

Procès-Verbal de
l'Assemblée Générale Ordinaire
PPE LES QUATRE FONTAINES
1278 LA RIPPE

du 30 septembre 2021

La Rippe, le 8 octobre 2021

La séance se déroule dans la Salle des Sociétés mise gracieusement à notre disposition par la commune de La Rippe et débute à 19h30.

1. Liste des Lots/Participants et/ou représentants

Lot 1 : Keri et David Gough représentés par Laurence et Thierry Charles

Lot 2 : Hans & Zsa Zsa Berggren représentés par Olivier Grossen et Claudia Longtin

Lot 3 : Danielle Martinet

Lot 4 : Christine et Philippe Marmet représentés par Laurence et Thierry Charles

Lot 5 : Francis Costiou

Lot 6 : Sandra Massy représentée par Laurence et Thierry Charles

Lot 7 : Olivier Grossen & Claudia Longtin

Lot 8 : Laurence & Thierry Charles

2. Présentation et approbation des comptes 2020, allocation au fond de rénovation

Le rapport des contrôleurs aux comptes et les comptes y relatifs ont été distribués.

Ces derniers ont été approuvés, avec un remerciement aux contrôleurs, à savoir Francis et Christine pour la qualité de leur rapport, et à Laurence pour son travail et la bonne tenue des comptes.

L'assemblée donne décharge à Laurence pour la gestion de la PPE ainsi qu'à Christine qui l'assiste principalement pour les paiements.

L'année se termine avec un bénéfice de 5'128.- qui sera réparti en faveur du fonds de rénovation des 8 lots à raison de CHF 641.- pour chaque lot.

3. Nomination / réélection administrateurs et contrôleurs des comptes pour 2021

Exercice 2021

A l'unanimité, l'Assemblée valide la reconduction du mandat assumé par Laurence ainsi que celui de « co-administratrice » de Christine Marmet.

A l'unanimité, l'Assemblée valide la reconduction du mandat assumé par Francis en qualité de contrôleur aux comptes ainsi que celui de Christine qui l'assiste.

4. Sujets abordés selon ordre du jour :

a. Procédé pour traiter l'eau calcaire

Danielle porte à notre connaissance différentes informations en provenance de la société Mediagon www.mediagon-romandie.ch qui met à disposition un procédé anticalcaire et anticorrosion par magnétisme.

Personne autour de la table n'a de compétence en la matière, mais le procédé peut représenter un intérêt pour l'avenir des canalisations. Il existe une possibilité de louer un dispositif pour 1 an afin de faire un test mais nous n'avons pas tous les détails (comment se passe l'installation, par lot ? pour tout l'immeuble sur une seule arrivée d'eau?)

Le sujet ne manque pas d'intérêt mais il faudrait pour éventuellement nous décider obtenir un document chiffré et explicatif en fonction de notre bâtiment.

Pour cela, il faut du temps et pour l'instant Laurence n'en a pas à consacrer à des discussions avec ladite société. Si quelqu'une ou quelqu'un veut s'en charger, ce sera avec plaisir. Aucune obligation de résultat ni de délai => à suivre.

Nous remercions Danielle pour cette idée.

2. Entretien des couverts et des parties communes/cours pavées (texte déjà envoyé par email le 4 octobre)

Rénovation des parties en bois (menuiseries) des couverts à voitures

- un budget de CHF 13'000.- maximum a été voté
- les travaux seront confiés à Enore Francescato
- ils seront effectués en 2 fois, à savoir
 - couvert à voitures côté rue et couverts à containers **en 2022**
 - couvert à voitures côté « jardin/talus Jura » et côté lac **en 2023** (côté lac représentera une petite part qui doit encore être devisé par Enore, il y a très peu de menuiserie de ce côté les garages étant principalement en béton)

Cette manière de procéder en deux fois, qui n'augmente pas les coûts globaux, permettra de limiter les pertes des exercices 2022 et 2023. Francis a contacté Mr Francescato après l'assemblée pour demander une mise à jour du devis selon ce qui précède (séparation en 2 devis + ajout de la menuiserie et d'un poteau côté lac) qui seront partagés avec tous les copropriétaires. Mr Francescato a confirmé que la première tranche serait faite aux beaux jours 2022 (printemps). Une coordination devra être mise en place avec les copropriétaires concernés (voitures enlevées des couverts, haies éventuellement à tailler, stockage des poubelles et tuiles).

Entretien/nettoyage/désherbage des cours pavées

Le récent nettoyage au karcher devant chez les Berggren a suscité des envies de nettoyer toutes les cours pavées. Toutefois, le karcher a enlevé non seulement la saleté, la mousse mais **aussi le sable** sur lequel les pavés sont posés. De plus, il est avéré que l'utilisation du karcher sur des pavés les endommage et peut les rendre plus poreux, donc ils se salissent plus vite.

