

**PROCES-VERBAL DE L'A.G. DU SAMEDI 27 DÉCEMBRE 2025 DES COPROPRIETAIRES****DE LA PPE « LES EPERVIERS » – 16H00**

Administrateur : Agence Immobilière AGIVAL – DC Management Sarl par M. G. SAVOY
Lieu : Centre de Congrès Le Régent à 3963 Crans-Montana
Ordre du jour : Selon convocation du 10.12.2025

1. Souhaits 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. et constate que :

- **21** copropriétaires sur **29** sont présents ou représentés et qu'ils totalisent **764 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.

L'administrateur souhaite la bienvenue à deux nouveaux copropriétaires, lesquels assistent à l'AG, soit : Mme WALLENTIN et M. BUI.

Les copropriétaires ont été priés d'approuver l'adjonction d'un point nouveau à l'ordre du jour, à savoir : discussion et décision concernant la mise en place de bornes de recharge individuelles dans le parking communautaire ; fixation des modalités et demande d'autorisation. M. SAVOY propose de traiter de ce point en 8 selon ordre du jour ; les autres points seront décalés.

L'A.G. approuve à la majorité requise.

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

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

Président : M. G. SAVOY
Secrétaire : M. G. SAVOY
Scruteurs : L'A.G.

3. Approbation du P.V. de l'A.G. du 28.12.2024

La lecture du procès-verbal de l'A.G. du 28.12.2024 n'est pas demandée ; celui-ci est approuvé tel que rédigé, sans opposition ni abstention.

4. Rapport de l'administrateur

Le rapport de l'administrateur a été transmis à tous les copropriétaires en même temps que la convocation ; chacune et chacun peut donc s'y référer.

Il figure ci-après les décisions prises sur les thèmes abordés :

- Travaux ordonnés par Mme BORGAT – Façade NORD et divers
S'agissant des divers travaux réalisés en façade NORD pour remédier aux problèmes d'infiltrations et d'humidités dans les caves et certains halls d'entrées, Mme BORGAT a préparé un rapport circonstancié, lequel est remis aux copropriétaires au jour de l'A.G. Une copie de celui-ci est jointe au procès-verbal.

Mme BORGAT assiste à cette A.G. et présente son rapport. M. SAVOY précise que l'ordre du jour, - sous pt. 6 -, propose de ratifier toutes les interventions réalisées, de même que les coûts y relatifs. Il rappelle que l'année dernière, un rapport établi en décembre 2024 par Mme BORGAT faisait mention des travaux à entreprendre ainsi que des coûts estimés, soit : maçonnerie pour Frs. 55'000.00 à Frs. 60'000.00, sanitaire pour Frs. 1'200.00 à Frs. 3'000.00, étanchéité pour Frs. 20'000.00 à Frs. 27'000.00, divers et imprévus pour Frs. 20'000.00. Le total estimé, sans les honoraires, se situait dans une fourchette de prix de Frs. 96'200.00 à Frs. 110'000.00.

Lors de l'A.G. du 28.12.2024, il était décidé à l'unanimité de lancer un appel de fonds extraordinaire de Frs. 100'000.00 pour financer le traitement des infiltrations et de l'étanchéité de la façade NORD ; il était mentionné que si ce montant dépasserait les Frs. 100'000.00, les coûts supplémentaires seraient alors pris en charge par le fonds de rénovation.

Mme BORGAT conseille vivement de faire curer et chemiser les écoulements de l'entrée « C », comme cela a été fait au niveau des entrées « A » et « B » ; elle explique qu'elle a demandé une offre y relative à la Maison SWISSRELINE, mais celle-ci n'a pas encore été transmise au moment de l'A.G.

Mme BORGAT rappelle que des portes de visites ont été mises en place dans le parking afin de vérifier l'état des descentes d'écoulement ; elle suggère de faire des contrôles chaque 4-5 ans pour s'assurer de leur bon fonctionnement.

Enfin et comme indiqué dans son rapport, il y a lieu de demander une offre à VIDESA SA pour l'entretien des écoulements qui ont été chemisés, chaque 4-5 ans également (idem pour les grilles des terrasses des jardins).

