

PPE « LE VOLOTAR »
Grand-Rue 13 – 1261 Le Vaud

PROCES-VERBAL DECISIONNEL

De l'Assemblée Générale Constitutive qui a eu lieu le
Mercredi 26 juin 2024 à 17h30

A l'agence Gerofinance-Régie du Rhône, Rue Saint-Jean 34, 1260 Nyon

Ordre du jour

1. Approbation de la validité de l'Assemblée Générale Constitutive et contrôle du quorum
2. Désignation du président et du secrétaire
3. Approbation de l'ordre du jour
4. Présentation de la société GEROFINANCE-DUNAND SA
5. Fonctionnement de la PPE
 - 5.1 *Organes de la PPE*
 - 5.2 *Règlement d'Administration et d'Utilisation (RAU)*
6. Elections :
 - 6.1 *De l'Administrateur et du mandat de gestion*
 - 6.2 *Du Comité de gestion*
 - 6.3 *De l'Organe de contrôle*
7. Information sur l'ouverture du compte Fonds de rénovation
8. Validation de la police d'assurance bâtiment souscrite auprès de l'AXA
9. Validation de différents contrats d'entretien
10. Point de situation sur le service de conciergerie
11. Présentation et approbation du budget pour l'exercice 2025
12. Propositions individuelles et divers
13. Autorisation à donner à la famille GOMES pour la mise en place de stores banes au niveau de son balcon et de sa terrasse

Monsieur Sébastien MERMOUD, responsable gérance et copropriétés de l'agence Gerofinance-Régie du Rhône à Nyon, souhaite la bienvenue aux copropriétaires et remercie l'assistance pour la confiance témoignée en ayant choisi Gerofinance pour l'administration de la PPE.

1 APPROBATION DE LA VALIDITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE CONSTITUTIVE ET CONTROLE DU QUORUM

Monsieur MERMOUD constate que l'Assemblée peut valablement délibérer puisque 535 ‰ de copropriété sont présents, soit 2 propriétaires sur 3.

Les copropriétaires approuvent la validité de l'Assemblée à l'unanimité des personnes présentes.

2 DESIGNATION DU PRESIDENT ET DU SECRETAIRE

Monsieur Sébastien MERMOUD est nommé président à l'unanimité des personnes présentes.

Madame Florine GRANDO est élue secrétaire également à l'unanimité des personnes présentes et rédigera le procès-verbal de cette séance.

3 APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour proposé est accepté à l'unanimité des personnes présentes.

4 PRESENTATION DE LA SOCIETE GEROFINANCE-DUNAND SA

Monsieur MERMOUD présente brièvement la régie Gerofinance-Dunand SA qui est active sur le marché de l'immobilier depuis 1886 et qui figure donc parmi les plus anciens gestionnaires de patrimoines immobiliers en Suisse.

Quelques dates clés sont transmises aux copropriétaires, à savoir :

1886 : Création de Dunand
1962 : Création de Gerofinance
2008 : Rachat de Dunand
2011 : Rachat de la Régie de la Couronne
2016 : Rachat de la Régie Edmond Lacour
2019 : Rachat de la Régie du Rhône
2020 : Création de la nouvelle marque Gerofinance-Régie du Rhône

Le groupe est composé de 10 agences avec environ 270 collaborateurs et 499 PPE sous gestion, ce qui représente 14'535 lots.

La société Gerofinance-Régie du Rhône regroupe les métiers de gérance, copropriétés et mise en valeur. La société Barnes s'occupe du service des ventes.

5 FONCTIONNEMENT DE LA PPE

5.1 Organes de la PPE

La copropriété par étages est régie par :

- Le Règlement d'Administration et d'Utilisation (RAU) qui a été remis à l'ensemble des copropriétaires lors de la signature de l'acte d'achat auprès du notaire,
- Les décisions de l'Assemblée des propriétaires d'étages,
- Les articles 712a à 712t du Code Civil Suisse.

La communauté des copropriétaires peut agir uniquement par l'intermédiaire d'un Administrateur qui a un pouvoir exécutif et qui est nommé par l'Assemblée des copropriétaires.

