

COPROPRIETES « LES EPERVIERS » A CRANS-MONTANA
RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR
POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU SAMEDI 27.12.2025 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 27 décembre 2025 à 16H00 au Centre de Congrès « Le Régent », Route des Mélèzes 28 à Crans-Montana.

COMPTES ET BILAN – EXERCICE 2024/2025 – CLÔTURE AU 30.09.2025

- La situation comptable de votre fonds de rénovation s'élève à Frs. 150'659.77 au 30.09.2025. Rappelons qu'un appel de fonds extraordinaire de Frs. 100'000.00 avait été alloué au fonds de rénovation pour les divers travaux, dont Mme F. BORGEAT était en charge. Le détail du fonds de rénovation figure dans le fascicule des comptes. D'autre part, le fonds de rénovation a été alimenté à raison de Frs. 70'000.00 lors de l'acceptation du dernier budget.
- Le total des débiteurs au bilan s'élève à Frs. 39'459.08 au 30.09.2025, contre des créanciers à Frs. 22'678.13.
- Le total des charges et chauffage 2024/2025 s'est élevé à Frs. 333'156.27 contre un budget prévisionnel de Frs. 322'800.00.
- Le budget 2025/2026 proposé au moment de l'établissement de ce rapport s'élève à Frs. 218'200.00 et tient compte d'une affectation au fonds de rénovation de Frs. 70'000.00

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

Au cours de l'exercice 2025, de nombreuses interventions techniques ont été réalisées dans l'immeuble, sous le contrôle et la coordination de Mme BORGEAT.

Le but principal de ces travaux était de traiter les problèmes d'humidité récurrents observés dans les entrées, les caves et certaines parties communes.

Ces interventions, menées sur plusieurs mois, se sont révélées complexes en raison de la configuration du bâtiment et des causes multiples d'infiltration et de condensation.

Les travaux ont été réalisés par étapes, en privilégiant des solutions ciblées et économiquement proportionnées, afin d'éviter — du moins pour le moment — des ouvrages lourds tels que la mise à nu des fondations du côté NORD du bâtiment.

À ce jour, les résultats semblent encourageants : les zones concernées présentent moins d'humidité et une amélioration générale du climat intérieur a été constatée.

Toutefois, il est important de souligner que rien n'est encore définitivement réglé, et qu'un suivi régulier devra être assuré au cours des prochains mois afin de confirmer la stabilité de la situation.

Un exposé complémentaire devrait être présenté lors de la prochaine assemblée générale, par l'architecte en charge du suivi, afin d'expliquer les interventions effectuées, les constats techniques et les éventuelles recommandations pour la suite.

Travaux en façade SUD : éléments non résolus – liste non exhaustive

Plusieurs thèmes devaient être corrigés à la suite des travaux réalisés en façade SUD. Deux points au moins restent ouverts mais la liste n'est pas exhaustive :

1. L'effet miroir des séparations en verre au rez-de-chaussée :
Le dossier n'a plus évolué. Il est attendu que Mme BORGEAT propose une solution conforme aux attentes de la copropriété.
2. La couverture des parois des bacs à fleurs au rez-de-chaussée :
Les travaux ne sont pas terminés et doivent encore être finalisés.

Une mise à jour complète est attendue à l'AG

Situation financière et préoccupations des copropriétaires

À la suite des investissements importants réalisés ces dernières années, notamment pour la réfection de la façade SUD et les travaux d'assainissement liés aux problèmes d'humidité en 2025, plusieurs copropriétaires ont pris contact avec l'administration afin d'exprimer leurs préoccupations financières.

Ces copropriétaires ont souligné la nécessité de freiner les dépenses qui ne sont pas strictement indispensables au cours des prochains exercices.

Les appels de fonds extraordinaires successifs ont en effet représenté un effort financier conséquent, et certains copropriétaires rencontrent désormais des difficultés à y faire face.

Il est donc proposé par plusieurs copropriétaires, pour les années à venir, de prioriser les interventions réellement urgentes et de reporter les projets secondaires, afin de préserver la capacité financière de l'ensemble de la communauté et d'assurer une gestion prudente et responsable de la PPE.

Vols dans diverses PPE

Il a été constaté, au cours de l'année, une augmentation significative des vols dans plusieurs PPE de la région. Les parties les plus touchées concernent généralement les caves à claire-voie, les locaux communs ainsi que les garages ou espaces de rangement facilement accessibles.

Même si aucun incident majeur n'a été signalé à ce jour dans votre PPE, il est important de rester attentif et de renforcer les mesures de précaution.

Il est notamment recommandé aux copropriétaires et occupants de :

- Vérifier régulièrement la fermeture des portes communes,
- Éviter de laisser des objets de valeur ou facilement revendables dans les caves ou locaux non sécurisés,
- Signaler immédiatement toute intrusion ou comportement suspect à la conciergerie ou à l'administration.