Mme BORGAT a chiffré les coûts globaux pour la 3^{ème} étape à Frs. 158'471.05, dont Frs. 48'887.80 qui devraient être pris en charge selon elle par l'assurance du bâtiment. A cet effet, M. SAVOY indique que les négociations avec l'assurance sont en cours et que le but sera d'obtenir la participation la plus importante de sa part tout en étant conscient que certains ouvrages pourront être considérés comme étant de l'**entretien**, même si Mme BORGAT ne partage pas cette vision des choses.

3

Enfin, Mme BERGEAT remet dans son rapport une synthèse de tous les coûts en rapport avec les différents ouvrages qu'elle a supervisés, à savoir la façade SUD, les pelouses/jardins et les travaux visant à résorber les problèmes d'humidité et d'infiltrations dans les caves et entrées. Le total général, y.c. ses honoraires, s'élève à Frs. 1'229'504.00 ; elle précise qu'un montant de Frs. 15'000.00 n'a pas été facturé et se réfère à toutes les heures passées aux recherches, investigations, discussions, réunions et autres... Elle laisse le soin à la PPE de décider ce qui doit être payé à ce sujet ? A ce sujet, les copropriétaires sont d'avis qu'il convient avant tout que Mme BERGEAT fasse revenir les entrepreneurs concernés, notamment pour aplanir correctement les pelouses, veiller à remettre en état le panneau de commande de l'ascenseur de la cage A qui a été endommagé lors de la réalisation des travaux et d'autres petits détails ou ouvrages qui doivent encore être réglés et liquidés.

Mme BERGEAT répond ensuite à toutes les questions et quitte la salle avec les remerciements des copropriétaires.

Les copropriétaires souhaitent être informés dès que possible, par le service de la comptabilité de AGIVAL, des coûts effectivement payés au 31.12.2025 et ceux encore à payer pour mettre fin à l'ensemble du dossier. Ce compte-rendu devra être transmis par courriel particulier dès que possible à tous les copropriétaires.

- Situation financière et préoccupations des copropriétaires

Le rapport de l'administrateur fait écho à plusieurs contacts avec les copropriétaires ; ceux-ci estiment qu'il faut désormais mettre un frein aux investissements importants, à moins qu'ils ne soient absolument nécessaires.

Au jour de l'A.G., la majorité des copropriétaires partage cet avis même s'il est clair que tôt ou tard il faudra songer à réaliser des travaux d'assainissement de la façade NORD et de ses balcons, à savoir l'étanchéité notamment.

- Vols dans diverses PPE

Les copropriétaires ont pris bonne note des remarques y relatives ; l'administrateur indique qu'il va se renseigner pour savoir exactement combien de clé « passe partout » ont été établies depuis la construction. Il sera ainsi possible de déterminer si un ou plusieurs exemplaires se promènent dans la nature ?

- Règlement de Maison et Règlement d'Administration

L'exercice écoulé aura été marqué par de très nombreuses démarches visant à purger l'installation de chauffage ou des radiateurs au sein de divers appartements et ce, fort souvent, suite à des travaux réalisés dans certains lots PPE.

Les coûts qui en découlent doivent être facturés à qui de droit et à condition que le spécialiste puisse en imputer la faute à quelqu'un en particulier (architecte, propriétaire ou corp de métier).

La problématique des nettoyages est également source fréquente de plaintes ; la responsabilité en incombe au maître d'œuvre et non pas au service de conciergerie.

4

Cela étant et si les nettoyages sont réalisés par le service de conciergerie, les coûts doivent être facturés à qui de droit.

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

Les copropriétaires ont bien pris note des informations contenues dans le rapport ; une très large majorité est d'avis que cette manière de faire serait très appréciable. M. SAVOY précise que l'administrateur n'est pas toujours informé d'un transfert de lot et que bien souvent, l'information parvient plusieurs mois après la conclusion de l'acte. Par conséquent, c'est bien au copropriétaire concerné de transmettre l'information à l'administrateur.

- Infiltrations dans l'appartement no 10, entrée C, côté NORD

Les causes sont établies, à savoir qu'il y a des infiltrations provenant de l'extérieur, au niveau de l'angle NORD/NORD-OUEST du bâtiment. Des interventions provisoires ont été réalisées, à savoir qu'une entreprise spécialisée a procédé à des injections ciblées et a colmaté des interstices avec du ciment *rapide*.

