

COPROPRIETES « LES EPERVIERS » A CRANS-MONTANA
RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR
POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU SAMEDI 28.12.2024 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 Samedi 28 décembre 2024 à 16H00 au Centre de Congrès « Le Régent », Route des Mélèzes 28 à Crans-Montana.

COMPTES ET BILAN – EXERCICE 2022/2023 – CLÔTURE AU 30.09.2024

- La situation comptable de votre fonds de rénovation s'élève à Frs. 105'071.37 au 30.09.2024.
- Le total des débiteurs au bilan s'élève à Frs. 66896.95 au 30.09.2024, contre des créanciers à Frs. 1'929.75.
- Le total des charges et chauffage 2023/2024 s'est élevé à Frs. 418'084.28 contre un budget prévisionnel de Frs. 403'800.00.
- Le budget 2024/2025 proposé au moment de l'établissement de ce rapport s'élève à Frs. 226'300.00 et tient compte d'une affectation au fonds de rénovation de Frs. 70'000.00

Remarques diverses

- Après le bouclage des comptes au 30.09.2024, le montant des débiteurs sur charges a diminué de plus de CHF 25'500.00 car plusieurs versements ont été réalisés après la clôture
- Toujours concernant les débiteurs deux remarques s'imposent, à savoir :
 - a) Un montant de CHF 8'944.00 qui fait suite à la vente de l'appartement 22/21A ; au moment de l'établissement de ce rapport, le litige n'est pas complètement réglé mais des discussions sont en cours entre les parties concernées. Sans doute que nous en saurons plus lors de l'A.G.
 - b) Un montant de CHF 5'000.00 revendiqué par la propriétaire du lot 26-26A pour un dédommagement lié à l'évacuation de ses meubles restés en place sur son balcon. La concernée prétend qu'elle a informé qui de droit qu'elle n'était pas en mesure de respecter le délai clairement stipulé à tous les copropriétaires avant le début des travaux ? Un autre élément doit être relevé à savoir que par la suite et sur requête de Agival, un entrepreneur a fourni un « devis » de CHF 1'000.00 environ pour le remplacement des meubles, ce qui est très largement inférieur à la requête. A suivre...
- Rappelons que les buanderies fonctionnent désormais « gratuitement » ; par conséquent, le futur budget ne comportera plus de « recettes buanderie ».
- Les coûts portés au budget pour ce qui concerne l'électricité ont été adaptés et font suite, notamment, à l'acquisition de trois déshumidificateurs qui fonctionnent à plein régime actuellement. Chaque déshumidificateur consomme environ 8.64 kWh par jour à un prix de CHF 25.63 cts/kWh (centime par kWh). La consommation annuelle est donc de l'ordre de CHF 797.19 pour un appareil et par année ou CHF 2'400.00 par an pour les 3 appareils.
- Toujours concernant le budget pour le poste « électricité », nous avons constaté que la dernière facture présentait une augmentation de CHF 1'100.00 par rapport aux précédentes. Nous n'arrivons pas au moment de l'établissement de ce rapport à en expliquer la cause ? S'agit-il des travaux entrepris et donc le courant a été pris sur les communs ?? C'est pour cette raison que le budget global du poste est fixé à CHF 15'000.00 dans le fascicule. Il pourra bien évidemment être adapté lorsque nous en connaîtrons les raisons.

- Le comité est d'avis que s'agissant de l'attribution annuelle au fonds de rénovation, il conviendrait de l'élever et de la porter par exemple à CHF 70'000.00 ou CHF 80'000.00 par année. Même s'il n'est pas prévu, dans le court terme, de réaliser des travaux particuliers (à moins ceux étant nécessaires ou indispensables), le comité est d'avis que le fait d'alimenter le fonds de rénovation et de le reconstituer est primordial.

Une décision y relative sera prise par l'A.G. dans le cadre de la discussion portant sur le budget.

Réfection des façades – travaux réalisés au niveau des pelouses

A la suite de la dernière A.G. et sur la base des décisions prises par les copropriétaires, les interventions se sont succédées et le comité a été extrêmement actif à la résolution des problèmes constatés (infiltrations dans le parking par exemple) ainsi qu'aux finitions de manière générale.

