

PPE BALCONS DES FONTAINES - NYON (600)

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du mardi 4 novembre 2025 à 17h00

dans les salles Erni & Ramuz de l'Hôtel des Alpes, Av. Viollier 1, 1260 Nyon

Ordre du jour

Majorités requises

1. Constitution du bureau	Simple
2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.07.2024 au 30.06.2025	
3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2024-2025	Simple
4. Renouvellement mandat administrateur - Nouveau contrat (cf. annexe 2)	Simple
5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes	Simple
6. Déc. conc. reprise de l'étanchéité pied de façade (cf. annexe 3)	Simple
7. Déc. conc. l'installation d'un adoucisseur d'eau (cf. annexe 4)	Double
8. Déc. conc. la régularisation de la servitude en lien avec le CAD (cf. annexe 5)	Simple
9. Rénovation générale de la PPE (cf. annexe 6)	Simple
10. Parcelle de dépendance 1943 (cf. annexe 7)	Simple
11. Propositions individuelles et divers	
12. Simulation augmentation fonds de rénovation (cf. annexe 8)	Simple
13. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2025-2026	Simple
14. Détermination de la date de la prochaine Assemblée	

L'administrateur ouvre l'Assemblée à 17h05 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 21 octobre 2025.

M. Flament constate que 63 copropriétaires sur 77 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 823.000/1000.000 de la PPE. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

L'ordre du jour est suivi tel que proposé et n'appelle aucune remarque de l'Assemblée.

1. Constitution du bureau

Président : M. Flament
Secrétaire: Mme Blachon
Comptable : M. Grandchamp

2. Présentation des comptes de l'exercice du 01.07.2024 au 30.06.2025

L'administrateur présente les comptes ainsi que le rapport des vérificateurs.

Les comptes ont été vérifiés le 8 octobre 2025, par Mme Suzanne Favre et Mme Madeleine Levine.

Chaque copropriétaire a reçu, en même temps que la convocation à l'AG, le fascicule des comptes de l'exercice écoulé comprenant le bilan, le compte d'exploitation, le tableau de répartition des charges entre les copropriétaires ainsi que le(s) tableau(x) individuel(s) qui concerne(nt) son/ses lot(s).

Les charges d'exploitation s'élèvent à CHF 569'639.95, incluant une attribution à la provision perte sur débiteurs de CHF 1'400.-, une attribution au fonds de rénovation de CHF 80'000.-, un complément d'attribution de CHF 7'902.20. Le budget étant de CHF 482'650.-, l'exercice est donc bénéficiaire de CHF 2'312.25.

Le fonds de rénovation s'élève au 30 juin 2025 à CHF 974'455.61.

M. Flament rappelle aux copropriétaires qu'ils peuvent en cours d'année contacter directement **M. Grandchamp**, pour toute question relative à la comptabilité de la PPE ou leur compte personnel, au tél. **021 331 17 27**.

3. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2024-2025

A la majorité, 1 vote par abstention, les comptes sont approuvés et décharge est donnée à l'administrateur.

4. Renouvellement mandat administrateur - Nouveau contrat (cf. annexe 2)

M. Flament explique les raisons qui ont amené à proposer et valider un nouveau contrat de l'administrateur notamment pour des raisons juridiques afin de pouvoir représenter la PPE devant les autorités et institutions, de fixer les missions assurées par l'administrateur et répondre aux standards actuels.

Des copropriétaires ont souhaité recevoir avant l'assemblée générale une copie de mandat actuel. Après plusieurs recherches, ce contrat n'a pu être retrouvé. Du fait que la régie Bernard Nicod fût nommée administrateur lors de la constitution de la PPE, il est possible qu'aucun mandat ne fût ratifié.

La mission de l'administrateur est cependant définie dans le règlement de copropriété complété par l'article 712 du Code Civil. Les prestations mentionnées dans le nouveau contrat correspondent aux services déjà fournis depuis la mise en place de la PPE.

À noter que le mandat de l'administrateur a été reconduit lors de toutes les assemblées générales.

Depuis plusieurs années, M. Flament a alerté l'assemblée sur le fait que les honoraires appliqués jusque-là étaient bien trop bas et que malgré une augmentation en 2023, un nouvel ajustement s'impose.