Cela étant, tous les spécialistes venus sur place s'accordent à dire que pour réaliser des travaux « garantis », il faut dégager le pied de façade côté NORD, pour y installer une remontée d'étanchéité ad 'hoc (par exemple un revêtement bitumineux). Cela nécessite que les bacs à fleurs en béton, lesquels sont goujonnés à la façade, soient auparavant démontés.

Ce dossier reste donc à suivre.

- Couloir 1^{er} étage – Cage B – empiètement, privatisation ou acquisition d'une surface de 3.02 m2

Ce point avait déjà été abordé lors de la dernière A.G. et il avait été demandé au requérant de revenir avec une ou des propositions concrètes.

M. SAVOY indique qu'il a reçu des propositions, lesquelles sont listées dans le rapport de l'administrateur : condamnation pure et simple, droit d'usage exclusif et précaire, droit d'usage exclusif et pérenne, renonciation pure et simple.

Les propositions chiffrées sont également mentionnées dans le rapport de l'administrateur.

S'agissant de l'octroi d'un droit d'usage exclusif, l'art. 48 s'applique et une décision unanime est nécessaire (à confirmer si nécessaire par un homme de loi).

Il s'en suit plusieurs discussions et M. BABET répond aux diverses questions y relatives.

Après discussions et compte tenu de l'opposition formelle de plusieurs copropriétaires quant à un empiètement éventuelle ou une privatisation éventuelle, M. BABET indique qu'il renonce au projet.

Les copropriétaires et l'administrateur en prennent bonne note.

- Toiture – détérioration constatée au niveau des superstructures des toitures hautes des 3 entrées

Les copropriétaires ont pris note des informations et du devis établi par la Maison GENEUX DANCET SA pour un montant de Frs. 11'375.65.

5

Il est décidé de faire procéder à ces travaux en 2026 et de les financer par le fonds de rénovation, moyennant toutefois l'octroi d'une offre comparative. Dès réception, tous les copropriétaires en seront informés.

La réalisation de l'ouvrage ne générera aucune nuisance particulière pour les copropriétaires mais pour la bonne forme, ceux-ci seront informés des périodes de réalisation.

Le rapport de l'administrateur n'appelle pas d'autre commentaire et certains points seront traités dans l'ordre du jour.

5. Discussion et décision quant aux diverses propositions liées à la situation du couloir situé au 1^{er} étage de l'entrée B (surface +/- 3.02 m2) ; présentation de chacune des options – discussion et décision finale en fonction des règles de majorité requise.

Ce point est déjà traité sous pt. 4 de l'ordre du jour.

6. Ratification de tous les travaux réalisés en cours d'exercice sous la supervision de Mme F. BERGEAT, architecte ; approbation des coûts y relatifs

Les copropriétaires, sur la base de toutes les informations transmises au jour de l'A.G. ainsi qu'au travers du rapport, approuvent les travaux réalisés à la majorité requise. Il est également décidé et approuvé à la majorité requise, que les suppléments de coûts seront pris en charge par le fonds de rénovation comme décidé en 2024 déjà.

Finalement, les copropriétaires prennent note que Mme F. BERGEAT ne souhaite plus donner suite à quelque mandat qu'il soit au sein de la PPE.

Pour ce qui concerne les bacs à fleurs situés au niveau des pelouses, M. SAVOY transmettra diverses propositions, par exemple leur habillage ou recouvrement à l'aide de carrelages/pierres naturelles ou d'une application de peinture selon la teinte RAL déjà choisie lorsque le revêtement « Préfalz » était envisagé.

Concernant l'effet miroir, M. SAVOY attend une proposition d'un sérigraphe, laquelle sera relayée aux copropriétaires. Au jour de l'A.G., une très large majorité de copropriétaires est d'avis que ces coûts doivent rester à charge uniquement des propriétaires concernés, soit ceux du rez-de-jardin.

M. SAVOY remercie Mme F. BERGEAT pour tout le travail effectué.

7. Discussion et décision concernant les réfections d'étanchéité des superstructures en toiture – selon rapport GENEUX-DANCET SA pour Frs. 11'375.65

Ce point est déjà traité sous pt. 4 de l'ordre du jour.

