

## 106 - PPE « Le Clausel »

### Rue du Bourg-Neuf 10-14 – 1615 Bossonnens

Procès-verbal de l'exercice 2020, de l'assemblée générale de la PPE "Le Clausel"  
Convoquée pour le vendredi 19 mars 2021 à 11h00  
A l'administration communale de Bossonnens  
L'administrateur a imposé l'exercice du droit de vote par écrit,  
procédure qui a remplacé l'assemblée générale ordinaire de l'exercice 2020, en accord avec l'ordonnance 3,  
Covid 19, art. 27, du 19 juin 2020, édictée par le Conseil Fédéral

En date du 3 mars 2021, l'ensemble des copropriétaires de la PPE « Le Clausel » à Bossonnens ont été consultés par courrier et ont renvoyé à l'administrateur le formulaire « Exercice du droit de vote » sur les points mis à l'ordre du jour de la convocation. Le procès-verbal est rédigé par Régie Châtel SA.

#### Ordre du jour :

1. Signature et contrôle de la liste des présences
2. Procès-verbal de la dernière assemblée
3. Explications des comptes 2020 et rapport de l'administrateur
4. Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2020
5. Acceptation des comptes 2020 et décharge à l'administrateur
6. Budget 2021
7. Divers

#### 1. Signature et contrôle de la liste des présences

Aucune liste des présences n'a été signée. Par contre, 6 copropriétaires sur 7, représentant 760 ‰ ont répondu à la consultation écrite. Le quorum étant atteint, les décisions prises sont valables.

#### 2. Procès-verbal de la dernière assemblée

Le procès-verbal de l'assemblée générale transmis à tous les copropriétaires n'a pas fait l'objet de remarque ni de contestation dans le délai légal, il est considéré comme accepté.

#### 3. Explications des comptes 2020 et rapport à l'administrateur

Un rapport écrit a été transmis à chaque copropriétaire, comprenant toutes les explications sur les comptes, le fonds de rénovation et le bilan.

#### 4. Rapport de l'organe de contrôle pour l'exercice 2020

Les contrôleurs aux comptes, Monsieur Gambin et Monsieur Cottet, ont contrôlé les comptes le 13 avril 2021 et confirment l'exactitude de ceux-ci. Ils demandent aux copropriétaires de les accepter tels que présentés et d'en donner décharge à l'administrateur. Ce rapport a été annexé au courrier du 15 avril 2021.

## 5. Acceptation des comptes 2020 et décharge à l'administrateur

Les comptes 2020 sont acceptés par 6 copropriétaires sur 7, représentant 760%.

La proposition de l'administrateur concernant la répartition du solde de l'exercice en faveur des copropriétaires de CHF 14'538.50, soit :

- Verser CHF 10'000.00 au fonds de rénovation
- Le solde, soit CHF 4'538.50 à rembourser aux copropriétaires

a été acceptée par 6 copropriétaires sur 7.

Régie Châtel SA informe les copropriétaires que deux factures de l'entreprise P. Meyer SA ont été mises dans les comptes de la PPE par erreur, soit une facture de CHF 525.60 du 23.12.2020 et une facture de CHF 261.40 du 23.12.2020.

De ce fait, le résultat de l'exercice 2020 se monte à CHF 15'325.50 en faveur des copropriétaires. Aussi, nous vous remettons, en annexe, les comptes corrigés.

## 6. Budget 2021

Le budget 2021 proposé en page 14 du fascicule aux comptes a été accepté par 5 copropriétaires sur 7.

## 7. Divers

### Monsieur Gambin :

#### Chauffage :

Je pense que l'économie de chauffage est due aussi aux portes automatiques qui du coup ne restent pas ouvertes inutilement et ce malgré des épisodes de surchauffe (25°-26°) où certains pour y remédier laissaient ouvertes les fenêtres.

Pour avoir eu l'occasion de visiter la chaufferie je m'étonne de certains points, du coup une information aux propriétaires sur place serait nécessaire, merci de l'organiser. (il y a par ex. sur les trois groupes de distribution) :

PHYSIO

APPARTEMENTS

COMMUNE DE BOSSONNENS

Les horloges n'affichent pas la même heure et aucune n'est à l'heure locale.