Lors de votre prochaine A.G., un résumé plus exhaustif sera exposé par Mme BORGEAT notamment. Le fascicule des comptes fait ressortir les dépenses y relatives et chaque copropriétaire peut donc s'y référer.

Démarches entreprises dans les entrées liées à la présence d'humidité dans les caves et les cages d'escaliers

Sur la base de rapports établis par l'architecte, le comité de la PPE a engagé plusieurs initiatives variées pour analyser les causes de l'humidité observée dans les caves et les cages d'escalier. Cette démarche a été progressive et s'est adaptée aux constats réalisés au fur et à mesure des investigations.

Cependant, il convient de noter qu'il n'a pas toujours été possible de cibler précisément les sources d'humidité. En effet, plusieurs facteurs rendent extrêmement complexe cette identification : la configuration des lieux, la méthode de construction de l'immeuble, ainsi que le cheminement de l'eau dans le terrain et aux abords des fondations. Tous ces éléments interagissent et rendent le diagnostic plus délicat, nécessitant ainsi une approche minutieuse et récurrente pour tenter de cerner l'origine de ces problèmes d'humidité. Le comité continue de travailler en ce sens afin de trouver des solutions adéquates.

De plus amples informations vous seront transmises lors de votre A.G.

Nouveau Règlement d'Utilisation et d'Administration de la PPE – selon courriel particulier aux copropriétaires du 09.03.2024 – ajout d'un article traitant des locations de très courte durée « Aibnb » ou similaire

Rappelons que les copropriétaires ont reçu le nouveau règlement qui a été inscrit au R.F. en date du 05.03.2024. Le comité souhaite y rajouter un article traitant des locations de courte durée, lequel pourrait être :

Article no X :

Interdiction des locations de très courte durée. Dans le cadre du règlement de la PPE, il est strictement interdit de procéder à des locations de très courte durée, définies comme toute location d'une durée inférieure à quatre (4) jours. Cette mesure vise à préserver la tranquillité et la sécurité des résidents, ainsi qu'à maintenir la convivialité et l'harmonie au sein de la copropriété. Toute infraction à cette règle pourra entraîner des sanctions conformément aux dispositions régissant la PPE.

Un point y relatif sera porté à l'ordre du jour pour discussion et décision.

Requête visant à condamner purement et simplement la partie du couloir, cage B au 1^{er} étage selon la motion ci-après

« Le couloir adjacent au palier du 1er étage de la cage B étant devenu sans objet depuis la réunion en un seul de tous les lots dudit 1er étage et la condamnation des portes d'accès qu'il desservait, l'assemblée approuve la condamnation pure et simple de ce couloir au moyen d'un mur à édifier et revêtir à l'identique, au droit de la volée d'escalier desservant le deuxième étage. La requête de sa suppression émanant du copropriétaire du B14, il devra assumer seul le cout des travaux de cette condamnation ».

Un point y relatif sera porté à l'ordre du jour pour discussion et décision

Taxe de séjour – modifications dès 2025

Des changements concernant la taxe de séjour verront le jour en 2025 et les propriétaires de résidences secondaires seront concernés de la manière suivante :

- pour un logement de moins de 3 pièces, le forfait passera de Frs. 300.00 à Frs. 500.00
- pour un logement de 3 pièces, le forfait passera de Frs. 450.00 à Frs. 750.00
- pour un logement de 4 pièces, le forfait passera de Frs. 600.00 à Frs. 1'000.00
- pour un logement de 5 pièces, le forfait passera de Frs. 750.00 à Frs. 1'250.00
- pour un logement de 6 pièces et plus, le forfait passera de Frs. 900.00 à Frs. 1'500.00

Toutes les informations peuvent être consultées sur le site : taxesejour.cransmontana.ch

Le nouveau règlement et la brochure d'information sont également disponibles sur le site.