8. Discussion concernant la mise en place de bornes de recharge individuelle dans le parking communautaire ; fixation des modalités et demande d'autorisation

6

M. SAVOY indique que des avis de droits ont été demandés dans d'autres PPE qui voulaient interdire, - ne serait-ce que la présence de véhicules électriques dans les parkings communaux -, ou la présence de bornes de recharge. Il s'avère que cela ne semble pas possible compte tenu des orientations prises par la Confédération dans le cadre de la « loi sur la transition énergétique 2050 ».

Cela étant, il est constaté qu'une borne a été installée il y a quelques années déjà dans le parking et qu'un autre copropriétaire a demandé un devis pour faire de même. Il convient donc effectivement de régler la chose.

Selon M. SAVOY, l'installation devrait être approuvée par l'A.G. Une demande écrite doit être déposée auprès de l'administrateur, avec les caractéristiques techniques y relatives. Il est impératif que le courant électrique soit pris en charge par le compteur de l'appartement concerné.

La borne doit être installée sur une place privée ; aucune modification des parties communes ne doit être réalisée sans accord préalable de l'A.G. (câbles traversant des murs par exemple).

La borne doit être conforme aux normes suisses, munie d'un disjoncteur différentiel et de protection contre les surcharges (ou similaire). L'installation doit être réalisée par un électricien qualifié, lequel devrait si possible être en charge des prochaines installations.

Pour les propriétaires qui ont déjà installé une borne de recharge, ceux-ci sont priés de communiquer à l'administrateur les caractéristiques techniques liées à l'installation (ou joindre une copie de la facture détaillée).

Les coûts sont à charge du requérant, en totalité. Le propriétaire de la borne est responsable de son entretien, de la sécurité et des éventuels dommages liés à la borne. Il a l'obligation de souscrire une assurance RC si nécessaire.

En cas de vente, de la place de parc ou de résiliation de l'autorisation, la borne doit être retirée et les lieux remis dans leur état initial, aux frais du propriétaire concerné.

Les copropriétaires approuvent ces règles et tous sont priés d'en prendre note d'une part, et d'autre part de les respecter en cas de mise en place d'une borne supplémentaire dans le parking.

L'administrateur est prié de porter une attention toute particulière en ce qui concerne l'amenée du gaz dans le parking et l'immeuble; il faut étudier la possibilité de mettre en place un système d'alarme incendie couplé avec une condamnation immédiate de l'amenée du gaz en cas d'activation. M. SAVOY en prend note et transmettra les informations ou les propositions y relatives aux copropriétaires dès que possible.

Enfin et pour les copropriétaires qui possèdent une borne de recharge, il est strictement interdit de se parquer ailleurs (par exemple chez le voisin) durant la recharge.

**9. Présentation des comptes et Bilan au 30.09.2025 – rapport de l'organe de contrôle – approbation des comptes et Bilan et décharge aux organes responsables**

- Le solde comptable du fonds de rénovation s'élève à Frs. 150'659.77 ; il existe également un « solde reporté » dont le montant s'élève à Frs. 22'679.06.
- Le total des charges et frais de chauffage s'est élevé à Frs. 333'156.27, contre un budget prévisionnel de Frs. 322'800.00.
- Les frais de chauffage se sont élevés à Frs. 64'381.00 contre Frs. 66'283.35 l'année précédente.
- Les débiteurs sur charge au 30.09.2025 s'élèvent à Frs. 39'459.08 ; au jour de l'A.G., Frs. 15'710.00 ont été payés dans l'intervalle,
- Le poste sinistre en cours pour Frs. 26'339.75 inclus divers travaux mentionnés dans le rapport de Mme BORGEAT ; les discussions et négociations sont toujours en cours avec l'assurance.
- Le bilan est équilibré à Frs. 209'367.16.

M. SAVOY précise que les comptes ont été vérifiés par Mme DE STEFANO, laquelle a remis son rapport et propose d'approuver les comptes et de donner décharge aux organes responsables.

Mme STEFANO rappelle que les compétences du comité se limitent à Frs. 5'000.00 et qu'au-delà, les copropriétaires doivent être contactés et doivent pouvoir donner leur autorisation si nécessaire. Ceci n'a pas été le cas, notamment pour la commande et achats de deux miroirs routiers dont les coûts ont excédé cette limite. M. SAVOY en prend bonne note.

Les copropriétaires approuvent, sans abstention ni opposition.