Il a été décidé de

- laisser passer l'hiver pour voir comment va réagir la zone devant la cave (salissures et tenue des pavés); peut-être faudra-t-il ajouter du sable ultérieurement, au printemps
- Demander un devis à M. Curti pour un nettoyage « chimique » des pavés (méthode utilisée sur la terrasse chez les Charles, très satisfaisant et respectueux des pierres) et faire un test du nettoyage chimique sur une petite zone, soit l'entrée du chemin piéton côté Jura devant chez Keri et David, **vraisemblablement au printemps**
- Statuer lors de notre AG 2022 en fonction des résultats des deux actions ci-dessus.

Il sera demandé à M. Curti un dernier passage comme chaque année courant novembre/début décembre pour un nettoyage avant l'hiver une fois que toutes les feuilles seront tombées. Laurence va également discuter avec lui sur la possibilité de faire un petit traitement anti-mousse dès que possible sur les parties concernées.

3. Point sur les dégâts suite aux travaux chez Sandra

Nous sommes d'accord pour dire que tout a été remis en état comme demandé, à savoir la réparation de marches endommagées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, et remercions Sandra pour ses bons soins.

Il est ajouté que le locataire de Sandra est une personne très agréable et qui a réussi à s'intégrer dans notre petite PPE de manière très appréciée. A relever qu'il a nettoyé les containers, ce qui est tout de même extrêmement sympathique de sa part ! et il est n'est pas le dernier à tailler la haie lorsque celle-ci prend trop de hauteur et nous empêche de sortir en sécurité de la cour. Nous le remercions chaleureusement.

4. Réfection escalier côté lac sur la partie commune et utilisation du compost

Il y avait quelques marches en bois sur la partie commune côté lac qui ont malheureusement disparu, les éléments naturels et les passages des jardiniers n'y étant pas pour rien ...

Le printemps donnera peut-être l'occasion à celles et ceux qui le souhaitent de participer à une petite remise en état, conjuguée avec un petit barbecue, pourquoi pas ?!

D'autre part, il est précisé que les frais liés à l'utilisation du compost qu'il faut régulièrement faire vider sont assumés par Olivier/Claudia et David/Keri. S'ils ne sont pas opposés à ce que nous déposons de temps en temps un fruit ou un légume dans le compost, toute personne qui souhaite l'utiliser plus régulièrement est priée d'en discuter directement avec Olivier et David.

5. Gestion de la PPE dans son ensemble

Laurence souhaite formaliser que les activités de gestion en faveur de la PPE, qu'elle exerce à titre bénévole, et ce à sa demande, sont limitées à l'exécution des décisions prises par les copropriétaires, et qu'elle n'entend assumer aucune responsabilité excédant ce cadre.

Historiquement, la PPE a toujours fonctionné sans devoir faire appel à un administrateur externe dont le mandat aurait pour conséquence une augmentation non négligeable de nos charges. Celles-ci sont peu élevées par rapport à la majorité des PPE qui nous entourent, et c'est certainement un atout, tant pour les propriétaires qui y habitent que pour celles et ceux qui ont mis leur objet en location, ainsi que lors des éventuelles ventes.

La contribution de chacune et chacun d'entre nous est essentielle, même si elle est minime, afin de contenir nos charges. Il n'y a aucune obligation, seulement de l'incitation.

C'est pourquoi il est proposé de faire un groupe whatsapp avec tous les numéros des propriétaires ainsi que des locataires. **Le but de ce groupe sera de pouvoir communiquer succinctement, rapidement, sans aucun engagement demandé à quiconque de répondre ou de se justifier.**

Exemple : Francis envoie un message pour dire « j'envisage de tailler la haie à l'entrée de la cour côté Jura samedi entre 10h et 11h » et Thierry répond « je t'aiderai volontiers ».

Autre exemple : Laurence envoie un message « j'ai besoin de quelqu'un pour accueillir l'entreprise de nettoyage des canalisations entre le 2 et le 5 novembre » et Danielle répond

« je gère volontiers ce rendez-vous, donne-moi leurs coordonnées pour que je convienne du jour et de l'heure ».

Dernier exemple : Laurence envoie un message « M. Curti viendra la semaine prochaine, merci de me dire si vous avez des souhaits particuliers »

Sauf instruction contraire d'ici au 25 octobre, Laurence créera le groupe en incluant les locataires s'ils sont d'accord afin qu'ils participent ne serait-ce que virtuellement à la petite vie de la PPE.

Nous tiendrons notre prochaine assemblée dès que possible en 2022, en espérant que tous les propriétaires seront présents.

La séance est levée aux alentours de 22h15.

A très bientôt,
Amicalement,

Pour la PPE 4 Fontaines,
Laurence