

I INTRODUCTION

Le comité est réuni afin de discuter avec l'administrateur sur la préparation des points de l'ordre du jour qui seront amenés à décision lors de l'assemblée générale 2023

II MODALITES DE COMMUNICATION/FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE

A l'initiative d'un membre du comité, une séance avec certains membres a été effectuée de manière constructive. Il a été préconisé et partagé par l'ensemble le souhait d'enregistrer les séances, ce afin que les avis exprimés par chacun soient en concordance avec la séance vécue.

Le procès-verbal de la séance sera contrôlé par un membre représentant du comité pour validation, avant envoi à la communauté des copropriétaires.

L'administrateur a fait part de sa réflexion sur une méthodologie de gestion par alvéole, en lieu et place de la copropriété en un tout, ce dès l'instant où le règlement d'administration et d'utilisation le permet.

Cette démarche permettrait d'écourter la réunion annuelle de tous les copropriétaires, et focaliser les demandes spécifiques de chaque bâtiment.

Le comité est sceptique sur l'utilité de cette méthodologie qui selon eux ne faciliterait pas l'administration car de nombreux points doivent être réglés aux niveaux des communs ce qui impliquerait l'augmentation des AG nécessaires.

Tel que susmentionné, il s'agit là d'une réflexion qui est en cours et ne manquera pas d'être présentée à l'assemblée, en cas d'intérêt après étude.

III TRAVAUX 2023

Rénovation des pieds de façades bâtiments F et G

La problématique d'absence d'isolation de ces bâtiments est connue. En effet, outre l'implication d'une consommation d'électricité d'importance pour les résidents, la survenue d'infiltration et la présence de moisissures nécessitent une action.

L'étude du bureau d'architecte A. Cornaz et Associés Sàrl présente la nécessité, respectivement, d'une enveloppe d'environ CHF 75'000,00 et CHF 124'000,00 pour le F et G.

Les participants posent la question de savoir si une action à l'avenir, sur l'entièreté de la façade, impliquerait de répéter les travaux pour les soubassements. Une confirmation ne manquera pas d'être demandée au professionnel.

En somme, il est partagé l'avis d'une action dans les meilleurs délais, dont une décision sera soumise à vote en assemblée générale.

Pour autant le comité regrette le peu d'information fourni par l'administration sur ce sujet ce qui limite fortement sa capacité à se prononcer sur sa pertinence et surtout sur la qualité de la mise en œuvre envisagée.

Rénovation des toitures

Le résultat du travail effectué par le bureau susmentionné est discuté et présenté. Comme indiqué lors de la séance précédente, le bâtiment D a été pris comme exemple. Il est relevé, panneaux photovoltaïques compris, un projet d'environ CHF 1'550'000,00.

De nouveau le comité regrette le faible niveau d'information disponible qui limite fortement ses capacités à analyser réellement le projet présenté.

Il interroge également sur les critères de sélection des artisans sachant que dans le projet de budget le choix des artisans amène un surcoût de 75'000 CHF par rapport aux offres les moins chères.

La discussion se concentre sur les possibilités de financement de ce type de projet. A la suite d'interpellations de plusieurs établissements bancaires, il est confirmé qu'un prêt ne peut être accordé à la copropriété, qui n'est pas une personne morale.

Questionné, le comité indique ~~n'entrevoir aucune solution viable~~ qu'il est toujours possible de :

1. Revenir à des acomptes de charges plus en rapport avec les travaux indispensables à mener
2. Refaire des prêts entre alvéoles tel qu'effectué pour le bâtiment C.
Dans ce cas il convient que les bâtiments qui ont bénéficiés de cette aide continuent d'alimenter leurs fonds de rénovation pour être en mesure de rendre la pareille aux autres alvéoles une fois leurs travaux financés. Le montant attribuer au fonds pourra donc être diminué par rapport aux « apports exceptionnels » actuels mais pas totalement annulé
Cette méthodologie semble cependant discutable d'un point de vue légal
3. Faire un appel de fond pour financer les travaux sachant que dans ce cas un montant important sera à sortir en une fois.
Il est cependant possible que la PPE prête de l'argent aux copropriétaires qui ne seraient pas en mesure de payer en une fois.
Les modalités de tels prêts doivent encore être définis : taux, durée... mais la légalité de cette solution a été validée par un membre du comité auprès des juristes de la Chambre Vaudoise Immobilière.