La comptabilité est priée d'absorber et faire disparaître du tableau de répartition des charges, via l'exploitation, les soldes toujours ouverts en rapport avec des appartements vendus et donc il n'a pas été possible de les encaisser, soit :

- Frs. 0.55 no 35
- Frs. 45.25 no 44

Enfin et il s'agit d'un détail, mais il y a lieu de mettre le nom du propriétaire du lot no 44 en « MAJUSCULE » comme tous les autres propriétaires.

10. Nominations statutaires : Administrateur, Comité et Organe de contrôle : propositions : réélection des instances en place pour une nouvelle période de fonction

Administrateur : AGIVAL – DC MANAGEMENT Sarl par M. G. SAVOY, est réélue à l'unanimité des personnes présentes ou représentées, sans opposition ni abstention pour une nouvelle période de fonction.

Organe de contrôle : Mme DE STEFANO est réélue à l'unanimité des personnes présentes ou représentées, sans opposition ni abstention pour une nouvelle période de fonction.

8

Comité des copropriétaires : MME CHEHAB, M. DILAN sont élus à l'unanimité pour une nouvelle période de fonction d'une année.

Le renouvellement de la candidature de M. BABET est contesté par certains copropriétaires ; finalement, ce dernier se retire du comité et Mme Manuela CROCE intègre le comité en lieu et place.

11. Autres travaux éventuels d'entretiens ou propositions individuelles ? Les éventuelles propositions doivent être transmises à l'administrateur 10 jours avant l'A.G.

- L'A.G. demande à l'administrateur de faire une ou plusieurs propositions visant à privatiser les places au NORD du bâtiment (mise en place d'une chaine par exemple, mise en place d'un panneau privatif ou autre); celles-ci sont très souvent squattées par des tiers. De plus, il convient de rappeler à la Commune que cette place ne sert pas, en hiver, à recevoir la neige de l'ensemble de la route d'accès du haut.
- M. SAVOY indique que OIKEN SA mettre en place, d'ici les années à venir, des compteurs électriques « intelligents » ; ceux-ci permettront de facturer exactement les coûts en fonction de la consommation et non plus, comme jusqu'à présent, facturer des acomptes. Ces coûts seront pris en charge par la OIKEN S.A.
- Il rappelle qu'il faut trouver une solution visant à sécuriser le parking (passage de la conduite d'amenée de gaz – présence de véhicules électriques) – selon la mention figurant déjà ci-avant dans le P.V.
- Les dispositifs contenant les solutions « hydroalcoolique » dans le parking doivent être démontés et stockés à un autre endroit (par exemple le local où les concierges entreposent leurs machines et outils).
- Pour en revenir aux bornes de recharge, les copropriétaires prient l'administrateur de voir dans quelle mesure il serait possible d'en installer à l'extérieur, côté NORD par exemple ? M. SAVOY se mettra en contact avec OIKEN S.A. et bien évidemment, il conviendra de s'assurer que les puissances électriques sont bel et bien en adéquation avec l'utilisation des bornes.

12. Délégation spéciale annuelle de compétence à l'administrateur pour requérir l'inscription de l'hypothèque légale en cas de non-paiement des charges de copropriété et des frais de chauffage

La délégation est renouvelée à l'unanimité.

13. Divers ?

- Une fenêtre dans la cage d'escaliers, entrée C, doit être réparée par le menuisier
- Un tapis qui se trouve dans les caves de l'entrée C doit être évacué ; un mail à ce sujet a déjà été transmis par l'administrateur à l'ensemble des copropriétaires.

14. Fixation du Budget 2025/2026 – discussion et décision concernant l'attribution annuelle au fonds de rénovation

Le budget proposé pour 2025/2026 s'élève à Frs. 218'200.00 et tient compte d'une affectation au fonds de rénovation de Frs. 70'000.00.

9

Celui-ci est approuvé sans opposition ni abstention.

15. Fixation de la date de la prochaine A.G. :

La date de la prochaine A.G. est fixée au : **Lundi 28.12.2026 à 16H00**
La révision des comptes sera organisée selon les disponibilités de l'organe de contrôle.

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

Agence Immobilière AGIVAL
« DC Management Sarl »
Gabriel SAVOY

Annexes : copie du rapport établi par Mme BERGEAT – rapport de fin des travaux

Crans-Montana, le 30.12.2025

