

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DES PPE
RACCA A / B / C & GARAGES
LE MARDI 28 DECEMBRE 2021 A 17H00 DANS LA SALLE DE JEUX DU RACCA B

Présents : M. ALBISSER, M. BERTHOLET, Mme & M. CHENEVARD, M. TROPIN,
M. GROSS, Mme & M. NIKLAUS, M. C. WEIL, M. P. WEIL, Famille KWIST
M. DEMAUREX, Mme NOPPE, Mme MELNIKOFF, Mme RINGGENBERG et M.
BOURRECOUD

Représentés / M. ISLER, Mme C. ALBISSER, M. C. HUDSON, M. A. HUDSON, M. M. ALBISSER, Mme
MURPHY, M. D. WEIL,

Excusés : Mme & M. BERNARD, Mme METRAL, Mme JOYE et M. MOILLEN.

Absents : Mme SCHUMACHER, M. MAUSS, M. BERNET, Mme PIERSON, Mme MANIGLIO, M.
BONNEAU.

Le Président ouvre la séance et salue les personnes présentes. Il adresse un salut particulier aux nouveaux résidents qui ont rejoint la copropriété depuis 2019, soit Monsieur Jean-Christophe Bonneau (garage), Madame Heidi Joye, Madame et Monsieur Demaurex, Monsieur Marc Albisser, ainsi que Monsieur Jamie Topin et sa compagne.

1. LISTE DES PRESENCES

La liste des présences fait constater que les copropriétaires sont présents ou représentés dans les différents bâtiments selon les détails suivants :

- . Racca A = 7/8 copropriétaires, totalisant 2'974 millièmes/3'380 millièmes
- . Racca B & C = 15/20 copropriétaires, totalisant 4'480 millièmes/5'870 millièmes
- . Racca Garages = 13/17 copropriétaires, totalisant 640.90 millièmes/750 millièmes

L'assemblée peut donc valablement délibérer.

2. PROCES-VERBAL DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE

Le procès-verbal de la dernière séance ne suscite aucune question et est approuvé à l'unanimité.

3. RAPPORT DU PRESIDENT / DE L'ADMINISTRATEUR / DE LA COMMISSION DES IMMEUBLES

Monsieur Niklaus relève que l'année écoulée a été compliquée pour beaucoup de monde avec la pandémie qui n'en finit plus. Par contre, tout s'est bien passé au niveau de la copropriété.. L'administrateur annonce que les travaux de rénovation de la piscine du Racca A sont terminés à la satisfaction de tout le monde. La facture finale se monte à CHF 152'000.00, soit environ CHF 10'000.00 de plus que ce qui était prévu au départ en raison d'éléments impondérables qui se sont ajoutés aux travaux. Suite à la pose des nouveaux vitrages de la piscine, un problème d'humidité dans les angles du plafond de la piscine en façade sud a été constaté.

L'administrateur explique qu'il y a certainement un pont de froid dans les murs au vu de la différence entre les températures intérieures et extérieures. Une entreprise spécialisée sera mandatée pour remédier à ce problème. Monsieur Niklaus relève que des réunions de chantier ont eu lieu tous les lundis avec les prestataires de service pour mener à bien le travail en cours. L'administrateur et le concierge ont également pris part à ces séances.

Lors d'un changement de cheneau chez la famille Demaurex, il a été constaté que les éternits sur le toit étaient en mauvais état et qu'il était nécessaire de les changer. La garantie de 10 ans étant arrivée à échéance à 2 mois près, l'administrateur fixera un rendez-vous avec le Président et le directeur d'Eternit afin de négocier pour que la société Eternit prenne également la totalité des frais du remplacement des ardoises et les échafaudages. Le même problème a été constaté sur les toits des Racca B & C, mais la garantie court toujours pour ces deux bâtiments.

Monsieur Niklaus précise encore que de gros travaux ont été effectués dans le chalet Sun Valley sur le chemin du Plan Fromentin (ex Favre) et que les entreprises concernées ont souhaité emprunter le chemin du Racca pour acheminer le gros matériel. Afin de couvrir les éventuels dégâts causés au chemin, une indemnité de CHF 5'000.00 a été demandée au principal maître d'état qui a payé sans discuter. D'autres entrepreneurs ont également utilisé le chemin pour atteindre le chantier et ont payé une seconde indemnité de CHF 2'000.00. A ce jour, le fonds de réserve du chemin des bordiers se monte à plus de CHF 83'000.00 ce qui devrait permettre d'envisager une prochaine rénovation. Des devis seront demandés, afin d'en discuter lors d'une séance réunissant les différents bordiers concernés au mois de mai prochain.

Racca A : Madame Ringgenberg se référant au rapport de l'administrateur n'a rien à signaler en plus.

