

PROCES-VERBAL DE L'A.G. EXTRAORDINAIRE DU VENDREDI 28 JUILLET 2023 à 16h00**DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE « LES EPERVIERS »**

Administrateur : Agence Immobilière AGIVAL – DC Management Sàrl – par M. G. SAVOY

Lieu : Centre de Congrès Le Régent à 3963 Crans-Montana

Ordre du jour : Selon convocation du 11.07.2023

VERSION CORRIGEE ET DEFINITIVE**1. Souhais de bienvenue, ouverture de l'assemblée, contrôle des présences**

M. SAVOY adresse ses salutations à toutes les personnes présentes et les remercie d'assister à cette A.G.

M. SAVOY ouvre l'A.G. à 16h10 et constate que :

- **22** copropriétaires sur **29** sont présents ou représentés et qu'ils totalisent **844 millièmes sur 1'000 millièmes**
- la convocation a été adressée selon les délais statutaires.

En conséquence, l'A.G. est valablement constituée et peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

A titre d'information, les copropriétaires présents physiquement à l'A.G. sont les suivants :

- BOREA Livia - JAQUET
- CHEHAB - MARIGOLD
- CROCE
- DRAMALIS
- ELAN 44 S.A.
- MILOS GHAZZAOUI
- NANCHEN
- NIERLE
- ORTOLANI

Les copropriétaires représentés étaient les suivants :

- ALUIGI - KARPAT
- BOREA Lavinia - LAMON-LÜTOLF
- BRAVI Luisa - ESPARZA
- BRAVI Matteo
- CAVALIERE
- DE STEFANO
- DILAN
- SANTINI

2

2. Constitution du bureau de l'A.G. (président, secrétaire, scrutateur)

L'A.G. approuve à l'unanimité des personnes présentes ou représentées, sans opposition ni abstention, ce qui suit :

Président : M. Gabriel SAVOY
Secrétaire : M. Christoph GRAVINA & Mme Audrey UEBERSCHLAG
Scrutateurs : M. Christian CHEHAB

3. Présentation de la situation financière de la PPE (situation comptable du fonds de rénovation et situation bancaire, état des liquidités globales au jour de l'A.G. Extraordinaire) – Etat des paiements en rapport avec l'appel de fonds extraordinaire de CHF 350'000.00 décidé à l'unanimité lors de l'A.G. du 23.02.2022 (selon document annexé).

M. SAVOY présente la situation financière de la PPE d'où il ressort notamment :

- Les débiteurs au jour de l'A.G., en rapport avec l'appel de fonds extraordinaire de Frs. 350'000.00, s'élèvent à Frs. 92'050.00.
- Pour rappel, au 29.12.2022 (date de la dernière A.G. ordinaire), les débiteurs en rapport avec les appels de fonds ordinaires, s'élevaient à Frs. 86'513.56. Au 28.07.2023, - date de l'A.G. -, ce montant s'élevait à Frs. 66'127.00.
- Le montant du fonds de rénovation s'élève à Frs. 672'996.00 au 30.09.2023.

Le service de comptabilité est prié :

- de procéder aux rappels usuels et nécessaires vis-à-vis des débiteurs ouverts (rappels, commandement de payer, poursuite, hypothèque légale, etc...etc...)
- d'envoyer uniquement un appel de fonds par an (et non plus deux)
- d'annexer l'état des comptes au procès-verbal

4. Assurance qualité protection incendie ; présentation et rappel des coûts à venir à court, moyen ou long terme (aucune échéance transmise au jour de l'envoi de la convocation), soit :

- a) Installations de portes EI30 entrées A-B-C pour CHF 28'740.00 TTC.
Uniquement en cas de rénovation de la façade NORD, installation de portes d'entrées en alu pour les entrées A-B-C pour CHF 35'541.00 TTC.
- b) Installation centrales exutoires de fumées entrées A-B-C pour CHF 16'312.55 TTC
Eclairages de sécurité dans les trois cages pour CHF 9'701.55 TTC.
Eclairages de sécurité dans le parking communautaire pour CHF 7'487.75 TTC.