Mme Levine et Mme Favre ont indiqué avoir envoyé un courrier recommandé demandant l'envoi du contrat le 28 octobre dernier. Toutefois, à cette date, M. Flament était en vacances et de retour la veille de l'assemblée générale, le délai était trop court pour pouvoir répondre.

La discussion s'ouvre et un propriétaire propose que la régie sorte de la salle afin que les copropriétaires puissent s'entretenir entre eux. L'administrateur n'émet pas d'objection mais l'assemblée ne donne pas une suite favorable à cette proposition.

Certains copropriétaires ont exprimé leur étonnement et leur mécontentement face à l'augmentation des honoraires de gestion de la PPE.

L'administrateur souligne qu'il a toujours fait preuve de correction envers la PPE en réduisant les honoraires travaux et en ne facturant pas les assemblées extraordinaires.

Après discussion, l'assemblée décide à la majorité, 38 votes pour, 15 votes contre et 10 votes par abstention, le renouvellement du mandat de l'administrateur et valide le nouveau contrat. Toutefois, l'augmentation des honoraires d'un montant de CHF 12'500 HT et réduit à CHF 10'000 HT et sera réparti sur deux exercices. Le montant des honoraires pour l'exercice 2025-2026 sera donc de CHF 37'500 HT et de CHF 42'500 HT dès l'exercice 2026-2027.

L'administrateur informe l'assemblée que les honoraires pour le suivi des travaux seront de 7% du montant hors taxe des travaux et non de 8% comme mentionné dans la proposition.

M. Perret a été désigné par l'assemblée comme signataire du nouveau contrat d'administrateur de la PPE.

5. Nomination des délégués et vérificateurs des comptes

Délégués de copropriété :

Sont élus à l'unanimité pour les différentes entrées :

- Joran 3 : M. Hicham Bahi
- Joran 5A : M. Flavien Port-Bernardin se retire de son rôle de délégué. Mme Diana Nilsson se présente et est élue à l'unanimité.
- Joran 5B : Mme Huguette Willi
- Joran 5C : Mme Madeleine Levine
- Joran 5D : M. Philippe Perret
- Joran 7 : Mme Ana Trigueiros

Vérificateurs des comptes :

Mme Suzanne Favre et Mme Madeleine Levine sont réélues à l'unanimité.

Représentant de la PPE pour la Parcelle de dépendance :

M. Philippe Perret est réélu à l'unanimité.

L'assemblée ainsi que l'administrateur les remercient de leur collaboration.

6. Déc. conc. reprise de l'étanchéité pied de façade (cf. annexe 3)

L'administrateur explique qu'une infiltration d'eau est présente à l'entrée du garage, l'origine est une défaillance de l'étanchéité du pied de façade situé entre les entrées des bâtiments 5B et 5C.

Les travaux nécessaires pour résoudre ce problème ont été chiffrés par l'étancheur MVLf SA d'un montant de CHF 14'890.80.

En parallèle, une offre a été reçue de la part du paysagiste EuroPaysage Sàrl pour l'intervention consistant à retirer les clôtures et terrasses, enlever les arbustes et remettre en place l'ensemble. Cette intervention est estimée à CHF 8'318.-.

M. Flament informe qu'il est nécessaire d'effectuer ces travaux rapidement, car des signes de carbonatation sont déjà visibles dans le garage, avec certaines parties du béton qui commencent à se détériorer. Il est donc crucial d'intervenir pour éradiquer ce phénomène avant qu'il ne s'aggrave.

Les techniciens devront accéder aux rez-de-jardin des copropriétaires M. Gambellin et M. El Abridji Hicham pour réaliser ces interventions.

Après discussion, les copropriétaires ont décidé à la majorité, 57 votes pour et 6 votes par abstention, d'approuver la reprise de l'étanchéité du pied de la façade entre les entrées 5B et 5C. Un budget maximum de CHF 25'000.- a été alloué pour ces travaux. Le financement sera assuré par le fonds de rénovation. Les travaux sont prévus pour le printemps prochain.

7. Déc. conc. l'installation d'un adoucisseur d'eau (cf. annexe 4)

L'administrateur rappelle que lors de l'assemblée générale 2024, les copropriétaires ont voté favorablement à l'installation d'un adoucisseur d'eau pour les différentes entrées.