*Un bon sera fait à Hervé Dorthe.*

#### Entretien :

Sur une facture il est mentionné un dégât dans l'appartement ex-Ivanov et l'entreprise a constaté des infiltrations dans l'appartement du dessous. Or l'appartement du dessous, c'est moi ! Et je ne vois rien, et personne n'est venu faire de constat !

*Vous faites erreur, l'appartement ex. Ivanov est au 2<sup>ème</sup> étage et l'appartement touché en dessous et celui de Madame Duarte.*

Il était question il y a quelques années de rénover les balustrades des balcons et changer les fenêtres, ces travaux sont restés sans suite. Afin d'entretenir le bâtiment il serait souhaitable d'organiser un appel d'offres pour la réalisation d'une rénovation des façades, balcons et fenêtres, sur l'exemple de ce qui est entrepris actuellement au bâtiment du Biolley Centre dont la construction date de la même période.

*Nous allons demander une offre budget pour la prochaine assemblée.*

Règlement :

Au vu des mouvements et redistributions des lots, il serait primordial de mettre à jour au plus vite le règlement de PPE avec la description des lots, places de parc et box inclus avec leurs propriétaires sur une liste.

Que chaque propriétaire signe ces documents.

C'est effectivement pas nécessaire une inscription au registre foncier pour les places de parc et box mais indispensable dans un règlement.

*Il n'y a pas lieu de modifier le règlement. Les lots sont décrits dans l'acte constitutif. Les appartements et les box sont inscrits au Registre Foncier. Seuls les propriétaires changent.*

*Les places de parc extérieures font l'objet de servitude d'usage et pour information nous vous transmettons une copie du plan de répartition actuel des places extérieures.*

Répartitions des bâtiments :

Serait-il possible d'avoir un explicatif sur ce qui est considéré à charge de la PPE et ce qui est à charge privée au niveau entretien.

*Vous pouvez vous référer au règlement sous exercice du droit de vote. Nous avouons que le règlement est succinct et nous joignons au présent procès-verbal une liste non exhaustive des parties communes et privées ressortant de la propriété par étage d'Amedeo Wermelinger, spécialiste PPE.*

Rénovations :

Pour tous travaux qui auront lieu dans le bâtiment il est nécessaire que les entreprises intervenantes avertissent suffisamment à l'avance les locataires des nuisances afin que chacun puisse s'organiser. Des travaux très bruyants ont eu lieu sans que personne ne nous ait avertis. Ce n'est pas correct.

Covid 19 :

Suite aux directives de protection à la Crèche du Chat Botté, les parents attendent dans l'allée de l'immeuble ce qui génère beaucoup trop de bruit tôt le matin, une autre stratégie doit être trouvée afin de préserver la tranquillité des habitants.

*Nous allons transmettre l'information à la commune et à la crèche.*

Assemblée extraordinaire :

Au vu des nombreux points à débattre, et de nouveaux propriétaires, je demande de convoquer une assemblée extraordinaire dès que possible.

*Pour convoquer une assemblée extraordinaire, selon l'art. 14 de votre règlement, il est nécessaire d'avoir au moins un quart des quotes-parts de la PPE, soit 250‰ et nos honoraires pour une assemblée extraordinaire sont de CHF 500.00 + TVA.*

  
Arnick VAUTHEY

Administrateur  
REGIE CHÂTEL S.A.

  
Cyril SCHEIDEGGER

Annexes : comptes 2020 corrigés  
Plan places extérieures  
Distinction partie privée/PPE

Châtel-St-Denis, le 18 mai 2021/ AV/sc

leur rectification judiciaire si elles ont été, par erreur, fixées inexactement ou deviennent inexactes suite à des modifications apportées au bâtiment ou à ses environs (art. 712e al. 2 CC).