Discussions et décisions y relatives (deux options possibles au moins : soit les copropriétaires décident d'anticiper et de faire réaliser ces travaux en 2024 ou 2025 par exemple, soit ils décident d'attendre un éventuel délai d'assainissement transmis par la Commune d'Icogne via son chargé de sécurité) ?

M. SAVOY indique que le rapport de l'assurance qualité protection incendie a été envoyé aux copropriétaires et a été validé par la commune d'Icogne. Le rapport stipule que les portes des locaux communs débouchant dans la voie d'évacuation verticale (cage d'escaliers) devront être obligatoirement changées pour des portes EI30 afin d'assurer la sécurité lors de l'utilisation du chemin de fuite. Concernant les portes palières des appartements, celles-ci devront uniquement être remplacées en cas de rénovation d'appartement, du moins selon les règles en vigueur au moment de l'établissement du procès-verbal. Il sera également obligatoire de mettre en place une signalisation pour les voies d'évacuation et un exutoire de fumée (ouverture mécanique d'une fenêtre au dernier étage de la cage d'escaliers avec bouton d'urgence au rez-de-chaussée).

À ce jour, le chargé de sécurité n'a pas transmis de délais d'assainissement quant à la réalisation de ces travaux mais il est possible d'anticiper ces derniers ; les divers entrepreneurs peuvent se rendre disponible cet automne pour les effectuer.

Les signalisations et les exutoires de fumée sont jugés importants et prioritaires par une large majorité au jour de l'A.G. et ils doivent être réalisés dès que possible.

Pour ce qui concerne les portes EI30, celles-ci seront remplacées en fonction des délais qui seront imposés par la Commune d'Icogne par le chargé de sécurité.

5. Infiltrations dans les entrées ; analyse technique et mesure d'assainissement selon proposition du Bureau d'Architecture et d'Expertise Denis & Xavier SA, soit

- a) **Rappel des coûts relatifs aux assainissements proposés pour CHF 8'077.00 TTC.**
- b) **Rappel des coûts d'honoraires et divers pour CHF 6'462.00 TTC.**

Ces travaux ont déjà été décidés et devront être réalisés d'ici la fin 2023, moyennant la disponibilité des entreprises concernées et de l'expert.

M. SAVOY souligne qu'au jour de l'A.G. et comme indiqué par M. CHAVAZ (expert), il n'est toujours pas possible de dire quand débiteront ces travaux et en quoi ils consisteront ? En effet, les sociétés nécessaires ne sont toujours pas disponibles et il convient d'affiner les recherches. Selon l'expert, une première intervention pourra intervenir d'ici à septembre ou octobre.

Un copropriétaire se demande s'il ne faudrait pas orienter les recherches au niveau des infrastructures souterraines des immeubles voisins, notamment côté NORD ?

Il pourrait s'avérer judicieux d'obtenir les plans du chalet d'à côté afin de vérifier si un drainage a bien été mis en place lors de la construction ainsi que de contrôler si le parking au-dessus a bien une évacuation étant donné que de l'eau stagne en permanence.

Il y a aussi le fait que l'eau ne s'écoule pas sur le parking situé au NORD du bâtiment.

L'architecte mandaté par la PPE, M. CHAVAZ est prié de poursuivre les recherches afin de trouver d'où les infiltrations proviennent. Les diagnostics vont se faire sur 6 mois, voire 1 an.

D'une manière plus générale, les travaux de la façade NORD doivent être réalisés par ordre de priorité :

1. Travaux liés aux infiltrations d'eau dans les caves et provenant du côté NORD ou du sous-sol (URGENT)
2. Travaux liés à l'esthétique du bâtiment (ravalement de façade) au-dessus du sol (PAS URGENT)

Une discussion s'engage quant à la possibilité d'engager un sourcier. M. SAVOY va suggérer cette proposition à M. CHAVAZ.

