

PPE BALCONS DES FONTAINES - NYON (600)

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire
du lundi 26 janvier 2026 à 17h00
à la Ferme du Manoir, salle du conseil communal, Rue Maupertuis 1, 1260
Nyon**

Ordre du jour

1. Constitution du bureau
2. Décision concernant la rénovation de l'étanchéité des superstructures
3. Décision concernant la rénovation de l'étanchéité des attiques
4. Décision concernant la rénovation des façades
5. Décision concernant la modification des écoulements des balcons
6. Divers

Majorités requises

- Simple
Simple
Simple
Simple
Simple

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

L'Assemblée a été convoquée par lettre simple, datée du 7 janvier 2026.

M. Flament constate que 68 copropriétaires sur 77 sont présents ou représentés, totalisant ainsi les 890.000/1000.000 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

2. Décision concernant la rénovation de l'étanchéité des superstructures

L'administrateur rappelle les différentes étapes ayant conduit à la convocation de la présente assemblée générale extraordinaire consacrée à la rénovation de l'immeuble.

En janvier 2025, les copropriétaires se sont réunis lors d'une assemblée générale extraordinaire afin d'échanger et de se prononcer sur la possibilité de raccorder la PPE au chauffage à distance des Services Industriels de Nyon. Aucune décision n'avait alors été arrêtée, en raison des réflexions en cours concernant une rénovation globale de l'immeuble. Les copropriétaires ont dès lors souhaité disposer d'analyses détaillées sur les différentes alternatives permettant à la PPE de sortir des énergies fossiles (gaz - loi sur l'énergie), ainsi que d'études techniques et financières relatives à la rénovation de l'étanchéité des toitures et à la réfection des façades.

En juillet 2025, une nouvelle assemblée générale extraordinaire a été convoquée. À la suite de la présentation des différentes études, les copropriétaires ont décidé de procéder au raccordement au chauffage à distance. Lors de cette séance, le bureau d'architectes 3BM3 a également présenté son rapport ainsi que l'estimation des coûts liés aux travaux de rénovation envisagés. Aucune décision définitive n'a toutefois été prise à ce stade, une étude complémentaire ayant été demandée concernant la gestion des eaux pluviales des balcons.

Enfin, lors de l'assemblée générale ordinaire de novembre 2025, les copropriétaires ont exprimé le souhait qu'une assemblée générale spécifiquement dédiée à la rénovation de l'immeuble soit organisée.

L'administrateur reprend les coûts indiqués dans le devis général du cabinet 3BM3 lequel était joint à la convocation :

- Rénovation de l'étanchéité des superstructures, pour un montant estimé à CHF 860'000.
- Rénovation de l'étanchéité des attiques, pour un montant estimé à CHF 865'000.
- Rénovation des façades, pour un montant estimé à CHF 1'108'000.
- Modification des écoulements des balcons, pour un montant estimé à CHF 1'055'000.

Les montants présentés correspondent à un budget maximal, établi sur la base d'estimations des architectes.

Sous réserve d'une décision favorable de l'assemblée, les étapes suivantes consisteront à lancer les appels d'offres par l'envoi des dossiers de soumission aux différents corps de métier et, en parallèle, à déposer la demande d'autorisation de travaux auprès de la commune. L'objectif est de mener à bien ces deux démarches d'ici septembre 2026.

Une variante relative à la gestion des eaux pluviales sur les balcons et les terrasses a été présentée et discutée lors de l'assemblée générale ordinaire de novembre 2025. En raison de son coût, cette option n'avait alors pas été retenue. Toutefois, afin d'avoir une décision formelle, ce point est à nouveau inscrit à l'ordre du jour.

Le fonds de rénovation s'élève à CHF 974'455. au 30 juin 2025. L'administrateur rappelle à l'assemblée que le financement des travaux de raccordement au chauffage à distance sera assuré par un prélèvement sur ce fonds à hauteur de CHF 290'000. La contribution annuelle au fonds de rénovation, telle que votée lors de l'assemblée générale ordinaire de novembre 2025, s'élève à CHF 130'000. Il n'est par ailleurs pas opportun d'utiliser l'intégralité du fonds de rénovation, afin de conserver une réserve financière suffisante pour faire face à d'éventuels imprévus.