Une attention particulière doit être portée aux caves à claire-voie, qui sont par nature moins protégées.

Des solutions simples, telles que le renforcement des serrures ou la pose de grillages supplémentaires, peuvent être envisagées pour améliorer la sécurité.

Règlement de Maison et Règlement d'Administration

Le Règlement de Maison et le Règlement d'Administration de la PPE ont pour but de préserver l'harmonie et la bonne entente entre tous les copropriétaires et occupants.

Ces documents fixent des règles de vie communes visant à garantir le respect mutuel, la tranquillité et la paisibilité au sein de l'immeuble.

Leur application contribue à maintenir un cadre de vie agréable pour l'ensemble des résidents et à assurer le bon fonctionnement de la copropriété.

Il est rappelé que, lors de travaux effectués à l'intérieur des appartements, les propriétaires concernés demeurent pleinement responsables du comportement de leurs mandataires, artisans ou entreprises. Les parties communes doivent être protégées et laissées en parfait état de propreté à l'issue des interventions.

Dans le cas où des nettoyages ou réparations supplémentaires seraient nécessaires à la suite de travaux ou de négligences, les frais correspondants seront facturés à qui de droit, conformément au règlement et au principe de responsabilité individuelle.

Ces rappels visent à assurer le respect des lieux et des personnes, afin que la vie en communauté demeure paisible, ordonnée et harmonieuse.

Information sur les ventes d'appartements au sein de la PPE

Désormais, toute vente ou changement de propriétaire au sein de la PPE fera l'objet d'une communication à l'ensemble des copropriétaires, à titre informatif et transparent. Cette pratique vise à améliorer la circulation des informations au sein de la communauté et à favoriser la connaissance mutuelle entre copropriétaires. Elle permet également de maintenir à jour la liste des contacts utiles pour l'administration et pour la bonne gestion de l'immeuble. Les communications se limiteront à l'essentiel — numéro du lot concerné et nom du nouveau propriétaire — sans divulguer d'informations personnelles ou confidentielles. Cette mesure renforce la transparence administrative et contribue à préserver une gestion claire et harmonieuse de la copropriété.

Infiltrations dans l'appartement situé côté NORD – lot C10

Il a été constaté des traces d'infiltrations dans une chambre de l'appartement situé côté NORD. Ces infiltrations résultent d'une déficience de l'étanchéité au niveau des pieds de façades NORD et OUEST. La solution complète nécessiterait d'enlever la terre autour des fondations pour procéder à une isolation correcte des pieds de façades, ce qui représenterait des coûts très importants.

Dans l'immédiat, des travaux conservatoires seront réalisés afin de limiter la progression des dommages :

- Injection de résines dans les fissures existantes,
- Travaux de maçonnerie pour améliorer l'état des murs concernés.

Ces interventions ne constituent pas une garantie définitive contre l'humidité, mais elles devraient permettre de prévenir une aggravation de la situation et de maintenir l'appartement en état en attendant une solution plus complète à long terme.

Options pour le couloir du 1er étage – Cage B (surface 3,02 m²) – point porté à l'ordre du jour de la prochaine AG

La question de la condamnation ou privatisation du palier du 1er étage (ancienne surface commune de 2,6 × 1,16 m), devenue inutile car desservant uniquement les lots de *Marigold* (réunis en un seul appartement B14), doit être réexaminée lors de l'AG de décembre 2025, sur requête expresse.

Marigold est intéressée par la transformation de cette surface et propose plusieurs options, soumises à l'appréciation de la communauté :

1. Condamnation pure et simple
 - o La surface demeure partie commune et inutilisée.
2. Droit d'usage exclusif et précaire
 - o Surface transformée en placard/cave pour *Marigold*, mais non incorporable au lot B14.
 - o Redevance annuelle maximale : 240 CHF, perçue avec les charges des lots de *Marigold*.
 - o Révocable avec un préavis d'au moins 5 ans.
3. Droit d'usage exclusif pérenne
 - o Surface transformée en placard/cave pour *Marigold*, non révocable.
 - o Redevance unique : 2'000 CHF par m², soit 6'000 CHF pour la surface totale.
4. Renonciation de *Marigold*
 - o Si aucune des options précédentes n'est acceptée par l'AG, *Marigold* renonce purement et simplement au projet.

Toiture : détérioration constatée au niveau des superstructures en toitures

Lors de l'intervention du 30.04.2025 concernant l'entretien de la toiture, l'entreprise a constaté :

- une aggravation des dégâts signalés en 2023,
- une détérioration visible de l'étanchéité,
- et un risque d'infiltrations importantes si rien n'est entrepris.