M. SAVOY informe qu'une partie des travaux liés aux infiltrations pourrait être prise en charge par l'assurance du bâtiment (recherches, fouilles etc.) mais qu'il est trop tôt pour en être certain. En revanche, la réparation de la cause ne sera pas indemnisée tout comme la franchise contractuelle.

Cela étant, il faut absolument que M. CHAVAZ active les démarches et tienne au courant l'administrateur et les copropriétaires.

- 6. Réfections diverses et réalisation des travaux nécessaires en façade SUD : Présentation du dossier par Mme Françoise BORGEAT en présence de certains entrepreneurs ; présentation des descriptifs d'ouvrages, présentations des coûts estimés pour chaque ouvrage, présentation de la période d'exécution, à savoir depuis fin août 2023 jusqu'à fin novembre 2023. Présentation de l'enveloppe budgétaire globale de CHF 580'000.00, non inclus la DT pour 10 % du montant globale de l'ouvrage. Tous les devis peuvent être consultés avant l'A.G. dans les bureaux de AGIVAL.**

a) Discussions et décisions y relatives ? (votes soumis à la majorité simple)

L'administrateur constate qu'aucun copropriétaire présent dans la salle n'est opposé à ces travaux.

Mme BORGEAT est invitée à rejoindre l'A.G., se présente avec 3 entrepreneurs (Spécibois Sàrl, Richard Duc et Fils Sàrl et le Groupe BONVIN) et fait un point sur la situation avec les copropriétaires.

- Mme BORGEAT atteste qu'il n'y a pas de présence d'amiante sur les balcons au niveau de la colle du carrelage. Un coût supplémentaire non négligeable peut ainsi être écartée. L'ancien carrelage a été collé au mortier.
- La séparation des eaux claires et des eaux usées deviendra obligatoire à partir de 2025.