Assurance bâtiment – hausse probable des primes (couverture tremblement de terre) – optimisation du contrat et des couvertures

Rappelons que le bâtiment est assuré auprès de la Cie « AXA-Assurances » ; au moment de l'établissement de ce rapport, la position de la compagnie n'est pas encore connue mais je juge utile de vous informer que la plupart des assureurs vont augmenter considérablement la couverture du risque « tremblement de terre ». Par exemple, « AXA-Assurances » a informé ses assurés que cette couverture serait doublée, voir triplée dès 2025.

Il est probable que les autres compagnies procéderont aussi à des hausses et il conviendra d'analyser dans le détail les développements futurs concernant votre PPE. Par conséquent les budgets futurs devront être adaptés et peut-être que certains contrats devront faire l'objet d'une analyse/comparaison avec d'autres compagnies.

Comme les choses bougent rapidement et qu'il est extrêmement difficile de pouvoir comparer les conditions des diverses compagnies d'assurances, le comité a décidé de confier cette tâche à un courtier, en la personne de « BCDT & Associés » à Genève. En effet, faire appel à un courtier pour choisir une assurance dans le cadre d'une propriété par étages (PPE) peut présenter plusieurs avantages :

Expertise et connaissance du marché

Les courtiers en assurance disposent d'une connaissance approfondie du marché des assurances en Suisse. Ils connaissent les différentes options disponibles et peuvent vous orienter vers les produits les mieux adaptés à vos besoins spécifiques.

Comparaison des offres

Un courtier peut comparer plusieurs offres d'assurance de différentes compagnies. Cela permet de s'assurer que vous obtenez la meilleure couverture au meilleur prix, en tenant compte des particularités de votre PPE.

Conseils personnalisés

Chaque PPE a ses spécificités (nombre de propriétaires, type de bâtiment, risques particuliers, etc.). Un courtier peut fournir des conseils personnalisés en fonction des caractéristiques de votre propriété et des besoins des copropriétaires.

Gain de temps

La recherche et la comparaison des différentes assurances peuvent être un processus long et complexe. Un courtier peut s'en charger, vous permettant ainsi de gagner du temps et de vous concentrer sur d'autres aspects de la gestion de la PPE.

Assistance en cas de sinistre

En cas de sinistre, un courtier peut jouer un rôle d'intermédiaire entre vous et l'assureur. Ils peuvent vous aider à comprendre les démarches à suivre et à obtenir une indemnisation adéquate.

Mise à jour régulière

Un bon courtier suivra l'évolution de vos besoins et pourra vous conseiller sur des ajustements ou des changements de contrat au fil du temps, en fonction de l'évolution de la PPE ou des conditions du marché.

Négociation

Les courtiers ont souvent des relations établies avec les assureurs, ce qui peut leur permettre de négocier de meilleures conditions ou des tarifs plus avantageux pour leurs clients.

En résumé, faire appel à un courtier pour choisir une assurance dans le cadre d'une PPE peut offrir une approche plus stratégique et informée, permettant de maximiser la protection tout en minimisant les coûts.

Site Web – selon communication à tous les copropriétaires par mail du 21.10.2024

Le comté a pensé qu'il serait utile de créer un site web dédié à votre PPE ; il permettrait un accès facile et permanent aux documents les plus importants, tels que les procès-verbaux, fascicules des comptes, règlements divers, etc..., etc...

Tous les copropriétaires ont reçu un lien pour s'y connecter.

Le site sera alimenté au fur et à mesure des souhaits, nécessités et autres paramètres.

Divers et entretiens

- la machine à laver de la **cage B** a été remplacée en cours d'exercice pour un coût de CHF 3'990.00 (modèle SIBIR WAM-V2000) ; une garantie de 5 ans du constructeur est comprise. Par conséquent et quoiqu'il arrive (pour autant qu'il s'agisse d'un défaut de l'appareil et non pas un défaut d'utilisation), une intervention est assurée dans les 48 H et la réparation est effectuée sans aucun frais.
- des panneaux signalétiques indiquant l'appartenance des places de parc dans le parking ont été mis en place d'un commun accord avec votre comité.

Je vous remercie pour votre attention et vous adresse mes plus cordiales salutations.

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

Crans-Montana, le 09.12.2024