Un devis a été présenté par la Maison GENEUX DANCET SA pour un montant de Frs.11'375.65 ; une vision locale a été organisée en compagnie de l'administrateur et de M. BABET et il apparaît que ces travaux seraient nécessaires pour éviter des infiltrations dans les cages d'escaliers.

Comité de la PPE

Madame CHEHAB s'est déclarée disposée à intégrer le comité de la PPE.

Résidant dans l'immeuble à l'année, elle connaît bien les lieux et leur fonctionnement au quotidien.

Sa présence permanente constitue un atout important pour le suivi des affaires courantes et la transmission d'informations entre l'administration et les copropriétaires.

Sa participation éventuelle au comité permettra ainsi de renforcer la représentation locale et d'assurer un meilleur relais sur place.

Divers et entretiens

Problèmes récurrents liés aux travaux dans les appartements (chauffage)

De graves difficultés ont été rencontrées après des interventions effectuées dans certains appartements, notamment en lien avec le chauffage.

À plusieurs reprises, il a été nécessaire d'effectuer des purges dans les appartements, ce qui pose des problèmes :

- d'accès lorsque les propriétaires sont absents,
- d'organisation,
- et de continuité du fonctionnement général du chauffage.

Cette situation ne peut pas perdurer.

Il est nécessaire de déterminer une procédure stable ou une solution technique pérenne, afin d'éviter que les installations communes soient systématiquement impactées par des travaux privatifs.

Sondage sur les cheminées : réponses manquantes

Un sondage avait été transmis à tous les copropriétaires afin de déterminer :

- qui possède une cheminée,
- qui l'utilise,
- si l'installation est conforme,
- et si son état peut créer des risques pour l'immeuble.

Il manque encore plusieurs réponses, ce qui bloque la consolidation du dossier.

Un rappel sera effectué et les informations manquantes doivent impérativement être fournies.

Infiltrations dans le parking

Des infiltrations ont été constatées dans le parking.

L'origine a été identifiée : l'arrosage automatique provoquait une surpression.

Des mesures correctives ont été effectuées :

- installation d'un réducteur de pression,
- remplacement de l'électrovanne.

Le problème semble désormais résolu.

INFORMATION - Suppression de la valeur locative

La valeur locative est un « revenu fictif » que les propriétaires occupants d'un bien immobilier doivent déclarer comme revenu imposable. Elle représente le loyer *théorique* qu'ils pourraient percevoir s'ils louaient leur logement.

En même temps, ce régime permet aux propriétaires de déduire certains frais (intérêts hypothécaires, frais d'entretien, etc.) pour compenser l'imposition de ce revenu fictif ; la suppression a été votée le 28.09.2025 avec 57,7 des voix et devrait entrer en vigueur au 01.01.2028.

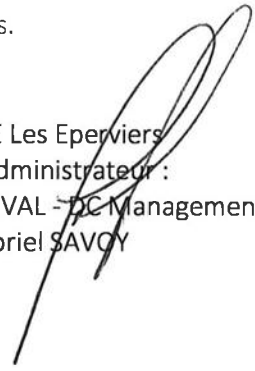
Chaque **canton** aura sa propre adaptation : bien que la suppression soit décidée au niveau fédéral, les détails (date d'entrée en vigueur, transmission inter-cantons, maintien éventuel de certaines déductions) varient selon le canton. Les cantons touristiques ou avec beaucoup de résidences secondaires seront particulièrement impactés : la réforme prévoit que les cantons puissent instaurer un **impôt spécial sur les résidences secondaires** pour compenser les pertes. Il est clair que pour le Canton du Valais, ce sera une fois de plus les résidences secondaires qui devront financer une grande partie de cette perte fiscale.

INFORMATION – Sinistres dégât d'eau – relations avec les compagnies d'assurances

Les assureurs appliquent désormais des critères plus stricts dans le traitement des sinistres liés aux dégâts d'eau notamment. Plusieurs compagnies limitent la prise en charge à la seule surface directement touchée, considérant les réparations complémentaires (autres murs, sols, finitions) comme de l'entretien courant à la charge du propriétaire. Cette approche complexifie les dossiers lorsque le sinistre trouve son origine dans un élément commun, par exemple une colonne défectueuse. Dans ces situations, le propriétaire lésé n'est pas responsable, mais l'assurance ne couvre pas l'intégralité des remises en état. Il devient alors nécessaire de déterminer précisément l'origine du dommage afin d'établir la correcte répartition des coûts entre la PPE et le propriétaire, en complément ou indépendamment de l'indemnisation assurantielle. Cette évolution exige une analyse technique rigoureuse et une gestion plus structurée des sinistres afin d'éviter contestations et charges indues.

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 10.12.2025