

Copropriété sise Avenue de Luserna 9

N°0660

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire 2023

Date, Heure Le 30 mai 2023 à 17h00
 Lieu c/o Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA
 Prise du P.V. Mme Chloé Lefèvre

Ordre du jour

1. Contrôle des présences et constitution du quorum
 2. Nomination du secrétaire et du président
 3. Rapport de l'administrateur, examen et discussion des comptes de l'exercice 2022
 4. Rapport du contrôleur aux comptes
 5. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2022
 6. Élections statutaires :
 - Comité de gestion
 - Contrôleur aux comptes
 - Renouvellement du mandat de l'administrateur
 7. Choix de la date de la prochaine Assemblée générale ordinaire : le mardi 28 mai 2024
 8. Travaux et changements * :

* Les sujets traités sous ce point seront soumis à des décisions votées lors de l'Assemblée générale sur lesquels vous trouverez de plus amples informations dans le rapport de gestion 2022, joint à la convocation.
- En cours :
- Remplacement des colonnes sanitaires de la courette n°6 et éventuellement de deux autres courlettes supplémentaires
 - Remplacement de la trainasse EU dans le local gaz
9. Validation de la proposition d'attribution au fonds de rénovation
 10. Présentation et approbation du budget 2023
 11. Divers et propositions individuelles

M. Thierry de Haan ouvre la séance à 17h12 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

1. Contrôle des présences et constitution du quorum

14 copropriétaires sur 23 sont présents ou représentés, ce qui représente 763.245 millièmes sur 1000. Le quorum ayant été atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

2. Nomination du secrétaire et du président

Mme Chloé Lefèvre est nommée secrétaire et M. Thierry de Haan est élu président de séance.

3. Rapport de l'administrateur, examen et discussion des comptes de l'exercice 2022

Le rapport de l'administrateur et les comptes de l'exercice 2022 ont été remis avec la convocation et n'ont pas fait l'objet de questions.

Le total des dépenses s'est élevé à CHF 153'915.58., ce qui représente une non-dépense de CHF 21'584.42 par rapport au budget 2022 de CHF 175'500.00.

Nous rappelons aux copropriétaires que leur compte fonds de rénovation auprès de UBS s'élève au 31 décembre 2022 à CHF 466'927.40 pour la copropriété.

Nous vous rappelons également que votre immeuble est assuré auprès de Generali pour une valeur incendie de CHF 15'862'138.00 (indice 2022 : 147.6).

4. Rapport du contrôleur aux comptes

Les comptes 2022 ont été contrôlés par M. Victor Coppo en date du 30.05.2023. Après avoir pris connaissance des justificatifs et des écritures comptables de l'exercice 2022, ce dernier en atteste l'exactitude et recommande aux copropriétaires de valider les comptes et de donner décharge à l'Administration de Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA.

Toutefois, plusieurs questions ont résulté de ce contrôle :

- Intérêts bancaires :
M. Victor Coppo a constaté qu'il n'y avait pas d'intérêts dans le compte bancaire ouvert auprès d'UBS, pour le compte fonds de rénovation.
M. Hervé Dunoyer souhaiterait que la régie fasse un appel d'offres auprès des banques afin d'obtenir des intérêts positifs.
M. Thierry de Haan explique que les taux évoluent d'une année à l'autre. Si les taux sont intéressants une année, ils peuvent ne pas l'être l'année suivante. Il conseille donc aux copropriétaires de rester avec UBS, sauf si une banque doublerait les intérêts. Mme Françoise Loctin précise que le crédit suisse propose des taux à 2%.
Après discussion, un comparatif sera réalisé et transmis au comité de gestion, pour validation.
- Facture de l'entreprise SVEMA pour le nettoyage des tags sur le local vélos :
M. Victor Coppo se demande si l'assurance de la PPE couvre ce vandalisme. M. Thierry de Haan répond par la négative. Il précise qu'il existe un traitement « imlar » qui rend le nettoyage plus facile et moins coûteux. Toutefois, ce revêtement a un prix et disparait au bout de plusieurs nettoyages.
- Location d'une place de parking appartenant à la PPE : M. Thierry de Haan explique qu'une place est restée vacante pendant plusieurs mois suite à une mauvaise communication entre les différents services de la régie. Les mois non loués seront compensés par la régie Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA.
A ce sujet, il est noté qu'un état locatif de ce parking sera adressé au comité de gestion trimestriellement.

5. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2022

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des présents et représentés, les comptes 2022 et décharge est donnée à la régie Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA sur sa gestion sur l'exercice 2022. Il est par ailleurs décidé de verser la non-dépense sur le compte fonds de rénovation.

6. Élections statutaires :

Comité de gestion : M. Hervé Dunoyer et Mme Françoise Loctin sont réélus pour une année.

Comme évoqué l'année dernière, M. André Rodrigues souhaite démissionner du comité de gestion.

Contrôleur aux comptes : M. Victor Coppo est réélu pour une année ainsi que M. Hervé Dunoyer, en tant que suppléant.

Renouvellement du mandat de l'administrateur : Le mandat de la régie Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA et plus particulièrement, celui de M. Thierry de Haan en tant qu'administrateur, est reconduit pour une année. Ce dernier remercie chaleureusement les copropriétaires pour leur confiance.

7. Choix de la date de la prochaine Assemblée générale ordinaire : le mardi 28 mai 2024 à 17h00

Après discussion, l'Assemblée valide à l'unanimité des présents et représentés, la date de la prochaine Assemblée générale ordinaire qui aura lieu le mardi 28 mai 2023 à 17h00.