Après discussion avec des professionnels, ces adoucisseurs n'ont pas été installés du fait du peu de fiabilité du projet. La place est insuffisante dans les locaux techniques pour installer les 5 adoucisseurs, ces installations réduiraient le débit d'eau, la régénération serait très importante créant ainsi un gaspillage d'eau et une consommation de sel excessive.

Toutefois, deux adoucisseurs d'eau pourraient être installés sur l'eau chaude pour un coût financier de CHF 17'214.

Pour l'eau froide, des solutions alternatives permettant au calcaire de ne pas se fixer et ainsi protégeraient les canalisations pourraient être envisagées. Le coût estimé est de CHF 30'000.

M. Flament présente une alternative proposée par Mme Pellaud d'un fournisseur allemand Aqua Cam. C'est un système qui s'installe sur les nourrices de distribution et qui permet d'éviter au calcaire de se fixer. L'installateur propose d'effectuer un test dans quelques logements pour un montant de CHF 530.-.

Après discussion, l'assemblée décide à la double-majorité, 11 votes pour représentant 131 millièmes, 48 votes contre représentant 638 millièmes et 4 votes par abstention représentant 54 millièmes, de ne pas installer de système d'adoucissement de l'eau à sel et annule donc la décision prise lors de l'assemblée générale 2024. M. Flament présentera, lors de la prochaine assemblée générale, des offres pour des systèmes alternatifs sans sel.

8. Déc. conc. la régularisation de la servitude en lien avec le CAD (cf. annexe 5)

L'administrateur explique qu'à la suite de la décision prise lors de la précédente assemblée générale de raccorder la PPE au chauffage à distance, l'assemblée doit donner le pouvoir de représenter le bâtiment lors de la régularisation de la servitude de passage des conduites de chauffage lors du raccordement au CAD par la ville de Nyon prévu en 2028. Les copropriétaires doivent donner mandat à la régie Bernard Nicod SA de pouvoir les représenter lors de la signature de l'acte authentique.

Après discussions, l'assemblée décide à la majorité, 3 votes par abstention, de donner pouvoir de représentation de la PPE à la Régie Bernard Nicod SA afin de signer l'acte authentique pour la régularisation de la servitude de passage des conduites sur la parcelle 1943.

9. Rénovation générale de la PPE (cf. annexe 6)

L'administrateur rappelle que lors de l'assemblée générale extraordinaire de janvier dernier dont l'objet était la possibilité de raccorder la PPE au chauffage à distance, la rénovation générale de la PPE avait été évoquée.

Ces deux sujets étant liés selon la décision prise. En effet, si la PPE s'orientait sur un système de pompe à chaleur, une rénovation de la toiture était inévitable.

Les copropriétaires avaient alors approuvé un budget destiné à la réalisation d'études préalables, lesquelles ont été présentées en juillet dernier lors de la convocation d'une nouvelle assemblée extraordinaire par l'atelier 3BM3, représenté par M. Myon et M. Stendardo.

Au-delà de la décision prise de raccorder la PPE au chauffage à distance de la ville de Nyon plusieurs observations avaient été formulées, notamment concernant la gestion des eaux pluviales au niveau des balcons.

Actuellement, ces eaux s'écoulent librement vers les étages inférieurs, ce qui provoque des désagréments. L'objectif du projet est donc de mettre en place un système de collecte centralisée des eaux de pluie, permettant de les canaliser via des descentes d'eau pluviale raccordées au réseau communal, et ainsi d'éviter tout écoulement vers les rez-de-jardin et les niveaux inférieurs.

L'administrateur explique que le cabinet 3BM3 a été mandaté pour réaliser une analyse de faisabilité, dont le rapport est joint en annexe au présent procès-verbal.

Cette étude visait à fournir une première orientation technique et financière, sans constituer une évaluation définitive. Trois principaux types d'interventions ont été identifiés :

- Travaux sur les balcons : mise en place d'une chape, application de résine, et installation d'éléments de ferblanterie destinés à la collecte des eaux.
- Travaux sur les descentes d'eau : création de conduites, de collecteurs, ainsi que les fouilles et ouvrages de maçonnerie nécessaires.
- Aménagements extérieurs : canalisations enterrées, chambres de visite, remise en état des jardins et des aménagements paysagers.

L'étude met en évidence plusieurs difficultés majeures :

- Création des pentes.

