

Copropriété sise Avenue de Luserna 9

N°0660

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire 2025

Date, Heure Le mardi 12 mai 2025 à 12h00
Lieu c/o Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA
Prise du P.V. Mme Laura Sung

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 2024
 4. Rapport du contrôleur aux comptes
 5. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2024
 6. Elections 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 lundi 11 mai 2026 à 12h00**
 8. Détermination du mode d'envoi des convocations et des procès-verbaux pour la prochaine Assemblée : proposition d'envoyer les convocations en courrier A avec un email d'information, et d'envoyer les procès-verbaux par email
 9. 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 2024, joint à la convocation.
 - Décision du pouvoir à donner à l'Administrateur pour entreprendre les démarches nécessaires au recouvrement des impayés
 - Installation de bornes de recharge pour véhicule électrique
 - Désignation des signataires au compte fonds de rénovation
 10. Validation de la proposition d'attribution au fonds de rénovation
 11. Présentation et approbation du budget 2025
 12. Divers et propositions individuelles
-

M. Thierry de Haan ouvre la séance à 12h05 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 767.935 millièmes sur 1000 millièmes. Le quorum ayant été atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

2. Nomination du secrétaire et du président

Mme Laura Sung 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 2024

Le rapport de l'administrateur et les comptes de l'exercice 2024 ont été remis avec la convocation et n'ont pas fait l'objet de questions.

Mme Véronique Prior-Palmer informe que la première phase des travaux de remplacement des colonnes sanitaires a démarré début mai et qu'il n'y a, pour le moment, pas de retard ni de contre temps.

Elle ajoute, que l'organisation de l'entreprise et sa réactivité donne jusqu'à présent une bonne impression. Une demande de transmission des informations via un groupe de contacts WhatsApp incluant les personnes concernées par les travaux et le comité de gestion sera faite à l'entreprise.

Afin de dissiper les doutes des occupants concernant les appartements concernés par les travaux, il sera demandé à l'entreprise de rajouter un plan d'étage des travaux sur leurs avis d'information.

Concernant la deuxième phase de travaux, il est soulevé la question d'avancer le début du chantier afin de pouvoir enchaîner directement à la suite de la première phase.

En effet, avec le retard pris initialement suite à la découverte de 2 nouvelles colonnes non mentionnées dans les plans et à la nécessité de les refaire avec l'aide du bureau d'étude BUCLIN, M. Herver Dunoyer de Segonzac propose d'entamer directement et dès le 15 juin prochain, la suite des travaux afin de réaliser une économie et ne pas engendrer de plus-value sur les colonnes supplémentaires qui ont été découvertes.

Toutefois, les locaux des cabinets de pédiatrie ainsi que le premier étage seraient eux à maintenir en période estivale pendant la fermeture annuelle.

Après discussion, l'Assemblée générale, décide à l'unanimité des présents et représentés d'avancer le démarrage des travaux de la deuxième phase à la suite de la première sous condition du bon déroulement de la première phase. Cela devra être communiqué au moins 15 jours à l'avance à l'entreprise. Les travaux ne concerneront pas le Rez et le 1^{er} étage, qui seront réalisés par la suite, lors des périodes de congés du cabinet.

Concernant le compte électricité, Mme Véronique Prior-Palmer précise que les SIG nous ont indiqué que les compteurs fonctionnaient correctement et qu'au regard de la consommation pure, celle-ci connaissait une baisse. En effet la facture de consommation finale est toujours reçue en février de l'année d'après, ce qui créer un décalage sur les comptes.

Le total des dépenses s'est élevé à CHF 145'576.76 ce qui représente une non-dépense de CHF 29'923.24 par rapport au budget 2024 de CHF 175'500.00.

Il est proposé de reporter cette somme sur le budget de l'exercice 2025 afin de financer les travaux de remplacement des colonnes sanitaires restantes.

Nous rappelons aux copropriétaires que leur compte fonds de rénovation auprès de MIGROS BANQUE s'élève au 31 décembre 2024 à CHF 385'759.17.

Nous vous rappelons également que l'immeuble est assuré auprès de la GENERALI pour une valeur incendie de CHF 17'216'223.00 (indice 2024 : 160.20)

4. Rapport du contrôleur aux comptes

Les comptes 2024 ont été contrôlés par M. Victor Coppo en date du 12 mai 2025. Après avoir pris connaissance des justificatifs et des écritures comptables de l'exercice 2024, 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.

5. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2024

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des présents et représentés, les comptes 2024 et décharge est donnée à la régie Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA sur sa gestion sur l'exercice 2024.