Une discussion s'engage entre les copropriétaires, au cours de laquelle plusieurs observations sont formulées concernant la réalisation des travaux, leur financement ainsi que le planning envisagé.

Une attention particulière est portée à la suppression de la valeur locative, laquelle interviendra dès le 31 décembre 2027. L'administrateur confirme que tout sera mis en œuvre afin de réaliser les travaux avant cette échéance, sans toutefois pouvoir s'y engager formellement.

Les travaux ne pouvant être intégralement financés par le fonds de rénovation, un ou plusieurs appels de charges extraordinaires devront être effectués. L'administrateur précise qu'il ne pourra engager les travaux qu'une fois l'intégralité des montants correspondants réglée par les copropriétaires. Cet élément devra être pris en considération si la PPE souhaite réaliser les travaux avant le 31 décembre 2027.

Après discussion, l'assemblée décide à la majorité, 60 votes pour, 3 votes contre et 5 votes par abstention, de réaliser la rénovation de l'étanchéité des superstructures pour un budget de CHF 860'000. La décision relative au financement des travaux sera discutée et arrêtée à l'issue des votes portant sur les points 2, 3, 4 et 5 de l'ordre du jour. L'assemblée générale approuve cette disposition.

3. Décision concernant la rénovation de l'étanchéité des attiques

L'assemblée générale décide à la majorité, 55 votes pour, 8 votes contre et 5 votes par abstention, de réaliser la rénovation de l'étanchéité des attiques pour un budget de CHF 965'000. La décision relative au financement des travaux sera discutée et arrêtée à l'issue des votes portant sur les points 2, 3, 4 et 5 de l'ordre du jour. L'assemblée générale approuve cette disposition.

4. Décision concernant la rénovation des façades

L'assemblée générale décide à la majorité, 37 votes pour, 26 votes contre et 5 votes par abstention, de réaliser la rénovation des façades de la PPE pour un budget de CHF 1'108'000. La décision relative au financement des travaux sera discutée et arrêtée à l'issue des votes portant sur les points 2, 3, 4 et 5 de l'ordre du jour. L'assemblée générale approuve cette disposition.

5. Décision concernant la modification des écoulements des balcons

L'assemblée générale décide à la majorité, 11 votes pour, 52 votes contre et 5 votes par abstention, de ne pas effectuer la modification des écoulements des balcons.

A la suite du vote favorable sur les points 2, 3 et 4 de l'ordre du jour, l'assemblée générale approuve à la majorité le financement des travaux selon les modalités suivantes :

- Coût financier du projet de la rénovation énergétique de CHF 2'918'000.-, incluant les honoraires pour le suivi des travaux de 3% du montant hors taxe des travaux, dont le financement est proposé comme suit :
- Un prélèvement de CHF 500'000.- sur le fonds de rénovation
- Appels de charges extraordinaires de CHF 2'418'000.- selon l'échéancier ci-dessous :
- 01.03.2026 de CHF 604'500.- payable à 15 jours
- 01.05.2026 de CHF 604'500.- payable à 15 jours
- 01.07.2026 de CHF 604'500.- payable à 15 jours
- 01.09.2026 de CHF 604'500.- payable à 15 jours

En cas de vente d'un lot, il est rappelé qu'il incombe aux propriétaires actifs au moment de l'émission de l'appel de charges extraordinaire de régler la facture. Sauf disposition contraire précisée dans l'acte de vente mentionnant explicitement la notion de charge extraordinaire.

6. Divers

Traitement de l'eau :

Une erreur a été relevée dans le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire 2025 au point 7 concernant le traitement de l'eau. L'entreprise sollicitée est AQUAQUANT et non AQUACAM.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée est levée à 18h45.

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

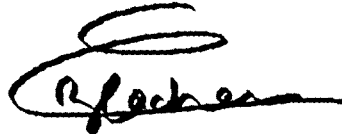
Nyon, le 28 janvier 2026/GF.

Le(a) Président(e)



Guillaume Flament

Le(a) secrétaire



Clémence Blachon