

COPROPRIETES « LES EPERVIERS » A CRANS-MONTANA
RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR
POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU VENDREDI 29 DECEMBRE 2023 A 16H00

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je me permets de vous remettre ci-après mon « rapport d'administrateur » sur l'exercice écoulé en vue de la prochaine A.G. Ordinaire, laquelle a été fixée au Vendredi 29 décembre 2023 à 16H00 au Centre de Congrès « Le Régent », Route des Mélèzes 28 à Crans-Montana.

COMPTES ET BILAN – EXERCICE 2022/2023 – CLÔTURE AU 30.09.2023

- La situation comptable de votre fonds de rénovation s'élève à Frs. 542'447.20 au 30.09.2023.
- Le total des débiteurs au bilan s'élève à Frs. 58'800.59 au 30.09.2023, contre des créanciers à Frs. 3'471.95.
- Le total des charges et chauffage 2022/2023 s'est élevé à Frs. 203'800.00 contre un budget prévisionnel de Frs. 203'800.00 (bénéfice d'exercice reporté au passif du bilan de Frs. 4'019.63).
- Le budget 2023/2024 proposé au moment de l'établissement de ce rapport s'élève à Frs. 203'800.00 et tient compte d'une affectation au fonds de rénovation de Frs. 50'000.00

Au jour de l'établissement de ce rapport, seule une copropriétaire figure encore comme débiteur (MME MAGISTRETTI).

CECB+ (CERTIFICAT ENERGETIQUE CANTONALE DU BÂTIMENT) – TRANSITION ENERGETIQUE 2050

Bien que ce thème ait été discuté l'année dernière, il s'est avéré par la suite que s'agissant de la Commune d'Icogne, aucune subvention n'était allouée pour les résidences secondaires (contrairement aux Communes de Crans-Montana et de Lens).

L'investissement pour l'établissement d'un CECB+ est par conséquent de Frs. 5'000.00 et non pas de Frs. 2'000.00 comme indiqué l'année dernière. Cela étant, les ingénieurs concernés sont totalement dépassés et par conséquent, nous en discuterons à nouveau lors de votre prochaine A.G.

REGLEMENT D'UTILISATION ET D'ADMINISTRATION DE LA PPE DE 1971 – MODIFICATIONS EVENTUELLES OU AUTRES

Plusieurs avocats spécialisés dans le droit de la PPE et des articles du CCS qui en découlent ont été contactés afin que je puisse bénéficier d'un règlement de copropriété en adéquation avec ce que nous vivons de plus en plus souvent dans les PPE. La majeure partie des conflits se réfère à des règles de quorum presque inapplicables ou d'une rigidité incroyable, principalement pour les travaux touchant les parties communes...

Je vous transmettrai donc d'ici quelques jours un ou deux règlements qui pourraient correspondre aux attentes des copropriétaires de la PPE Les Eperviers. Nous pourrions en discuter lors de la prochaine A.G.

INFILTRATIONS DANS LES CAVES ET ENTREES – DRAINAGES NORD – INFORMATIONS Y RELATIVES & INFILTRATIONS DANS LE PARKING COMMUNAUTAIRE

Vous trouvez en annexes une partie des documents remis à l'administrateur par courriel du 06.12.2023 (dont les copropriétaires ont immédiatement été informés).

M. CHAVAZ, expert, a été informé de toutes les discussions tenues lors de la précédente A.G. Il a aussi été prié de prendre contact avec la Commune pour savoir exactement ce qui avait été réalisé au moment de la construction des bâtiments situés à proximité immédiate.

Les copropriétaires ont été tenus au courant des missions transmises à M. CHAVAZ mais force est de constater que rien n'a vraiment bougé, du moins au moment de l'établissement de ce rapport.

Les tests qui ont été réalisés, notamment avec des caméras, ont permis d'attester une présence d'eau tout à fait importante au NORD de l'immeuble ; en d'autres termes, même si les drainages existent et assument leur fonction, cela ne permet pas d'évacuer cette masse d'eau.

D'autres infiltrations ont été constatées, cette fois-ci, dans le parking communautaire et tous les copropriétaires en ont été informés. Plusieurs microfissures ont été constatées, dont certaines étaient clairement à l'origine des fuites. Pour l'heure, une entreprise spécialisée dans les « injections » ciblées a été sollicitée mais au moment de l'établissement de ce rapport, l'offre n'a pas encore été transmise.