Racca B/C : Monsieur Chenevard n'a rien à signaler pour le bâtiment, mais rappelle qu'il y aura des investissements à prévoir dans le futur pour la rénovation de la piscine située dans le bâtiment B, pour la rénovation de la peinture des façades des Racca B & C, ainsi que des balcons. Monsieur Albisser confirme ces points et ajoute qu'il est temps de prévoir une analyse des travaux à effectuer d'ici à 2030 pour assurer une transition écologique efficace. Il s'agira de prévoir un calendrier des travaux et des investissements.

4. RAPPORT DES VERIFICATEURS DES COMPTES & APPROBATION

Racca A, B, C, Garages et chemin des bordiers : Madame Ringgenberg et Monsieur Bertholet.

Aucune question n'étant formulée, les comptes sont approuvés à l'unanimité et décharge est donnée à l'administrateur, ainsi qu'aux vérificateurs des comptes.

5. BUDGET 2021/2022

Les budgets sont approuvés à l'unanimité comme suit :

- . Racca A = **CHF 210.00** le millième
- . Racca B & C = **CHF 195.00** le millième
- . Garage = **CHF 130.00** le millième
- . Chemin des bordiers = montant forfaitaire de **CHF 11'000.00**

6. FONDS DE RESERVE

Les fonds de réserve seront alimentés comme suit :

- . Racca A = **CHF 100.00** le millième
- . Racca B & C = **CHF 90.00** par millième
- . Garage = **CHF 30.00** le millième
- . Chemin des bordiers = montant forfaitaire de **CHF 4'500.00**

7. MANDAT DU PRESIDENT / DE L'ADMINISTRATEUR / DE LA COMMISSION DES IMMEUBLES

- . Monsieur Niklaus est reconduit dans ses fonctions de Président sous les applaudissements.
- . L'administration sera assurée par l'agence immobilière Moillen SA
- . Racca A : Madame Ringgenberg accepte de poursuivre sa tâche et Monsieur Métral est d'accord de faire partie de la commission d'immeuble
- . Racca B & C : Messieurs Chenevard et Albisser acceptent également de poursuivre leur tâche.

8. DESIGNATION DES VERIFICATEURS DES COMPTES

Racca A : Mme Ringgenberg annonçant sa retraite de cette tâche , Monsieur Demaurex et Madame Noppe sont nommés, suppléente K. Melnikoff

Racca B & C : Monsieur Bertholet et M. Topin, suppléant Messieurs Bourrecoud et/ou P Weil

9. CREATION D'UNE FENETRE DANS L'APPARTEMENT DES DEMAUREX

Une photo montage du projet a été envoyée à chacun. Monsieur Niklaus rappelle que la modification de l'esthétisme d'un bâtiment nécessite l'approbation de l'ensemble des copropriétaires et une mise à l'enquête auprès de la Commune d'Ormont-Dessus.

A l'unanimité, les copropriétaires présents acceptent ce projet. Monsieur Demaurex est prié d'avertir tous les résidents du bâtiment A dès que les dates du chantier seront connues, une fois qu'il aura obtenu le permis de construire bien évidemment.

10. RENOUELEMENT DES PORTES D'ENTREE DU RACCA A

Madame Melnikoff a émis le vœu que les portes d'entrée du Racca A soient changées. Une première porte qui se fermerait automatiquement serait un avantage. Mme Ringgenberg ajoute qu'il ne faudrait pas uniquement penser à une meilleure isolation, mais aussi à une sécurité améliorée. Actuellement , avec un instrument approprié , cette porte même fermée à clé peut facilement être forcée.

Des offres seront demandées pour installer un système avec digicode ou avec une horloge qui permet de choisir les heures d'ouverture et de fermeture. Quant à la deuxième porte qui heurte le mur à chaque

ouverture, il s'agira simplement de poser un nouveau ressort pour amortir les chocs. Le concierge, Monsieur Clerc, pourra s'en charger.

11. CREATION DE PLACES DE PARC DEVANT LE RACCA A

Madame Ringgenberg expose la demande de Monsieur Métral d'agrandir la place devant le Racca A pour faciliter la sortie des garages et pour créer des places de parc supplémentaires, Elle précise que pour M. Métral il s'agissait en premier lieu de faciliter la sortie des garages.

M. et Mme Bernard de leur côté pensent qu'il ne faut pas toucher à l'espace vert.

Mme Ringgenberg propose un compromis entre le but proposé et la préservation de l'espace vert, soit que cet agrandissement pourrait se faire en reculant le gazon juste autant pour éviter que la place asphaltée se rétrécisse vers la gauche vue depuis la maison et forme ainsi une ligne droite entre le gazon et la place asphaltée. Ceci créera une place de parc en plus,

Monsieur Niklaus s'interroge sur le bien-fondé de ce projet, car cela implique une mise à l'enquête et l'accord de tous les propriétaires vu que cela touche le bien fonds de la copropriété. Les copropriétaires des Racca B & C ne s'opposent toutefois certainement pas à cet agrandissement. L'administrateur précise que les problèmes de parage sont récurrents pendant les Fêtes et les vacances de février, mais pas le reste de l'année. Le coût pour un tel travail pour une période réduite risque d'être excessif.