- Mise en place d'éléments de ferblanterie (boîtes d'attente, descentes, collecteurs) entraînant un impact visuel sur les façades
- Traversée de la dalle du parking et nécessité de vérifications structurelles et d'étanchéité
- Adaptation des pentes d'écoulement vers les collecteurs extérieurs.
- Réalisation de fouilles et, le cas échéant, installation de pompes de relevage si le niveau des sorties est inférieur aux collecteurs existants.
- Travaux paysagers de remise en état après intervention.

Ces interventions nécessitent de nombreuses vérifications techniques et géométriques (pentes, raccords, distances) ainsi que des études complémentaires menées par un ingénieur civil et un ingénieur sanitaire, afin d'en confirmer la faisabilité technique et économique.

L'estimation sommaire du coût des travaux est la suivante :

- Travaux sur les balcons : CHF 155'000
- Complément chape : CHF 50'000
- Ferblanterie : CHF 75'000
- Fouilles, canalisations et aménagements extérieurs : CHF 675'000
- Total estimatif : CHF 955'000

En ajoutant cette opération au projet de rénovation déjà estimé à environ CHF 2 millions (étanchéité des superstructures, terrasses et façades), le budget global prévisionnel atteindrait environ CHF 3,5 millions.

Une solution alternative pourrait consister à reprofiler les pentes des balcons et à installer des dégorgeoirs, permettant d'évacuer l'eau de manière unilatérale.

Cette mesure limiterait les écoulements désordonnés observés actuellement, sans engager des travaux lourds de raccordement au réseau public.

Une assemblée générale extraordinaire sera organisée en janvier 2026 afin de poursuivre la réflexion sur le projet de rénovation. À cette occasion, des chiffrages plus précis et des tableaux de simulation financière seront présentés.

POST ASSEMBLEE : L'assemblée générale extraordinaire se tiendra le 26 janvier 2026 dans la salle du conseil communal à Nyon.

10. Parcelle de dépendance 1943 (cf. annexe 7)

M. Flament se réfère au rapport annexé à la convocation et présente le projet transmis par le service de l'environnement de la ville de Nyon concernant l'aménagement d'un biotop sur la parcelle de l'UAPE.

Il s'agit de l'aménagement d'un petit plan d'eau dont l'accès direct sera sécurisé par un portail. Ce dispositif garantira la sécurité des usagers, notamment des enfants, qui pourront observer la faune et la flore à proximité, sous la surveillance d'un adulte.

Cet étang constitue un véritable refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales. Situé aux portes de la ville, ce plan d'eau contribuera à renforcer le lien entre les milieux urbains, agricoles et naturels environnants.

La présence d'eau et de végétation participe également à l'amélioration de la qualité de vie, en créant de petites oasis rafraîchissantes au cœur des zones urbaines soumises à des épisodes de sécheresse et de canicule de plus en plus fréquents.

Afin de limiter les nuisances potentielles, notamment sonores, liées à la présence de grenouilles rieuses, le plan d'eau sera équipé d'une pompe de fond permettant sa purge hivernale, si nécessaire.

Il est toutefois précisé que la présence de grenouilles ne pourra pas être totalement évitée.

Par ailleurs, ce lieu ne présente pas de conditions favorables au développement du moustique tigre ou d'autres espèces invasives, celles-ci se reproduisant uniquement dans de petites accumulations d'eau stagnante (pots de fleurs, arrosoirs, piscines pour enfants, etc.).

Les copropriétaires signalent que certaines interrogations demeurent quant à la proximité du plan d'eau avec les habitations voisines ainsi qu'avec le restaurant attenant.

En cas de fréquentation accrue les week-ends, la gestion des déchets et le respect du site naturel devront faire l'objet d'une attention particulière.

Ce sujet sera examiné plus en détail lors de la prochaine assemblée de la parcelle de dépendance, afin de recueillir la position des différents représentants des copropriétaires concernés.

Dans l'attente de ces échanges complémentaires, l'assemblée décide de ne pas donner une suite favorable au projet dans sa forme actuelle.

11. Propositions individuelles et divers

Luminaires extérieurs :

Des copropriétaires expliquent que des luminaires extérieurs sur le chemin du Joran ne fonctionnent plus. M. Flament explique que l'électricien change les ampoules gracieusement lors de ses passages du fait que ces luminaires n'appartiennent pas à la parcelle.