8. Travaux et changements :

REPLACEMENT DES COLONNES SANITAIRES DE LA COURETTE N°6 ET EVENTUELLEMENT DE DEUX AUTRES COURETTES SUPPLEMENTAIRES :

Pour mémoire, lors de la dernière Assemblée Générale, vous aviez décidé de réaliser le remplacement de plusieurs colonnes sanitaires avec l'entreprise Colonne Art qui avait déjà remplacé, en urgence, la colonne n°3.

En effet, cette entreprise possède plusieurs corps de métiers, ce qui permet de faire des économies en évitant de mandater plusieurs sociétés.

Toutefois, compte tenu de sa notoriété, l'entreprise Colonne Art a pris beaucoup de retard et nous a remis son offre, au mois de février 2023 seulement et ce, après de multiples relances et un rendez-vous avec M. Anderegg.

En parallèle, une contre-offre a été demandée à l'entreprise Impec Canalisation qui réalise des prestations similaires mais pour laquelle nous n'avons pas encore d'expérience.

Par ailleurs, M. Thierry de Haan explique qu'un test d'amiante s'est révélé positif dans les appartements finissant par 6. Une question a alors été soulevée : Pourquoi as-t-on trouvé de l'amiante dans ces appartements et non dans ceux dont les colonnes ont été remplacées ? Il semble selon l'entreprise Bertolit que les exigences des tests aient changés notamment au niveau de la chappe qui n'est pas testée. Aussi il est rappelé que certains appartements avaient effectué des rénovations ce qui explique l'absence d'amiante.

Dans les appartements testés récemment, l'amiante se trouve dans la colle des carrelages. L'entreprise de désamiantage devra de toute façon traiter toutes les zones comme s'il y avait de l'amiante.

M. Hervé Dunoyer explique que tous les occupants impactés par le remplacement de la colonne en 2021 ont été ravis des services de l'entreprise Colonne Art. Ce dernier propose donc d'établir un contrat avec cette société précisant que les copropriétaires garantissent le remplacement de toutes les colonnes sur 3 ans, sous réserve qu'ils soient toujours satisfaits après les travaux qui seront réalisés en 2023, et ce, afin de bénéficier d'un rabais.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des présents et représentés, de retenir l'entreprise COLONNE ART, pour le remplacement des colonnes sanitaires de l'immeuble, selon le budget validé en 2022.

Hors séance : une séance a été organisée le vendredi 9 juin dernier avec le comité de gestion et l'entreprise Colonne Art afin de faire le point sur les colonnes à remplacer en priorité.

À la suite de cette dernière, il a été décidé de demander des contre-offres pour réaliser les diagnostics amiante de tous les appartements. La date de démarrage du chantier a par ailleurs été fixée au lundi 11 septembre 2023. Cette information a été communiquée à tous les copropriétaires et locataires gérés par la régie.

REEMPLACEMENT DE LA TRAINASSE EU DANS LE LOCAL GAZ :

Dans le cadre de la validation de l'offre de l'entreprise Colonne Art, cette dernière réalisera le remplacement de la trainasse EU dans le local gaz, à titre gracieux.

9. Validation de la proposition d'attribution au fonds de rénovation

L'Assemblée Générale valide, à l'unanimité des présents et représentés, la proposition d'attribution au compte fonds de rénovation de CHF 75'000.00 pour l'exercice 2023.

10. Présentation et approbation du budget 2023

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des présents et représentés, le budget proposé pour l'exercice 2023 à CHF 175'500.00.

11. Divers et propositions individuelles

Performances énergétiques de votre bâtiment et optimisation de la chaufferie :

Pour information, le règlement d'application de la loi sur l'Energie impose aux immeubles, depuis le 1^{er} septembre 2022, d'atteindre un Indice de Dépenses de Chaleur (IDC) inférieur à 450 MJ/m²/année.

L>IDC de l'avenue de Luserna 9 étant de 427 MJ/m²/année, il ne nous a pas semblé nécessaire, pour le moment de vous proposer de réaliser un CECB +, ni de souscrire à un avenant au contrat avec le chauffagiste en vue d'optimiser la chaufferie.

Le CECB + est un document, reconnu au niveau fédéral, qui évalue la performance thermique de votre bâtiment et donne des recommandations pour l'améliorer. Il indique, d'une part, l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment et, d'autre part, la quantité d'énergie nécessaire à une construction pour une utilisation standard.

Si cette analyse est faite avant d'entreprendre un projet de rénovation, il est alors possible d'obtenir une subvention d'encouragement, afin de soutenir les propriétaires qui vont dans le sens des économies d'énergie. Si cette analyse n'est pas faite en amont, et que des travaux importants sont engagés, alors aucune subvention ne sera accordée.

M. Thierry de Haan précise que le chauffage à distance ne passera pas dans l'avenue de Luserna 9 avant plusieurs années.

La parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 18h30

La secrétaire
Chloé Lefèvre

L'administrateur
Thierry de Haan

Sans contestation écrite dans les 30 jours de l'envoi du procès-verbal, tant dans son contenu que dans les décisions prises, celui-ci sera considéré comme approuvé.

Pour toute omission ou demande de modifications dans le contenu, nous vous remercions de nous adresser un courrier dans le délai susmentionné. Cette modification sera validée lors de la prochaine assemblée.