

Marly, le 28 avril 2026

**Procès-verbal
de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires
de la PPE « Les Jardins A », 1723 Marly
du lundi 30 mars 2026
au Marly Innovation Center, Rte de l'Ancienne Papeterie, à Marly**

Votre répondante PPE :

Danièle Savary
d.savary@gerance-hirt.ch
Tél. direct : 026 566 71 34

1. Salutations et contrôle du quorum

L'administratrice salue l'assemblée et ouvre la séance à 17h00. Elle remercie les copropriétaires présents de l'intérêt témoigné aux affaires de la copropriété, puis effectue le contrôle du quorum. La liste des présences a circulé parmi les copropriétaires.

10 copropriétaires représentant 578/1000 sont présents ou représentés à l'assemblée générale. Celle-ci est donc valablement constituée et apte à délibérer sur tous les objets figurant à l'ordre du jour. Ce dernier est accepté sans remarque à l'unanimité par l'assemblée.

Arrivée à 17.09 heures de Mme Rodriguez Rivero, portant le quorum à 11 copropriétaires et à 639/1000.

Arrivés à 17.34 heures de M. et Mme Schneuwly, portant le quorum à 12 copropriétaires et à 689/1000.

2. Nomination de la présidence avec prise de procès-verbal

Avec l'accord de l'assemblée, l'administratrice, Mme Danièle Savary propose de présider l'assemblée et d'en tenir le procès-verbal.

3. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18 février 2025

Chaque copropriétaire a reçu personnellement un exemplaire du dernier procès-verbal.

Le procès-verbal n'appelle pas de remarque particulière et est accepté à l'unanimité des membres présents et représentés.

4. Présentation des comptes pour l'exercice 2025

Tous les copropriétaires ont reçu les comptes de l'exercice 2025 avec la convocation du 12 mars 2026 à l'assemblée générale ordinaire.

L'administratrice donne lecture des comptes et répond aux différentes questions des copropriétaires.

5. Rapport des vérificateurs aux comptes

Mme Catherine Ottet donne lecture du rapport des vérificateurs de comptes. Ce contrôle a été effectué par Mme Catherine Ottet et M. Christian Kolly auprès de la Gérance Hirt Sàrl.

Les vérificateurs attestent de l'exactitude des comptes présentés et recommandent l'approbation des comptes tels que présentés et d'en donner décharge à l'administrateur.

6. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur et aux vérificateurs

L'administratrice soumet à l'assemblée l'approbation des comptes de l'exercice 2025 et propose de donner décharge à l'administrateur et aux vérificateurs des comptes.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité des membres présents et représentés et l'assemblée donne décharge à l'administrateur et aux vérificateurs.

7. Nomination des organes de la copropriété pour l'exercice 2026

Nomination des vérificateurs aux comptes

Mme Catherine Ottet et M. Christian Kolly sont d'accord de renouveler l'exercice en tant que vérificateurs des comptes.

L'assemblée élit ces deux personnes à l'unanimité des membres présents et représentés et les remercie pour leur engagement.

Nomination des membres du comité d'immeuble

Mme Catherine Ottet accepte d'officier en tant que déléguée d'immeuble.

L'assemblée élit Mme Catherine Ottet à l'unanimité des membres présents et représentés et la remercie pour son engagement.

Nomination des membres représentant « Les Jardins Extérieurs – Pool »

M. Patrice Ottet accepte d'officier en tant que représentant pour « Les Jardins Extérieurs – Pool ».

L'assemblée élit M. Patrice Ottet comme délégué d'immeuble et le remercie vivement pour son engagement.

8. Modification du Règlement d'Administration et d'Utilisation ; art. 23

Arrivée de Mme Rodriguez Rivero à 17h09

Le Règlement d'administration et d'utilisation indique, à l'art. 23, que la convocation doit être faite par lettre chargée.

Suite à l'information ci-dessus, il est proposé que, dorénavant, les convocations aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires soient adressées exclusivement par l'intermédiaire du portail copropriétaire, et non plus par courrier postal.

Cette modification vise à moderniser les pratiques et à faciliter la transmission des documents.

L'administratrice passe au vote :

Il est constaté que l'assemblée générale, statuant conformément aux règles de la majorité requise, adopte à l'unanimité des membres présents et représentés, la modification de l'art. 23 du règlement d'administration et d'utilisation.

Par conséquent, ladite modification est officiellement actée et intégrée au règlement en vigueur.

9. Travaux proposés pour l'année 2026 ou éventuellement plus tard

Remplacement du lave-linge à l'entrée n° 7

Plusieurs réparations ont été effectuées au cours l'année sur les machines à laver le linge.

En septembre, un clou a été retrouvé dans l'une des machines. De la colle de menuiserie était également incrustée dans le tambour.

En décembre, un nouveau problème est survenu, notamment sur le lave-linge de l'entrée n° 7. Une réparation a été effectuée pour un montant de CHF 800.00.

