

Procès-Verbal

De l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires

Période : 01.01.2025 - 31.12.2025

Tenue le 29 avril 2026
Bureaux Immoregie

*

Introduction

L'assemblée générale ordinaire de la PPE « Résidence » s'est tenue en présence des copropriétaires et de l'administrateur, dans un climat constructif et participatif.

En ouverture de séance, l'administrateur a souhaité apporter des précisions quant à l'organisation récente de la gérance. Il a notamment informé l'assemblée de la fusion des activités de gestion sous une même entité, tout en soulignant la continuité de l'approche familiale et la stabilité des équipes en place. Les différents intervenants ont été présentés, permettant ainsi aux copropriétaires d'identifier clairement leurs interlocuteurs pour les aspects administratifs, comptables et techniques.

L'ordre du jour a ensuite été rappelé dans son intégralité, incluant notamment les points relatifs à la situation financière de la PPE, aux projets de travaux (portes d'entrée et terrasses), ainsi qu'à certaines questions réglementaires et propositions individuelles.

L'administrateur a également indiqué la mise en place d'un système de votation plus formalisé, permettant un suivi précis des décisions et des majorités requises, dans un souci de transparence et de rigueur.

Après ces éléments introductifs, l'assemblée a été déclarée ouverte et a pu valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

1. Contrôle du quorum

L'administrateur ouvre la séance et procède au contrôle des présences.

Après vérification des copropriétaires présents et représentés, ainsi que des millièmes correspondants, il est constaté que le quorum requis par le règlement de la PPE est atteint.

En conséquence, l'assemblée est valablement constituée et peut délibérer et statuer sur l'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour.

L'administrateur remercie les copropriétaires pour leur présence et leur participation.

2. Élection du président et du secrétaire de l'assemblée

L'administrateur propose d'assurer la présidence de la séance.

Aucune autre candidature n'étant formulée, l'assemblée accepte cette proposition.

Concernant le secrétariat, il est précisé que le procès-verbal sera établi sur la base d'un enregistrement audio de la séance, préalablement accepté par l'ensemble des copropriétaires présents.

L'administrateur informe par ailleurs l'assemblée de la mise en place d'un système de votation structuré, permettant de consigner de manière précise les résultats des votes, tant en nombre de voix qu'en millièmes, ainsi que les majorités requises pour chaque décision.

Il est expressément précisé que le résultat détaillé des votes, tel qu'établi au moyen de ce système, fait partie intégrante du présent procès-verbal et en constitue une annexe indissociable.

Aucun membre ne s'oppose à cette méthode.

Décision :

- L'administrateur est élu président de l'assemblée, sans opposition.
- Le secrétariat est assuré par enregistrement en vue de la rédaction du procès-verbal.

3. Approbation du procès-verbal de la dernière assemblée

Le procès-verbal de la précédente assemblée générale, transmis aux copropriétaires préalablement à la séance, est soumis à approbation.

L'administrateur indique n'avoir reçu aucune remarque l'assemblée.

Aucune observation complémentaire n'étant formulée en

Décision

Le procès-verbal de la dernière assemblée générale est approuvé à l'unanimité, sans modification.

4. Rapport de gestion de l'administrateur

L'administrateur rappelle que son rapport de gestion a été transmis préalablement aux copropriétaires et mis à disposition sur la plateforme en ligne.

Il propose d'en faire lecture ou, à défaut, de répondre aux éventuelles questions.

L'assemblée renonce à la lecture intégrale du rapport, considérant en avoir pris connaissance.

L'administrateur souligne notamment :

- la stabilité de la gestion et de l'organisation,
- la continuité des prestations,
- ainsi que les actions entreprises durant l'exercice écoulé.

Aucune remarque particulière n'étant formulée par l'assemblée, le rapport est considéré comme clair et complet.

Décision :

Le rapport de gestion est pris en connaissance par l'assemblée, sans opposition.

5. Présentation des comptes pour la période du 01.01.2025 au 31.12.2025

L'administrateur présente les comptes de l'exercice écoulé.

Il ressort des comptes :

- des charges totales s'élevant à CHF 85'829.89,
- pour un budget initial de CHF 107'362.22.