Trouble de jouissance :

Des copropriétaires des entrées 5C et 5D signalent qu'un résident consomme régulièrement du cannabis, provoquant des nuisances olfactives incommodant les habitants voisins. De plus, il est rapporté que le logement concerné semble mal entretenu.

Une pétition, signée par plusieurs résidents, a été transmise à M. Flament afin d'attirer l'attention sur cette situation. L'administrateur invite l'ensemble à recenser et signaler tout comportement du résident portant atteinte à la tranquillité et à la bonne jouissance des lieux au sein de l'immeuble afin qu'un dossier soit constitué.

12. Simulation augmentation fonds de rénovation (cf. annexe 8)

M. Flament se réfère au tableau annexé à la convocation présentant 3 différentes simulations pour l'augmentation du fonds de rénovations, soit CHF 100'000.-, CHF 130'000.- ou CHF 150'000.-.

L'administrateur rappelle que l'attribution actuelle est de CHF 80'000.-.

La discussion s'ouvre entre les copropriétaires.

Cette demande formulée par des copropriétaires fait sens avec les prochains gros travaux de rénovation à prévoir au sein de la PPE.

Après discussion, les copropriétaires décident à la majorité, 55 votes pour, 3 votes contre et 5 votes par abstention, d'augmenter l'attribution au fonds de rénovation. Le montant de CHF 130'000.-, soit la projection 2, est retenue.

13. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2025-2026

Après discussion, le budget détaillé ci-dessous est approuvé à la majorité, 1 vote contre et 4 votes par abstention. Les acomptes de charges fixés en fonction du budget en Assemblée Générale s'appliquent aussi longtemps qu'un nouveau budget n'a pas été voté.

<u>Compte</u>	<u>Libellé</u>	<u>Montant</u>
410600	PRODUITS DIVERS	-1'000.00
411000	FRAIS BANCAIRES	150.00
412000	INTERETS	-2'000.00
420000	PRELEVEMENT AU FDS DE RENOVATION	-50'000.00
310000	ENTRETIEN ET REPARATIONS	33'000.00
310020	CONTRATS D'ENTRETIEN	44'000.00
310030	ENTRETIEN EXTERIEURS / PARCELLE DEPEND.	35'000.00
310050	TRAVAUX DE RENOVATION	50'000.00
312000	CONCIERGERIE	63'000.00
318000	ELECTRICITE	57'000.00
318100	EAU	10'000.00
318500	CHAUFFAGE	160'000.00
321000	ASSURANCES	23'000.00
326000	ADMINISTRATION	40'500.00
328000	FRAIS DIVERS	1'250.00
329000	TAXES COMMUNALES	32'000.00
329900	ATTESTATION IMPOT	2'250.00
	SOUS-TOTAL	498'150.00
330000	ATTRIBUTION PROV. PERTE S/DEBITEURS	1'000.00
330500	ATTRIBUTION AU FDS DE RENOVATION	130'000.00
330502	COMPLEMENT D'ATTRIBUTION	1'850.00
	TOTAL	631'000.00

14. Détermination de la date de la prochaine Assemblée

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la PPE est fixée **le mardi 3 novembre 2026 à 17h00, à la Ferme du Manoir, salle du conseil communal, Rue Maupertuis 1, 1260 Nyon.**

(les convocations seront envoyées sous pli simple, selon décision d'une précédente assemblée générale, en dérogation à l'art. 6.4 du règlement de la PPE. L'administrateur précise qu'il décline toute responsabilité quant aux conséquences directes ou indirectes d'une non-distribution postale de convocations. En particulier, un copropriétaire ne pourra en aucun cas se prévaloir de la non réception de sa convocation pour contester ou invalider une décision d'assemblée générale à laquelle il n'a pu, de ce fait, participer.)

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée est levée à 19h10.

Sans objection formulée par lettre recommandée dans les 30 jours suivant la réception, le présent procès-verbal sera considéré comme approuvé.

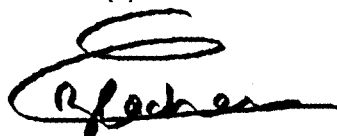
Nyon, le 24 novembre 2025/GF.

Le(a) Président(e)



Guillaume Flament

Le(a) secrétaire



Clémence Blachon