6. Elections statutaires :

Comité de gestion : M. Hervé Dunoyer de Segonzac et Mme Françoise Loctin sont réélus pour une année. Mme Loctin annonce qu'elle souhaiterait se retirer du comité pour l'année prochaine. M. Hervé Dunoyer de Segonzac informe qu'en cas de souhait d'intégrer le comité, il laissera également sa place.

M. Thierry de Haan remercie le comité pour leur travail impliqué tout au long de l'année et particulièrement dans le cadre des travaux de remplacement des colonnes.

Contrôleur aux comptes : M. Victor Coppo est réélu pour une année ainsi que M. Hervé Dunoyer de Segonzac, 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 lundi 11 mai 2026 à 12h00

Après discussion, l'Assemblée valide à l'unanimité des présents et représentés la date de la prochaine Assemblée générale ordinaire qui aura finalement lieu **le lundi 11 mai 2026 à 12h00**.

8. Détermination du mode d'envoi des convocations et des procès-verbaux pour la prochaine Assemblée : proposition d'envoyer les convocations en courrier A avec un email d'information, et d'envoyer les procès-verbaux par email

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des présents et représentés, de déroger au RAU et accepte que les convocations soient envoyées par courrier simple ; elles seront doublées d'un courriel d'information. Les procès-verbaux seront, quant à eux, transmis par voie électronique.

9. Travaux et changements :

Décision du pouvoir à donner à l'Administrateur pour entreprendre les démarches nécessaires au recouvrement des impayés :

M. Thierry de Haan précise qu'un copropriétaire accuse 11 mois de retard. Malgré les relances effectuées, le compte n'a pas été mis à jour depuis le mois de mai 2024.

Aussi, au vu de la situation, le pouvoir d'entreprendre les démarches nécessaires au recouvrement de ce montant, (poursuite judiciaire ect.), doit être donné à votre Administrateur.

L'Assemblée Générale valide, à l'unanimité des présents et représentés, de donner pouvoir à l'administrateur pour entreprendre les démarches nécessaires au recouvrement des impayés existants.

Installation de bornes de recharge pour véhicule électrique :

M. Thierry de Haan rappelle que suite à la demande de l'Assemblée l'an passé, une offre a été demandée à la Romande Energie afin de pouvoir obtenir une appréciation pour un projet d'installation de borne de recharge pour véhicules électriques.

Il informe que les subventions pouvant aller jusqu'à CHF 20'000.00 sont confirmées pour 2025 et vont très probablement vers une continuité pour 2026.

La Romande Energie propose une solution d'installation mutualisée afin de ne pas surcharger le réseau. Aussi, un câble plat doit être au préalable installé sur tout le parking permettant d'amener la puissance nécessaire pour la communauté, et qu'ensuite chaque occupant intéressé puisse s'y raccorder.

Mme Véronique Prior-Palmer précise que la pose de ce câble plat est proposée par la Romande Energie pour la somme de CHF 16'680.00 avec un reste à charge de CHF 1'680.00 pour la PPE, après déduction des subventions. En cela, la Romande Energie bénéficie ensuite d'une exclusivité de 15 ans sur les bornes souscrites.

Toutefois, il n'y a pas d'obligation à passer par eux, et il est totalement possible de demander la pose du câble plat à un électricien. La subvention sera ainsi calculée en fonction des places de parkings et des bornes qui pourront y être installées. Un fournisseur devra ensuite être trouvé pour la pose et la gestion des bornes.

L'Assemblée générale n'a pas connaissance de demande d'installation de borne de recharge pour le moment, mais émet une volonté d'anticiper.

Aussi, il est décidé à l'unanimité des présents et représentés de demander une offre à l'entreprise SEDELEC SA pour la pose d'un câble plat sur tout le parking afin de pouvoir profiter de la subvention octroyée pour cette installation.

Signataires au compte fond de rénovation :

Afin de remettre à jour la désignation des signataires au compte fond de rénovation, auprès de la Banque Migros, il est proposé de valider les signatures collectives de MM Hervé Dunoyer de Segonzac et Joël Chevallaz pour la PPE et M. Thierry de Haan ou Mme Florence Fabre de la régie.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des présents et représentés, de valider les signatures collectives de MM Hervé Dunoyer de Segonzac et Joël Chevallaz pour la PPE et M. Thierry de Haan ou Mme Florence Fabre de la régie.

10. 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 2025.