Pour autant, le comité indique que ces prêts ne sont pas des fonds perdus mais seront remboursés au fur et à mesure et permettront d'ici plusieurs années à entrevoir d'autres types de travaux, comme les façades par exemple.

Il en profite pour réitérer auprès de l'administration son souhait d'obtenir une liste des travaux qui devront être entrepris dans les années à venir (toiture, isolation des façades, remplacement des chauffages électriques...) avec des estimation de coûts et de leur urgence afin de pouvoir avertir les copropriétaires et lisser au mieux leur financement

Projet fermeture balcon

Monsieur Fabrizio Quaglia a transmis à l'ensemble du comité son projet pour la fermeture des balcons par des parois vitrées coulissantes ou pliables.

Différentes questions sur la faisabilité sont soulevées et nécessiterait des précisions pour l'assemblée. Pour le surplus, le comité juge nécessaire la possibilité de visualiser par un tracé et un photomontage ce projet de fermeture.

Revêtement bitumeux et place de parc

A la suite de discussion, le comité confirme à l'administrateur l'utilité de présenter le projet de création de place de parc à l'assemblée. En effet, puisque la réfection des chemins devra être effectuée à court terme, des places supplémentaires seront nécessaires aux habitants qui n'auront plus d'accès à leurs places durant les éventuels travaux.

IV

PROPOSITIONS DE BUDGET 2023

Le comité demande des explications quand aux projets de budgets qui lui ont été présenté.

Après discussion, il est préconisé de présenter à nouveau deux propositions de budget pour chaque bâtiment.

La première consisterait en la conservation du montant des acomptes de charges au niveau actuel. La seconde quant à elle implique le suivi de la démarche financière préconisée pour les travaux de toitures, par le biais d'alimentations élevées aux Fonds de rénovation, qui permettrait de pouvoir débiter les travaux d'un bâtiment dès 2024.

Le comité rappelle que l'attribution aux fonds de rénovation ne doit pas être une variable d'ajustement budgétaire. Il s'agit d'alimenter un fond pour financer des travaux. Il réitère donc de nouveau le besoin d'avoir une estimation des coûts de l'ensembles des travaux prévisibles à mener dans les 10 à 15 ans à venir afin de pouvoir déterminer les fonds à allouer de manière la plus juste afin d'éviter un appel de charges exceptionnels, que certains copropriétaires ne seraient pas en mesure d'assumer, si ce fonds n'était pas assez alimenté le jour où nous n'aurons plus la possibilité de retarder ces travaux.

Le comité prend l'exemple du budget du D qui ne peut décemment pas abonder son fonds de 20'000 par an quand il doit emprunter 400'000 aux autres alvéoles pour financer ces travaux. Si un tel montant devait être retenu par les copropriétaires du D, ils doivent être informés que cela signifierait que les travaux de toitures ne pourront être fait sur leur bâtiment et que c'est une autre alvéole qui devra être choisie.

Il est également rappelé de prendre compte de la hausse des coûts de certains postes, comme l'électricité ou les assurances.

V

SERVICE DE CONCIERGERIE

Selon le comité, il a été relevé des améliorations au niveau de la qualité du service de conciergerie. Les intéressés sont souvent sollicités à la satisfaction des habitants.

Du fait que ces derniers n'ont pas vu d'évolution de leurs salaires, certains membres préconisent de proposer une augmentation.

L'administrateur quant à lui continuera à veiller au respect du cahier des charges de chacun, afin de donner satisfaction à l'ensemble de la copropriété.

Sans autre objet, la parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 20h30.