L'écart favorable constaté s'explique principalement par :

- une consommation de chauffage (gaz) nettement inférieure aux prévisions,
- une bonne maîtrise générale des dépenses,
- malgré certains travaux ponctuels, notamment liés au chauffage.

L'administrateur souligne que cette gestion prudente permet de maintenir une situation financière saine, tout en conservant une marge de manœuvre pour les travaux futurs.

Aucune question particulière n'est soulevée par l'assemblée à l'issue de cette présentation.

Décision :

Les comptes sont pris en connaissance par l'assemblée.

6. Rapport du vérificateur aux comptes

Les vérificateurs aux comptes présentent leur rapport à l'assemblée.

Ils indiquent avoir procédé à un contrôle complet des comptes, facilité par la mise à disposition de l'ensemble des pièces justificatives via la plateforme numérique.

Ils relèvent notamment :

- la clarté et la transparence des documents comptables,
- la disponibilité de toutes les pièces nécessaires au contrôle,
- l'efficacité du système de consultation en ligne.

Aucune anomalie ni irrégularité n'a été constatée lors de leur vérification.

Les vérificateurs soulignent également le gain de temps et un contrôle rapide et fiable.

Conclusion :

Les vérificateurs recommandent à l'assemblée l'approbat

7. Approbation des comptes

Suite à la présentation des comptes et au rapport favorable des vérificateurs, l'administrateur soumet les comptes de l'exercice 2025 à l'approbation de l'assemblée.

Aucune opposition ni remarque supplémentaire n'étant formulée, il est procédé au vote.

Décision

Les comptes de l'exercice 2025 sont approuvés à l'unanimité.

L'administrateur informe que les copropriétaires recevront les documents nécessaires, notamment pour leurs déclarations fiscales, et qu'un accompagnement pourra être fourni en cas de besoin.

8. Décharge de l'administrateur

Suite à l'approbation des comptes et au rapport favorable des vérificateurs, l'assemblée est appelée à se prononcer sur la décharge de l'administrateur pour l'exercice écoulé.

Aucune remarque particulière n'étant formulée, il est procédé au vote.

Décision

L'assemblée accorde décharge complète à l'administrateur pour sa gestion durant l'exercice 2025.

9. Renouvellement du mandat de l'administrateur

L'assemblée est invitée à se prononcer sur le renouvellement du mandat de l'administrateur.

Aucune opposition ni candidature alternative n'étant formulée, les copropriétaires expriment leur satisfaction quant à la gestion menée.

Décision

Le mandat de l'administrateur est renouvelé à l'unanimité.

10. Réfection des portes d'entrée – proposition et décision

L'administrateur présente le projet de réfection des portes d'entrée de l'immeuble.

Situation actuelle :

- Usure avancée des portes existantes
- Problèmes de fonctionnement (déformations, réglages)
- Questions de sécurité (fermeture, accès)
- Isolation thermique jugée insuffisante

Projet présenté :

Le projet prévoit le remplacement des deux entrées de l'immeuble, pour un montant de CHF 48'969.45, selon l'offre de l'entreprise Joux .

Celle-ci met en avant:

- un maintien de l'esthétique de l'immeuble;
- une amélioration énergétique.

Discussion :

Un échange approfondi a lieu entre les copropriétaires, portant notamment sur :

- la priorisation des travaux à l'échelle de l'immeuble,
- l'absence de fonds de rénovation suffisant, impliquant un appel de fonds important, allergie / précédente
- l'opportunité de disposer d'une vision globale des travaux futurs (ascenseur, étanchéité, etc.),
- les aspects esthétiques et la nécessité de valide
- la possibilité d'attendre une éventuelle subventio décision.

Plusieurs copropriétaires expriment des réserves, tant sur le plan financier que sur le manque de visibilité globale.

À ce titre, l'administrateur précise que :

- les travaux ne seront pas engagés immédiatement sans validation préalable,
- un projet détaillé sera soumis aux copropriétaires, incluant notamment : le choix des matériaux,
- les aspects esthétiques,
- les détails techniques de réalisation,
- les copropriétaires seront associés à la phase décisionnelle, notamment par la présentation de variantes ou d'échantillons.