L'Assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême de la communauté et il s'agit du seul organe imposé par la loi.

Les compétences de l'Assemblée sont :

- Pouvoirs réglementaires ; adopter ou modifier l'acte constitutif et le RAU.
- Pouvoirs de contrôle ; contrôle et nomination de l'administrateur, du comité de gestion, du contrôleur aux comptes, approbation des comptes et du budget, attribution annuelle au fonds de rénovation.
- Pouvoirs administratifs ; régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'Administrateur, engagement de travaux de rénovation importants.

Les décisions soumises au vote durant les Assemblées sont validées par les majorités suivantes :

- Majorité simple des copropriétaires présents ou représentés ; acceptation par plus de la moitié desdits copropriétaires,
- Majorité absolue ; acceptation par plus de la moitié de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents),
- Double majorité ; acceptation par plus de la moitié des copropriétaires présents ou représentés totalisant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit plus de 500 millièmes.
- Unanimité ; comme son nom l'indique requiert le consentement de tous les copropriétaires.

Comité de gestion :

Il est d'usage que la communauté des copropriétaires élise un comité de gestion qui sert d'intermédiaire entre l'Administrateur et les copropriétaires. Monsieur MERMOUD ne pense pas nécessaire de créer un comité de gestion étant donné que la copropriété est composée de 3 lots d'habitation, ce qui est approuvé par l'assistance.

Contrôleur aux comptes :

Le contrôleur aux comptes a pour mission de s'assurer que les montants inscrits dans les comptes correspondent bien aux factures payées et que ces dernières soient impérativement liées à l'immeuble.

5.2 Règlement d'Administration et d'Utilisation (RAU)

Tous les principes de gestion de la copropriété figurent dans le Règlement d'Administration et d'Utilisation de la copropriété (RAU).

6 ELECTIONS

6.1 De l'Administrateur et du mandat de gestion

Monsieur MERMOUD remercie à nouveau l'assistance pour la confiance témoignée et passe en revue le mandat d'Administration dont les honoraires convenus annuels s'élèvent à **CHF 3'500.00 HT**.

A l'unanimité des personnes présentes, la régie GEROFINANCE-DUNAND SA est élue comme Administrateur.

6.2 Du Comité de gestion

Après discussion, les copropriétaires présents ne souhaitent pas élire un comité de gestion pour le moment.

6.3 De l'Organe de contrôle

L'organe de contrôle des comptes sera constitué, à l'unanimité des personnes présentes, de Madame Barbara COMES avec les remerciements de l'assistance.

7 INFORMATION SUR L'OUVERTURE DU COMPTE FONDS DE RENOVATION

Conformément au Règlement d'Administration et d'Utilisation de la copropriété (RAU), Monsieur MERMOUD mentionne qu'un compte « Fonds de rénovation » destiné à couvrir le financement de travaux importants dont l'immeuble aura besoin à long terme, doit être créé (compte épargne).

L'Administrateur propose une attribution annuelle audit fonds à **CHF 2'000.00**, tout en précisant que ce montant peut être revu à la baisse ou à la hausse chaque année lors des Assemblées.

Après discussion, les copropriétaires présents souhaitent abaisser la contribution annuelle à **CHF 1'000.00**.

Un compte sera donc ouvert auprès de l'UBS et les droits de signature doivent être confirmés mais normalement il s'agit de l'Administrateur et d'un copropriétaire (généralement le contrôleur aux comptes).

8 VALIDATION DE LA POLICE D'ASSURANCE BÂTIMET SOUSCRITE AUPRES DE L'AXA

Madame COMES transmettra une copie de la police d'assurance bâtiment souscrite auprès de l'AXA à l'Administrateur par courriel.

9 VALIDATION DE DIFFERENTS CONTRATS D'ENTRETIEN

Monsieur ZUMBERI mentionne qu'un contrat d'entretien a été souscrit auprès de la société TECH-SECURITE pour les interphones. Le prénommé transmettra une copie de ce document à l'Administrateur.