Ces dossiers restent donc à suivre....

NOMINATION D'UN COMITE

Certains copropriétaires se sont déclarés intéressés et je propose de voter lors de la prochaine A.G. L'idéal étant d'avoir un comité composé de 1 à 3 membres. Les compétences du comité sont par exemple :

- La présidence de l'A.G.
- Le suivi des travaux entrepris dans la PPE.
- La participation à l'élaboration de l'ordre du jour de l'A.G.
- L'arbitrage entre l'administrateur et les copropriétaires d'étages.
- La surveillance de la gestion de l'administrateur

Etc..., etc...

Je suggère donc aux éventuels intéressés de bien vouloir m'en faire part d'ici l'A.G.

RENOVATION DE LA FACADE SUD

Mme F. BORGEAT a accepté d'assister à la prochaine A.G. pour faire état de son rapport, répondre aux éventuelles questions et commenter les coûts y relatifs.

Cela étant, tous les copropriétaires ont été tenus au courant des diverses étapes de réalisation et ont reçu les communications de Mme BORGEAT ou du soussigné, en fonction de l'évolution de tel ou tel dossier.

De même, toutes les questions ou les éventuelles critiques en rapport avec ces ouvrages ont été systématiquement reliées par le soussigné à qui de droit.

La problématique des toiles de tente (toiles solaires) a été abordé à diverses reprises ; à ce sujet, certains copropriétaires ont estimé que leurs toiles de tente étaient en bon état et qu'il n'était pas nécessaire de les remplacer, d'autres était d'avis tout à fait contraires. L'état des mécanismes a aussi été abordé et il est vrai que certains étaient dans un état plus que précaire. Des devis ont été établis et tenaient compte du remplacement total des toiles de tentes, y.c. les mécanismes et avec la possibilité d'électrifier l'installation ou non.

La question reste posée maintenant que l'immeuble bénéficie d'une façade « neuve » mais il ne semble pas possible en l'état de forcer quelqu'un à remplacer un élément « privatif ». Nous en discuterons donc lors de la prochaine A.G.

PROCEDURE OPPOSANT MME CROCE A LA COPROPRIETE

Concernant cette procédure, il faudra bien que ce dossier soit traité un jour ou l'autre et que la PPE puisse savoir exactement à quoi s'en tenir. C'est la raison pour laquelle j'ai pris la décision de demander un avis de droit à Me Guillaume GRAND, Avocat auprès de l'Etude du Ritz, spécialisé dans le domaine de la PPE.

La question qui se pose est de déterminer notamment si le règlement de copropriété va trop loin ou non, au-delà de ce que prévoit le CCS. Il semble y avoir deux possibilités, soit :

- Le règlement est conforme et interdit tous travaux
- Le règlement est contraire à l'art. 647 du CC et donc l'AG doit voter et prendre une décision sur les travaux tout en respectant les règles de quorum requises

Il convient aussi de savoir si l'un ou l'autre P.V. précédent doit être annulé, revu, corrigé ?

Le soussigné n'ayant jamais été concerné par ce « dossier », l'avis de droit semble tout à fait pertinent et permettra sans doute d'avancer. Si d'aventure l'avis de droit devait être transmis d'ici l'A.G., celui-ci serait alors envoyé à tous les copropriétaires par courriel particulier.

DIVERS

L'ordre du jour de votre prochaine A.G. contiendra notamment les points suivants, sur requêtes :

- Discussion et décision concernant l'augmentation de l'attribution annuelle au fonds de rénovation (majorité simple)
- Election d'un comité d'immeuble (majorité simple)
- Remplacement du règlement d'utilisation et d'administration par un nouveau à produire (double majorité)

Je vous remercie pour votre attention et me réjouis de notre prochaine rencontre.

PPE Les Eperviers
L'Administrateur :
AGIVAL - DC Management Sàrl
Gabriel SAVOY

Annexe : documentation remise par M. CHAVAZ en date du 06.12.2023

Crans-Montana, le 07.12.2023



Informations du projet et synthèse de l'intervention

Rapport TV n° 0034

INTRODUCTION :

Les canalisations d'eaux claires (drainages) ont fait l'objet d'une inspection par caméra TV, afin de contrôler leur état et afin de rechercher l'origine des importantes dégradations résultant de problèmes d'humidité au niveau inférieur du bâtiment, sous l'entrée n° 40 (voir photos pages 6 et 7).