Il est également indiqué que des échanges complémentaires pourront être organisés (séance ou consultation) afin de garantir un résultat conforme aux attentes de la PPE.

Vote :

Il est procédé au vote selon la règle de la majorité simple.

Résultat :

- 4 voix OUI
- 3 voix NON

Décision :

La réfection des portes d'entrée est acceptée à la majorité simple.

Cette décision constitue une autorisation de principe, l'exécution des travaux étant subordonnée à la validation préalable par la PPE des éléments suivants :

- choix des matériaux,
- concept esthétique final,
- solutions techniques proposées.

11. Réfection des terrasses – proposition et décision

L'administrateur présente le projet de réfection des terrasses, faisant suite aux investigations techniques réalisées.

Situation :

Il est rappelé que :

- des problèmes d'étanchéité ont été constatés sur plusieurs terrasses,
- les interventions précédentes (curage notamment) n'ont pas permis de résoudre durablement la problématique,
- un rapport technique ainsi qu'une analyse architecturale ont été établis et mis à disposition des copropriétaires.

Projet présenté :

Deux offres ont été analysées, émanant des entreprises Medana et PHIDA.

L'administrateur souligne notamment :

- une relative proximité de prix entre les deux offres après ajustements,
- une meilleure connaissance du bâtiment et un suivi plus assidu de l'entreprise Medana,
- l'importance d'un suivi de chantier fiable dans le contexte actuel (forte demande dans le secteur).

La solution technique proposée prévoit notamment :

- une réfection complète de l'étanchéité,
- une pose sur taquets permettant une meilleure ventilation et durabilité,
- une intervention répartie entre parties commune

Le coût des travaux est estimé à environ CHF 65'000.– h répartition selon les millièmes.

Discussion :

Les copropriétaires échangent sur :

- la nécessité des travaux au vu de l'état constaté,
- les aspects techniques de la solution retenue,
- les implications financières,
- la possibilité d'obtenir des subventions (CECB notamment).

L'ensemble des interventions confirme le caractère nécessaire et prioritaire des travaux.

Vote :

Le vote est soumis à la règle de la double majorité (majorité des copropriétaires et des millièmes).

Résultat :

- 7 voix OUI
- 0 voix NON
- 10'000 millièmes OUI

Décision :

La réfection des terrasses est acceptée à l'unanimité (double majorité atteinte).

Les travaux sont adjugés à l'entreprise Medana.

L'exécution des travaux est confiée à l'administrateur, qui veillera à leur réalisation conformément aux règles de l'art et aux conditions contractuelles usuelles.

Un appel de fonds sera effectué afin de permettre le lancement des travaux.

12. Travaux du rez / Modification du règlement (article 18) – projet de transformation des terrasses

L'administrateur expose le contexte relatif à un projet de transformation d'une terrasse, impliquant notamment une modification de l'aspect extérieur du bâtiment.

Cadre juridique :

Il est rappelé que :

- le règlement de la PPE (article 18) encadre strictement les constructions sur les terrasses,
- toute modification visible de l'extérieur ou impactant l'enveloppe du bâtiment relève d'une décision de l'assemblée,
- une modification du règlement nécessite une double majorité (copropriétaires et millièmes).

L'administrateur précise que, sur la base d'un avis de droit, le projet dépasse la seule sphère privative et doit être soumis à décision collective.

Discussion :

Un débat approfondi s'engage entre les copropriétaires.

Le représentant du copropriétaire à l'origine du projet conteste notamment :

- l'interprétation juridique retenue,
- le fait que le projet constitue une modification de l'enveloppe du bâtiment,
- la nécessité de modifier le règlement.

Il soutient que :

- la terrasse relève d'une partie privative,
- le projet n'entraîne pas de modification significat
- la transformation envisagée resterait dans le vol

L'administrateur procède à un rappel détaillé des principe la PPE ainsi que sur un avis de droit :

- Le règlement de la PPE prévoit que certaines parties, bien que à usage privatif, restent soumises à des restrictions lorsqu'elles impactent l'aspect extérieur du bâtiment ou les parties communes.
- Les terrasses, même attribuées à un usage exclusif, ne peuvent pas être librement modifiées dès lors que les travaux :
 - impactent les parties communes
 - modifient l'apparence extérieure
 - contreviennent au règlement

Il précise également que sa position est d'appliquer le règlement qui fait force obligatoire.