Avenue de la Gare 11
 Case postale 41
 CH - 3963 Crans-Montana 1

- L'étanchéité appliquée par le Groupe Bonvin sera du carton bitumineux.
- Le carrelage des balcons sera en grès et sera posé sur des taquets réglables. Les charges prévues par m2 pour les balcons sont de l'ordre d'environ 800 à 1000 Kg. Mme BORGEAT n'y voit aucun souci de statique.
- Les planches en bois contre la façade (actuellement noires) vont être traitées par micro gommage, tout comme les séparations de balcons. Une teinte harmonieuse sera ensuite appliquée. Des échantillons sont présentés en A.G. Des bâches doivent obligatoirement être posées contre les échafaudages.
- L'évacuation de l'eau des balcons, ira vers l'extérieur au rez-de-chaussée et vers l'intérieur aux étages, vers les rigoles. Par la suite, il faudra prévoir un contrat d'entretien pour les écoulements des rigoles, qui pourra être effectué en même temps que l'entretien de l'écoulement du toit.
- Il y a 5 colonnes d'évacuation à prévoir contre le mur/paroi à l'endroit où il existe à ce jour l'écoulement, derrière les séparations des balcons. Les tuyaux seront en « Geberit » et auront une dimension d'environ 7,5 cm. À noter que si un câble chauffant est installé sur la toiture, les tuyaux auront une dimension d'environ 10 cm. Les tubes pour les câbles chauffants doivent de toute manière être installés, même si uniquement « en attente ». L'A.G. décide d'habiller les descentes d'eau pluviale et de les recouvrir avec du bois. Mme BORGEAT se charge d'obtenir un devis. Le fait de couvrir la tuyauterie permettra entre autres d'atténuer le bruit des « chutes » d'eau.
- Mme BORGEAT présente les échantillons (trois types de verre pour les garde-corps sont présentés. L'A.G. valide l'échantillon de verre où il est possible de voir à l'extérieur des balcons mais où on ne voit à l'intérieur des balcons. Les garde-corps seront tenus par une structure en inox. Des profilés en alu de type « Préfalz » sont prévus pour le recouvrement des têtes de balcons. Tous les échantillons sont validés.
- Mme BORGEAT précise que les entourages de fenêtres et les stores à lamelles seront repeints dans la même teinte. À ce propos, des copropriétaires souhaiteraient profiter de ces travaux pour procéder au remplacement de leurs fenêtres et portes-fenêtres avec du triple vitrage, leurs stores à lamelles ainsi que leurs stores toile solaires (coûts privés). Un coupon-réponse est joint au P.V. afin de permettre aux copropriétaires intéressés par ces remplacements de le faire savoir à l'administrateur. À noter pour les fenêtres que la teinte des cadres à l'extérieur doit rester identique à la teinte actuelle. Deux variantes pour les cadres des fenêtres seront proposées aux copropriétaires intéressés : une première en bois métal (métal extérieur) et une deuxième en bois exclusivement. Mme BORGEAT mentionne que le remplacement des fenêtres doit idéalement se faire en collaboration avec les corps de métiers œuvrant au ravalement de la façade (serrurier ZANONI pour les cadres en bois-métal) Une coordination des travaux doit ensuite suivre entre les sociétés qui vont remplacer les fenêtres et les stores et le sableur/peintre (SPECIBOIS Sàrl). Le choix définitif de la teinte des nouveaux stores « toile solaire » sera fait une fois le chantier terminé. Il est pour l'heure difficile de faire un choix sans avoir vu le résultat final.
- M. DE STEPHANO ne souhaite pas changer le carrelage de sa terrasse, puisque celle-ci a été récemment rénovée. Mme BORGEAT l'informe que le changement devra tout de même être effectué afin d'assurer que l'étanchéité est saine sur tous les balcons de l'étage. En outre, cette réfection est nécessaire d'un point de vue des garanties données par l'étancheur.

- Deux offres sont présentées en rapport avec l'habillage en pierres naturelles contre la façade du garage. L'offre de la société Richard Duc et Fils Sàrl se monte à Frs. 50'000.00 et celle du maçon Xhavit GUTA à Frs. 57'000.00. Les pierres doivent ressembler aux pierres existantes. Concernant la barrière en bois se trouvant au-dessus du garage, les copropriétaires souhaitent obtenir un devis de la part de la société SPECIBOIS Sàrl comprenant le sablage et la peinture. Il convient aussi de se pencher sur le revêtement de la porte du garage communautaire, pour que la teinte soit identique.

Décision : les copropriétaires ont approuvé les travaux et les choix des matériaux en façade SUD et ont décidé de procéder à la réfection immédiatement après l'Open de Golf. La pose de l'échafaudage est prévue à partir du 21.08.2023. M. SAVOY se charge de mettre le projet à l'enquête publique dans les meilleurs délais auprès de la Commune d'Icogne. Certains copropriétaires souhaitent également changer leur toile solaire et décident de revenir sur ce sujet une fois que la rénovation de la façade SUD sera terminée afin de choisir une couleur en uniformité.

b) En cas d'accord, discussion et fixation de la période d'exécution, notamment le montage des échafaudages courant fin août 2023

Le montage des échafaudages sera réalisé la semaine du **21.08.2023**.

M. SAVOY souligne que la Commune d'Icogne lui a spécifié qu'il n'y a pas besoin d'une mise à l'enquête pour l'installation d'échafaudages. Toujours pour les échafaudages, il y a lieu de voir si les bâches peuvent être posées après l'Open de Golf car plusieurs copropriétaires seront présents et voudront profiter de leurs balcons.

c) En cas d'accord, rappel des modalités pratiques pour chaque détenteur de lots (dépose du mobilier de tous les balcons, accessibilité aux appartements, etc..., etc...).