### **Chapitre III Distinction entre les parties privées et les parties communes**

#### **Article 6 : Parties privées**

Sont notamment parties privées, objet du droit exclusif des propriétaires d'étages (art. 712b al. 1 CC) :

- a) les locaux compris dans chaque lot, ainsi que leurs annexes éventuelles (cave, garage, combles) figurant au tableau de répartition annexé (annexe 1);
- b) les murs de division interne dans les locaux, à l'exception des murs porteurs;
- c) tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des balcons, vérandas et loggias, à l'exception des matériaux d'isolation et d'étanchéité;
- d) la menuiserie intérieure avec les portes et les armoires, y compris les portes palières des lots;
- e) les fenêtres, porte-fenêtres, stores et volets des lots et leurs appuis, les fenêtres de type « velux », les puits de lumière des parties privées, les fenêtres des loggias et vérandas ainsi que les vitrines des locaux commerciaux;
- f) les toiles de tente et leur mécanisme;
- g) les installations sanitaires et la robinetterie;
- h) les installations électriques, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, etc.), d'alarme, de domotique, de téléphone, d'interphone et de vidéophone, y compris les conduites qu'elles impliquent, depuis l'embranchement à partir duquel elles ne concernent plus que le lot;
- i) les tuyaux, gaines et canalisations intérieures au lot et leur embranchement, à l'exception de celles de transit;

- j) les radiateurs, fours, poêles et cheminées ainsi que leurs canaux, compris dans chaque lot;
- k) la partie interne des loggias, vérandas et balcons;
- l) tout autre élément de construction compris dans un lot pouvant être supprimé ou modifié sans compromettre l'existence, la solidité, la structure et l'aspect extérieur du bâtiment, sans endommager les parties, ouvrages et installations communs, sans restreindre l'exercice des droits des autres propriétaires d'étages.
- m) .....
- n) .....

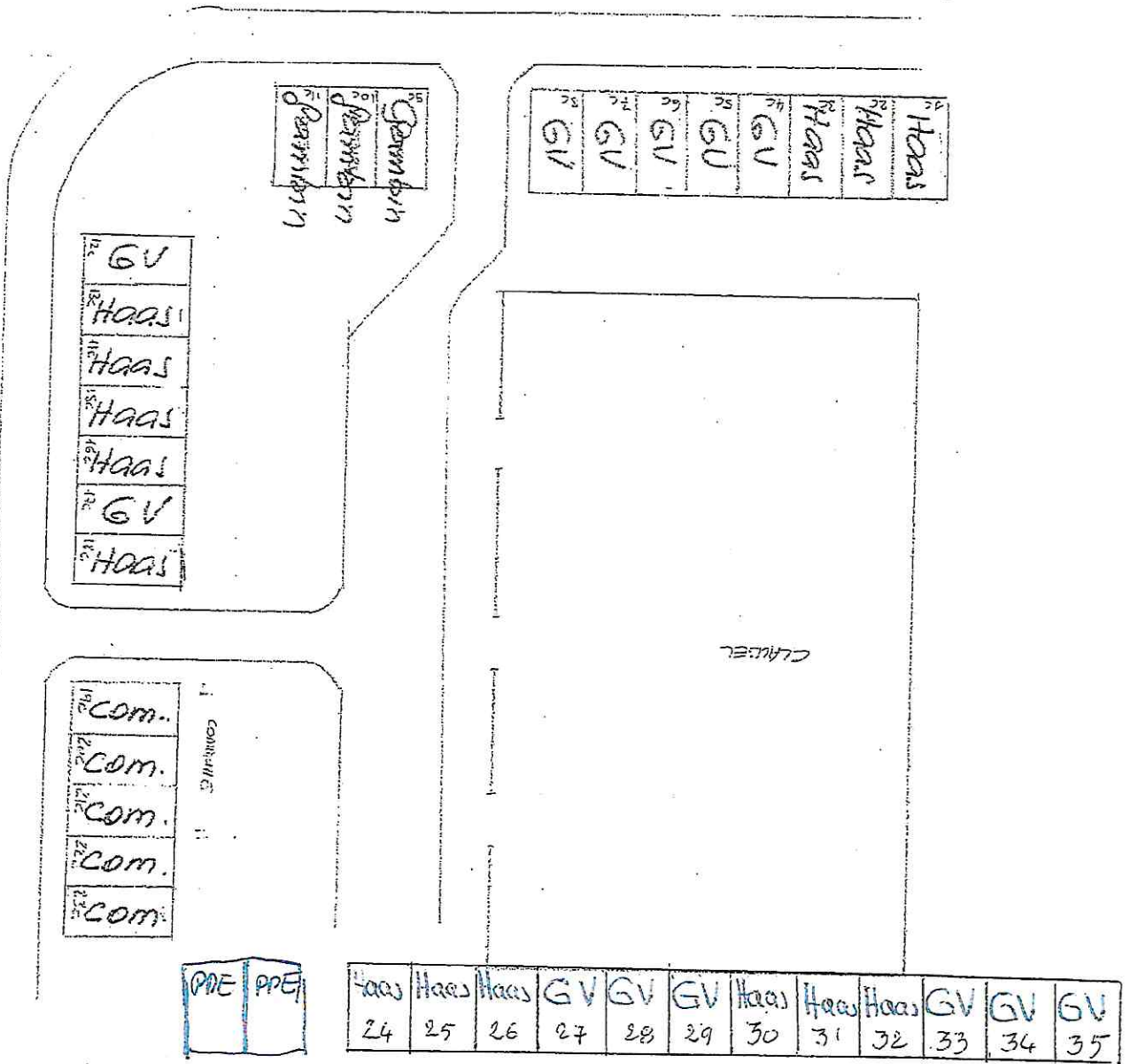
Pour les installations mentionnées aux lettres e, f et k ci-dessus, l'art. 12 al. 4 est réservé.