Il est également décidé de solliciter une offre auprès de la société DUBUY CHAUFFAGE pour l'entretien des installations de chauffage et d'eau chaude, ceci pour l'Assemblée générale ordinaire de la copropriété qui aura lieu au printemps 2025.

Après discussion, il s'avère qu'il n'est pas nécessaire de souscrire d'autres contrats pour le moment.

Monsieur MERMOUD demande à Monsieur ZUMBERI de bien vouloir lui transmettre la liste des entreprises qui ont œuvré sur le chantier afin de pouvoir se rediriger vers ces dernières en cas de besoin.

10 POINT DE SITUATION SUR LE SERVICE DE CONCIERGERIE

L'immeuble ne dispose pas, pour l'instant, d'un service de conciergerie. Chaque copropriétaire est censé nettoyer le palier de son étage, ce qui n'est pas effectué. Par conséquent, il serait judicieux d'engager une personne physique pour l'entretien des parties communes de la copropriété.

Après discussion, il est décidé, à l'unanimité des personnes présentes, d'établir un contrat de conciergerie en bonne et due forme au nom de Monsieur Filipe MATOS GOMES pour un entretien estimé à 45 minutes par semaine au prix de **CHF 35.00** de l'heure, soit un montant mensuel de **CHF 140.00**.

Il sera fait appel à l'entreprise MENEGALLI pour l'établissement d'un devis afin d'équiper le service de conciergerie de matériel, notamment d'un aspirateur dorsal et également de produits d'entretien.

11 PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET POUR L'EXERCICE 2025

Monsieur MERMOUD propose un budget pour le reste de l'année 2024 de **CHF 2'000.00** qui se décompose de la manière suivante :

Attribution au fonds de rénovation : CHF 1'000.00

Eau/Electricité : CHF 500.00

Conciergerie : CHF 500.00

Le budget est voté et accepté à l'unanimité des personnes présentes. Les appels de charges seront envoyés aux copropriétaires dès le mois de juillet 2024.

Note hors procès-verbal : L'Administrateur a omis de tenir compte des honoraires de gestion dans le budget 2024 pour la période de juillet 2024 à décembre 2024, ce qui représente un montant de **CHF 1'900.00**. Dès lors, le budget est réajusté à **CHF 3'900.00** pour cette période. Une copie de ce document sera transmise à l'ensemble des copropriétaires.

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété est fixée au **mardi 11 mars 2025 à 17h30**. Celle-ci est susceptible d'être modifiée en fonction de circonstances particulières.

Un budget complet incluant tous les frais et charges communs de l'immeuble sera voté lors de cette séance pour toute l'année 2025.

La clé de la chaufferie est en possession du service de conciergerie et aucun double ne sera fait. En cas de nécessité, le concierge se chargera d'ouvrir ce local technique.

12 PROPOSITIONS INDIVIDUELLES ET DIVERS

Monsieur MERMOUD demande à Monsieur ZUMBERI de bien vouloir lui transmettre le plan de mis en passe, ainsi que la carte de sécurité afin de compléter les dossiers de la copropriété et être en mesure de commander les éventuelles clés supplémentaires souhaitées.

Madame GOMES mentionne que Monsieur HUA entrepose des vélos sous l'escaliers, ce qui n'est pas autorisé. En effet, il avait été convenu que seuls les meubles à chaussures étaient tolérés sur les paliers. Le prénommé est donc prié de bien vouloir faire le nécessaire pour évacuer ses bicyclettes, ceci conformément au RAU.

13 AUTORISATION A DONNER A LA FAMILLE GOMES POUR LA MISE EN PLACE DE STORES BANES AU NIVEAU DE SON BALCON ET DE SA TERRASSE

Après discussion, l'autorisation est donnée, à l'unanimité des personnes présentes, à la famille GOMES pour la mise en place de stores banes au niveau de leur balcon et terrasse, ceci dans un coloris gris.

L'ordre du jour proposé étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18h30.

Le Président


Sébastien MERMOUD

La Secrétaire


Florine GRANDO

Nyon, le 11 juillet 2024

N.B. : Sans remarque de votre part dans les 30 jours, le présent procès-verbal est considéré comme accepté.