Madame Melnikoff pense qu'il serait judicieux de prévoir une place encore plus conséquente qui permettrait de se garer en épi, mais que cela peut attendre qu'il y ait assez de liquidités sur le fonds de réserve du Racca A.

Monsieur Kwist est conscient que le problème est récurrent surtout pendant les périodes de forte affluence – période pendant laquelle il est présent - et que cela occasionne des perturbations conséquentes. Les voitures sont de plus en plus grandes et il n'est plus possible d'entrer dans les garages. Il serait donc judicieux de trouver rapidement une solution. De plus, Monsieur Kwist ne comprend pas qu'un problème qui touche uniquement les résidents du Racca A doit être discuté avec les résidents des autres bâtiments. Le Président lui explique brièvement les règles de la copropriété.

L'administrateur demandera des offres pour les deux projets.

12. DISCUSSION PRELIMINAIRE POUR LA POSE DE BORNES DE RECHARGE POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

De l'avis général, il est tout à fait judicieux d'étudier la possibilité de poser des bornes de recharge pour les véhicules électriques, car cela deviendra rapidement la norme.

Des offres seront demandées pour installer une borne principale dans chaque bâtiment et dans le parking couvert (avec un système de carte), ainsi que pour l'installation de bornes privées pour ceux qui le

souhaitent. Il s'agira de définir précisément le lieu idéal pour chaque borne principale, afin que chacun puisse y avoir accès facilement.

Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

13. TOILETTAGE DES STATUTS DE LA COPROPRIETE

Madame Ringgenberg expose la demande de Monsieur Métral de changer quelques articles du Règlement de la copropriété, mais sans donner de précisions sur les modifications qu'il aimerait apporter.

Mme Ringgenberg propose, vu que M. Métral n'a pas fait de propositions concrètes des articles du Règlement à changer, que la Commission de gestion soit invitée par l'assemblée d'entendre M. Métral et de revoir le Règlement article par article avec lui. Ceci pourrait être une tâche utile pour la Commission dont la majorité sont de juristes.

Monsieur Chenevard s'inquiète de savoir si le mot « toilettage » correspond à un nettoyage superficiel avec un gant de toilette ou à un nettoyage plus conséquent, genre douche ou bain. L'étude des statuts par un professionnel (notaire ou avocat) a un coût non négligeable et demande un gros investissement. Toute modification devrait être envoyée à chaque copropriétaire pour pouvoir en discuter et aller de l'avant avec ce projet. Il suggère donc aux copropriétaires présents de ne pas entrer en matière pour l'instant et de proposer à Monsieur Métral de revenir sur le sujet avec un projet précis de modification d'articles, en présentant les nouveautés souhaitées.

M. Albisser ne peut pas discuter une modification de statuts sans avoir reçu à l'avance un texte avec d'un côté des dispositions actuelles et en face les dispositions proposées. Il refuse aussi l'entrée en matière.

Madame Ringgenberg, répond que quoi qu'on pense au sujet de la révision du Règlement et de l'absence de proposition concrète qu'il était important qu'un copropriétaire puisse être entendu, ce qui aurait utilement pu avoir lieu au sein de la Commission de gestion dont la majorité des membres sont des juristes. Non seulement pour M. Métral, mais aussi pour les autres membres cela aurait être un exercice utile et ceci dans l'intérêt de la copropriété toute entière.

Après discussion, Monsieur Niklaus propose de voter sur la proposition de Monsieur Métral. Les copropriétaires décident de ne pas entrer en matière pour l'instant avec 22 voix, 2 voix contre, soit pour entrer en matière, et 1 abstention.

14. PROPOSITIONS INDIVIDUELLES ET DIVERS

Monsieur P. Weil transmet le souhait de Monsieur Murphy de faire repeindre les couloirs du bâtiment C. L'administrateur demandera des offres pour effectuer ce travail.

Madame Melnikoff s'inquiète de savoir pourquoi la piscine du Racca A n'a pas été vidée après les vacances d'automne. Monsieur Niklaus l'informe que le concierge n'a pas pu effectuer ce travail, en raison d'un empêchement médical. Par contre, la température de la piscine a été baissée. Madame Melnikoff demande s'il est envisageable de vider la piscine après le week-end de l'Ascension et jusqu'aux vacances d'été. Monsieur Niklaus estime que ce n'est pas une bonne idée, car la piscine est toujours vidée en automne et les résidents en ont pris l'habitude. Il faudra donc attendre la période automnale 2022.

La prochaine assemblée générale est fixée au **mercredi 28 décembre 2022 à 17h00**. La vérification des comptes aura lieu le matin, selon une heure à définir en temps voulu.

La parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 18h40.

Les Diablerets, le 3 janvier 2022/ca