11. Présentation et approbation du budget 2025

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des présents et représentés, le budget proposé pour l'exercice 2025 à CHF 175'500.00.

Concernant la non-dépense de CHF 29'923.24, il est décidé de reporter CHF 29'000.00 sur le budget 2025 afin de financer les travaux de cet exercice, et de répartir le solde CHF 23.24 sur les décomptes.

12. Divers et propositions individuelles

Changement du prestataire pour les travaux d'électricité :

L'Assemblée soulève leur insatisfaction concernant les prestations de l'entreprise LUMITEL SA qui ne sont plus de même qualité qu'auparavant.

Mme Véronique Prior-Palmer informe que les interventions seront dorénavant demandées à l'entreprise SEDELEC SA.

Problème de nuisance des pigeons :

Mme Maria Lampaca rappelle qu'elle subit toujours des nuisances (fientes) du aux pigeons présent sur le balcon de l'appartement vacant au 4^{ème} étage.

La régie informe qu'une nouvelle notification sera faite à la succession Muller en précisant que si un nettoyage est à programmer, ce dernier sera à sa charge.

Problème d'odeur dans les appartements :

Plusieurs problèmes d'odeur de cigarette remontant dans les appartements via les ventilations sont signalés. La régie informe qu'une demande sera faite au ventiliste afin vérifier si un réglage peut être fait.

La parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 13h25.

La secrétaire

Laura Sung

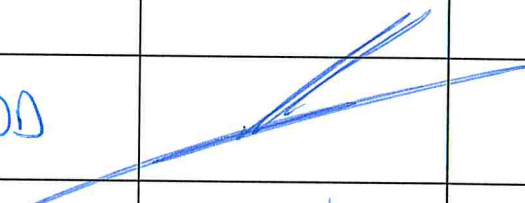
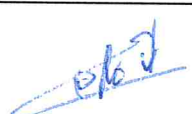
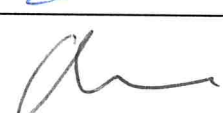
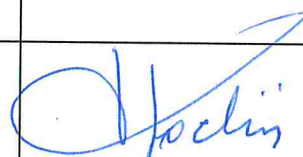
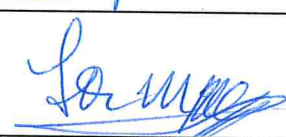
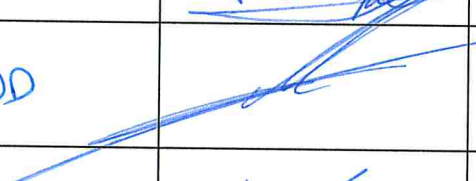


L'administrateur

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.

COPROPRIETE AVENUE DE-LUSERNA 9
LISTE DE PRESENCES
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU Lundi 12 Mai 2025 à 12h00

Nom et Prénom	Millièmes	Représenté par	Signature	Dt Sortie
ALONSO MARIA-JOSEFA	51.8700			
CHEVALLAZ JOEL	426.1450	BDD		
COPPO VICTOR	29.6900			
DUNOYER DE SEGONZAC HERVE	31.0050			
GARIBIAN RAFFI	15.4050			
HURNI BETTINA - SUCCESSION	19.5400			sortie le 22.12.2024
IMMOGARCIA SA	19.5400			entré le 23.12.2024
KOLLER EMILIAN & ARGENTINA	33.2550	F. Loctin		
LAMPACA MARIA	31.3850			
LESAGE GALAVTINE JOCELYNE	15.4050	BDD		
LOCTIN FRANCOISE	20.1050			
MAEDER ERIC	20.2900			

COPROPRIETE AVENUE DE-LUSERNA 9

MOK BRIANNA SISA	13.1500			
MULLER HENRICH - SUCCESSION	30.8200			
NICOL ELIANE	16.9100			
OLIVIER CATHERINE	14.0900			
POWNALL MONIQUE	33.2550		<i>Pownall</i>	
PREMDAS MICHAEL PHILIP	22.3650		<i>M. Premdas</i>	
RODRIGUEZ ANDRES LUCIO	29.8750		<i>Rodriguez</i>	
STURENBURG ROSSI ALYA	25.3700		<i>Sturenburg</i>	
TABIBIAN JACQUES	40.7750			
VICTORIA FRANCO & JOSIANE	28.7450	<i>H. DUNDYER</i>	<i>Q</i>	
VIGNY ANTOINE & MADOKA	21.0450	<i>BDD</i>	<i>[Signature]</i>	
VOGT ARNO	29.5050			
Total millièmes	1000.0000			