Suite à cette introduction, une discussion entre copropriétaires est ouverte puis close. A noter cependant que les positions divergent ainsi sur l'interprétation du règlement et la portée du projet.

Vote :

Le vote porte sur la modification de l'article 18 du règlement, préalable nécessaire à la réalisation du projet.

Résultat :

2 voix OUI
5 voix NON
2'438 millièmes OUI
7'562 millièmes NON

Décision :

La modification du règlement est refusée, faute d'atteindre la double majorité requise.

Conséquence :

En conséquence, toute réalisation de travaux non conforme à cette décision et au règlement de la PPE serait considérée comme irrégulière et susceptible de faire l'objet de mesures correctives.

En l'absence de modification du règlement :

- les votes relatifs à la transformation de la terrasse deviennent sans objet,
- le projet ne peut pas être réalisé dans sa forme proposée.

13. Présentation du budget de l'exercice 2026

L'administrateur présente le budget prévisionnel pour l'exercice 2026.

Il expose les principales hypothèses retenues, en lien avec :

- les charges courantes de fonctionnement,
- l'entretien usuel de l'immeuble,
- ainsi que l'anticipation de certains travaux à venir.

Le budget est établi dans une logique prudente, tenant compte :

- de l'évolution des coûts (énergie, entretien),
- et de la nécessité de maintenir une gestion financière équilibrée.

Au cours de la présentation, les copropriétaires examinent les différents postes budgétaires.

Une modification est apportée à l'un des postes du budget (notamment en lien avec l'entretien de la toiture initialement prévu à frs., 10'000.-), afin de mieux refléter les besoins réels de la PPE celui-ci est revu à frs. 4000.-

Cette adaptation est acceptée par l'assemblée, sans opposition.

Le nouveau budget proposé est de CHF. 94'175.-

Le budget est ainsi ajusté en séance avant d'être soumis

Vote :

Le budget, tel que modifié en séance, est soumis au vote

Résultat :

- 7 voix OUI
- 0 voix NON
- 0 abstentions

Décision :

Le budget 2026, d'un montant total de CHF 94'175.-, est approuvé à l'unanimité

14. Nomination des délégués de la PPE et des vérificateurs aux comptes

L'assemblée est invitée à procéder à la nomination des délégués de la PPE ainsi que des vérificateurs aux comptes pour le prochain exercice.

Discussion :

Les copropriétaires échangent brièvement sur la reconduction ou la désignation des personnes en charge de ces fonctions.

L'assemblée ne souhaite pas pour l'heure proposer de délégués.

Concernant les vérificateurs/trices des comptes, il est noté du départ de [redacted] et [redacted] se propose pour la remplacer.

De ce fait il est proposé à l'assemblée de nommer :

- [redacted]
- [redacted]

au poste de contrôleurs de comptes

Vote :

Le vote est soumis à la règle de la majorité simple.

Résultat :

- 5 voix OUI
- 0 voix NON

[redacted] :
[redacted] et [redacted] sont nommés vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2026, à la majorité

L'assemblée les remercie pour leur engagement.

15. Divers et propositions individuelles

Nettoyage de la partie du mur côté chambres – [redacted]

[redacted] propose de procéder au nettoyage de la partie du mur située côté chambres, en raison de d'améliorer une situation médicale d'allergie pour son fils.

Discussion :

L'administrateur inform [redacted] écedante ce même point avait fait l'objet d'une décision négative, cependant il propose à [redacted] que celle-ci engage ces travaux pour sa partie et de vérifier les résultats si l'apport était [redacted] tuation, Celui-ci proposerait la prise en charge de la PPE sur le montant payé.

Aucune opposition n'est formulée.

Le point est reporté à une prochaine assemblée, après évaluation des résultats de l'intervention.

Point de situation SIL – bornes électriques – [redacted]

[redacted] fait un point de situation concernant le proches entreprises auprès des Services ind [redacted]

Discussion :

Elle indique qu'une erreur dans la prise en compte d'une subvention a été identifiée dans le cadre du contrat de contracting initial.

Cette correction, validée par l'administrateur après vérification, a un impact significatif sur le coût résiduel de l'installation.