CONSTATATIONS - EN RÉSUMÉ - CONCLUSION :

Le drainage à l'arrière du bâtiment n'a pu être inspecté que sur de courtes distances, en raison de coudes à 90° non conformes et sommairement réalisés aux points atteints à la fin des Tronçons 1 et 2. Nous n'avons pas découvert d'autre accès sur le drainage lors de notre intervention. Nous avons essayé de remonter dans une canalisation arrivant dans le regard de visite n° 1 devant l'entrée du parking souterrain (Tronçon 3) afin de voir si cette canalisation recolte le drainage inspecté aux Tronçons 1 et 2 ; cette tentative a également été interrompue par un ouvrage de type "sac" ou par un raccordement perpendiculaire non conforme sur une autre canalisation en béton à 4,00m.

Le drainage inspecté aux Tronçons 1 et 2 présente parfois des déboîtements entre les segments au niveau de certains joints, ce qui provoque des fuites. Des fissures ont aussi été observées. Un dépôt de calcaire dur et de boue recouvre le fond de la canalisation ; le niveau semble augmenter au fur et à mesure de l'avancement au Tronçon 2. Un nettoyage par curage serait à prévoir, après création d'accès sur le drainage pour permettre son entretien (construction de regards de visite identiques à la grille n° 1 et de pipes de rinçages par un maçon nécessaire).

Les eaux pluviales tombant sur le toit plat du bâtiment descendent visiblement dans des colonnes de chutes à l'intérieur de l'immeuble (plus ou moins au milieu de la façade latérale du bâtiment), comme constaté lors de notre visite de ce jour.

Nous avons remarqué qu'il n'y avait pas de grille ni de canalisation d'évacuation des eaux pluviales tombant sur le passage goudronné à l'arrière du bâtiment, et que ces eaux pluviales semblent se diriger sous des bacs à plantes situés de chaque côté des escaliers d'accès aux entrées n° 38, 40 et 42 (voir page 8). Les eaux s'infiltrant alors dans le terrain, contre le bâtiment. Des problèmes d'humidité peuvent apparaître si l'étanchéité de la façade enterrée est défectueuse. La profondeur du drainage inspecté aux Tronçons 1 et 2 ne semble par ailleurs peut-être pas suffisante par rapport au radier (impression ressentie en ouvrant la grille n° 1 au fond du saut-de-loup ; point à vérifier). Des amenées d'eaux pluviales supplémentaires se font par les petits tubes d'évacuations des eaux sur la dalle de plafond du bâtiment annexe à l'arrière de l'immeuble (voir page 9).

Au vu de ce qui précède, nous préconisons de dévier et canaliser les eaux pluviales du passage goudronné à l'arrière du bâtiment dans une nouvelle canalisation à construire et à raccorder au regard de visite n° 1, et de créer de petites remontées de goudron sous les bacs à plantes pour éviter que les eaux pluviales ne s'engouffrent désormais dans les vides sous ceux-ci. En parallèle, nous recommandons de créer des accès en quantité suffisante sur le drainage sur tout le tour du bâtiment, et de procéder à une nouvelle inspection par caméra TV dès que cela aura été fait. Le drainage n'est pas en bon état mais avant de déterminer de la nécessité de le remplacer par une nouvelle canalisation, nous suggérons d'entreprendre les deux mesures précitées et de suivre l'évolution du phénomène dès que les eaux pluviales du passage goudronné auront été déviées (mesures du taux d'humidité à intervalles régulières conseillé).

Enfin, nous avons aussi découvert 2 regards de visite d'eaux usées dans les places de parc n° 25 et 29 du parking souterrain ; ces regards sont vétustes et fortement dégradés (voir page 10). Un assainissement et étanchement des regards est dès lors nécessaire dans les meilleurs délais, par un maçon (cunettes à réaliser, fonds de chambres à étancher, introductions à étancher).

Nous restons volontiers à votre disposition pour tous renseignements complémentaires dont vous auriez besoin, et vous remercions de la confiance témoignée quant à l'exécution de ce projet.



Plan du réseau inspecté (vue aérienne)

Rapport TV n° 0034