Au début des travaux, à partir du **04.09.2023**, **tous les balcons devront être complètement débarrassés** (table, chaise, tapis, mobilier en tout genre) ; **tout ce qui restera sur les balcons sera évacué par le maçon (décharge).**

Il a été indiqué que les appartements seraient « protégés » au préalable, par la mise en place de protections plastiques sur les fenêtres extérieures ; il est recommandé de faire de même à l'intérieur des appartements.

L'électricien va déposer et reposer les luminaires présents sur les balcons. Il établira préalablement un inventaire (coûts privatifs).

Les copropriétaires seront avisés par mail lorsqu'il sera nécessaire de descendre les stores ; pour le début des travaux, les stores devront rester ouverts afin de mettre en place l'étanchéité et les opérations de ponçage. Pour les copropriétaires qui souhaitent remplacer leurs fenêtres, portes-fenêtres et stores, ils seront également avertis d'une date de passage du menuisier/serrurier pour qu'il puisse accéder aux appartements afin d'établir le devis.

d) En cas d'accord, discussion et décision concernant les soldes débiteurs ouverts dans les 60 jours suivant l'AGE en rapport avec l'appel de fonds extraordinaire décidé à l'unanimité lors de l'AG du 23.02.2022 (voir pt. 3 de l'ordre du jour)

Ce thème est déjà traité sous pt. 3 ci-avant

7. Octroi du mandat DT (Direction des Travaux) à Mme Françoise BORGEAT pour une rémunération équivalente au 10 % du montant global de l'ouvrage selon pt. 6 de l'ordre du jour ; discussion et décision

Un copropriétaire, au travers de sa procuration, interroge Mme BORGEAT s'il est possible de baisser ses honoraires à 7 %. Mme BORGEAT indique qu'elle a déjà réduit ces honoraires et qu'elle n'est pas en mesure de les réduire davantage.

L'A.G. valide l'octroi du mandat DT (Direction des Travaux) à Mme BORGEAT pour une rémunération équivalente au 10 % du montant global de l'ouvrage.

Divers

- Selon M. SAVOY, il serait opportun d'élire un comité d'immeuble lors de la prochaine A.G.
- L'A.G. valide la mise en place de l'assurance-construction pour un montant estimé à Frs. 1'000.00 (montant de la prime à confirmer).
- Il est rappelé :
 - o que le jardin à l'avant n'est pas un solarium.
 - o qu'une interdiction de faire des grillades a été décrétée par le Canton.
 - o que les portes des cages d'escaliers doivent rester fermées à clé.
- M. CROCE souhaite mettre à l'ordre du jour de la prochaine A.G. :
 - o augmentation de l'attribution annuelle au fonds de rénovation.
 - o élection d'un comité d'immeuble.
 - o remplacer l'ancien règlement de d'utilisation et d'administration par un nouveau – M. SAVOY précise que la modification du règlement peut être votée à la double majorité.
- Il est demandé d'ajouter un deuxième miroir à la sortie du garage afin d'avoir une meilleure visibilité en hiver lorsqu'il y a de la neige.
- Il est constaté, souvent, la présence d'une camionnette sur la rampe d'accès au garage : cette manière de faire est interdite et gêne l'accès au garage.
- Les portes d'accès aux caves doivent restées fermées.

8. Clôture de l'A.G. Extraordinaire

La parole n'étant plus demandée, M. SAVOY lève l'A.G. Extraordinaire à 18h25 en remerciant encore une fois tous les copropriétaires pour leur présence.

Christoph GRAVINA & Audrey UEBERSCHLAG

Secrétaires

Gabriel SAVOY

Président

Annexe :

- Coupon-réponse pour fenêtres, stores à lamelles et stores toiles solaires
- Etat des comptes

Crans-Montana, le 07.08.2023

Crans-Montana, le 26.08.2023