Un nouveau contrat a ainsi été établi, tenant compte de ces éléments.

L'assemblée relève positivement le travail effectué par [redacted] et son conjoint, ayant permis d'améliorer les conditions du projet.

Décision :

Le point est traité à titre informatif et fera l'objet d'un suivi ultérieur, notamment en lien avec un éventuel rachat de l'installation.

Demande d'étude et planification des travaux sur 5 ans – mandat à [redacted]

L'administrateur propose de mandater la société [redacted] afin de réaliser une étude globale et une planification des travaux de la PPE sur une période

Discussion :

Les copropriétaires échangent sur l'intérêt d'une telle démarche.

Il est relevé que cette planification permettrait :

- d'avoir une vision globale des travaux à venir,
- de prioriser les interventions,
- et d'anticiper les charges financières pour les copropriétaires.

Certains membres s'interrogent toutefois sur :

- la nécessité immédiate d'un tel mandat,
- son coût.

Vote :

Le point est soumis au vote selon la règle de la majorité simple.

Résultat :

- 3 voix OUI
- 1 voix NON
- 3 abstentions

Décision :

Le mandat d'étude et de planification des travaux sur 5 ans est refusé faute d'une majorité claire

Point de situation CECB

L'administrateur présente un point de situation relatif au Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB).

Discussion :

Il est rappelé que le CECB constitue un outil officiel d'évaluation énergétique, permettant d'analyser la performance du bâtiment et d'identifier des mesures d'amélioration, notamment en matière d'efficacité énergétique.

Les copropriétaires évoquent notamment :

- le lien entre le CECB et les futurs travaux de rénovation (l'étanchéité),
- les potentielles subventions pouvant être obtenues
- ainsi que l'intérêt de disposer d'une vision globale

Il est relevé que ce point s'inscrit dans une réflexion plus large sur la planification des travaux à moyen et long terme.

Décision :

Aucune décision formelle n'est prise à ce stade.

Le point est traité à titre informatif et pourra être approfondi ultérieurement en fonction de l'évolution du dossier.

16. Détermination de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire

Discussion :

Les copropriétaires conviennent que la prochaine assemblée se tiendra le : **4 mai 2027 à 17h30**

17. Divers

Lors de la présente assemblée, il a été procédé à un examen de la planification des travaux majeurs à envisager d'ici à la fin de l'année 2028.

En complément des travaux expressément validés au cours de la séance, les copropriétaires ont relevé plusieurs points essentiels nécessitant une attention particulière, à savoir :

- le remplacement de l'ascenseur ;
- la réfection de l'étanchéité des balcons ;
- le traitement des différents points d'étanchéité situés sur d'autres parties de l'immeuble, hors toiture.

L'assemblée mandate dès lors l'administrateur afin qu'il procède à une planification détaillée de ces interventions et qu'il soumette, lors de la prochaine assemblée générale, des propositions concrètes relatives aux travaux nécessaires à l'entretien et à la pérennité de l'immeuble.

Conclusion

Plus aucun point n'étant à l'ordre du jour et aucune autre intervention n'étant formulée, le président remercie les copropriétaires pour leur présence ainsi que pour la qualité des échanges, lesquels ont permis de traiter de manière approfondie les enjeux techniques, financiers et organisationnels de la PPE.

Il est expressément précisé que le tableau détaillé des votes, incluant le décompte des voix et des millièmes, établi lors de l'assemblée, fait partie intégrante du présent procès-verbal et en constitue une annexe indissociable, au même titre que les décisions qui y sont consignées.

Conformément aux dispositions applicables en matière de propriété par étages, il est rappelé que toute décision prise lors de la présente assemblée peut faire l'objet d'une contestation, dans un délai de 30 jours dès réception du présent procès-verbal, auprès de l'autorité judiciaire compétente, conformément notamment aux articles du Code civil suisse relatifs à la PPE ainsi qu'aux règles de procédure applicables dans le canton de Vaud.

Le présent procès-verbal fait foi des délibérations et décisions de l'assemblée.

Plus aucun point n'étant à traiter, le président lève la séance.

Directeur
[Signature]

Lausanne, le 05.05.2026

Annexe(s) : néant