#### Article 7 : Parties communes

Sont notamment parties communes (art. 712b al. 2 CC) :

- a) la totalité du bien-fonds;
- b) les murs extérieurs, éléments de séparation, clôtures, grilles et portails;
- c) les places, accès, pelouses, jardins et voies de circulation à pied ou en véhicule;
- d) les plantations (arbres, arbustes, haies, etc.), places de jeux, bassins et ornements divers;
- e) les terrasses et les places de parc couvertes ou non couvertes;
- f) les fondations des bâtiments;
- g) les murs porteurs et de soutènement;
- h) les façades avec leurs revêtements et leurs ornements;
- i) les bacs à fleurs incorporés à la façade ou aux balcons;
- j) la partie externe des balcons, la partie externe non vitrée des loggias et vérandas, ainsi que la dalle, le parapet ou balustrade et l'étanchéité;

- k) les charpentes et les toits;
  - l) les escaliers, les cages d'escaliers et les ascenseurs;
  - m) les fenêtres, porte-fenêtres, stores et volets des parties communes et leurs appuis;
  - n) les fenêtres de type "velux" des parties communes;
  - o) les matériaux d'isolation et d'étanchéité liés à la structure du bâtiment;
  - p) la ferblanterie, les chéneaux et descentes;
  - q) l'installation de chauffage central et son canal, la citerne à mazout ainsi que l'installation de production d'eau chaude;
  - r) la buanderie avec ses installations et accessoires;
  - s) l'ensemble des locaux à usage commun;
  - t) les canalisations d'eau, du chauffage, les conduites et installations de l'électricité ou du gaz, de télécommunication (radio, télévision, télé-réseau, etc.), d'interphone et de vidéophone, jusqu'au point d'embranchement en direction des lots;
  - u) les serpentins de chauffage au sol ;
  - v) les gaines, conduits, colonnes de chute, dévaloirs et cheminées générales aux bâtiments;
  - w) les canalisations d'égouts, des eaux usées, des eaux claires et des toits, ainsi que les drainages;
  - x) les installations de climatisation et ventilation centrales;
  - y) l'abri de protection civile. S'il est à l'usage particulier d'un ou de plusieurs propriétaires d'étages, il doit être libéré sans délai en cas de guerre et laissé à la disposition de tous les occupants de l'immeuble. Toute détérioration quelconque autre que l'amortissement sera à la charge du propriétaire du lot bénéficiant du droit d'usage particulier.
  - z) .....
- Pour l'entretien des parties communes soumises à un droit d'usage particulier, l'art. 29 est réservé.



Fait par AV le 22.01.21

Repartition faite hors R.F.

Entre Mr Haas et Mr Vauthey