La machine à laver de l'entrée n° 7 date de 2017 et est donc âgée d'environ neuf ans. Une offre de remplacement a été établie par l'entreprise A. Pesce, pour un montant de CHF 4'660.00 TTC.

L'administratrice propose à l'assemblée de l'autoriser à procéder au remplacement de la machine en cas de nouvelle panne nécessitant une réparation coûteuse.

L'assemblée décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, d'autoriser l'administratrice à valider l'offre de A. Pesce pour le remplacement de la machine à laver le linge de l'entrée n° 7 en cas de nécessité.

Financement : CHF 4'660.00 TTC, par appel de fonds extraordinaires.

Pose de profils brosses à joints ; portes galetas + Profils d'étanchéité pourtour des portes

Afin de réduire les pertes d'énergie en hiver, une demande a été adressée à la menuiserie Oberson & Fils SA pour la pose d'un profil style « seuil Planet » sur les portes des galetas, ainsi que d'un profil d'étanchéité sur le pourtour des portes.

L'offre de la menuiserie se monte à CHF 1'094.00 TTC.

L'assemblée décide, l'unanimité des membres présents et représentés, d'adjuger l'offre de la menuiserie pour un montant de CHF 1'094.00 TTC.

Financement : Par le compte d'exploitation.

Nettoyage – désinfection des ventilations

Suite à une intervention effectuée en 2025 dans l'appartement de M. Keienburg, il a été proposé de procéder à un nettoyage complet ainsi qu'à une désinfection des ventilations des salles de bains des appartements centraux, pour un montant de CHF 1'756.65 TTC.

En complément, un montant supplémentaire de CHF 1'461.50 TTC est à prévoir si le remplacement des grilles s'avère nécessaire.

Pour effectuer ce nettoyage, il sera indispensable de pouvoir accéder à tous les appartements concernés.

Le montant total potentiel s'élève ainsi à CHF 3'218.15 TTC.

L'assemblée décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, d'accepter l'offre de l'entreprise Maintenance Mugny & Marguet.

Financement : CHF 3'218.15 TTC, à prélever sur le compte d'exploitation ou, à défaut de fonds suffisants, par un appel de fonds extraordinaires.

10. Propositions des copropriétaires

Aucune proposition de la part des copropriétaires.

11. Présentation et approbation du budget de l'exercice 2026

L'administratrice donne lecture du budget 2026 et ouvre la discussion.

Le budget global de CHF 107'400.00, incluant une attribution au fonds de rénovation de CHF 20'000.00, n'appelle pas de commentaire particulier et est approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

La proposition pour les acomptes de charges est approuvée à l'unanimité des membres présents et représentés.

12. Assainissement façades et canalisations – Présentation étude

Hors Mandat (17h30 – 18h35)

L'administratrice précise que ce point ne fait pas partie des tâches ordinaires du mandat d'administration et que le temps consacré est susceptible d'être facturé.

Arrivée de M. et Mme Schneuwly à 17h34

Lors de la dernière assemblée générale ordinaire, il a été décidé d'accorder un crédit nécessaire à la réalisation d'une étude de faisabilité.

En conséquence, le mandat correspondant a été confié au bureau d'architecture Thibault Drillot Architecte, chargé d'établir ladite étude.

Aucune décision définitive ne sera prise à ce stade. Toutefois, à l'issue de la présentation, un sondage sera effectué afin de connaître la tendance quant à la suite à donner, notamment en ce qui concerne la poursuite ou non de cet assainissement. Une assemblée générale extraordinaire sera organisée prochainement afin de se déterminer sur la suite à donner.

L'administratrice cède la parole à M. Thibault Drillot pour la présentation de son analyse :

Du point de vue d'un cadre légal, il convient de savoir que la commune de Marly exige une uniformisation des mesures d'assainissement, soit un dossier d'intervention commun aux 5 immeubles afin de garantir une cohérence architecturale du quartier. Aucune exigence temporelle de synchronisation n'a été formulée par la commune.

Actuellement, une garantie de subventions d'un montant de CHF 154'000.00 est assurée, et les travaux peuvent être exécutés dans un délai de deux ans. En revanche, il est totalement incertain que ces subventions soient maintenues à l'avenir, selon les informations disponibles.

3 variantes et 1 option s'offrent à la PPE (se référer à la page 4 de la présentation annexée)

La discussion se base principalement sur la variante A, dite légère et incluant l'option ascenseurs.

Assainissement de la structure existante sans modification majeure + option ascenseurs.

Cela implique un désamiantage de la façade (si nécessaire) ainsi que le remplacement ou l'entretien de l'ensemble des descentes EU et EP. Par la suite, l'ajout d'un isolant de manière compacte (façade crépis) ou ventilée (façade bois / éternit / tôle ...) pourra être réalisé en parallèle du remplacement ou de l'ajout d'une isolation complémentaire en toiture, de l'isolation de la sous-face de la dalle du rez-de-chaussée et de l'isolation complète des balcons.

Suite à un contrôle OIBT dans un des immeubles, un point a été intégré aux réflexions. Une entreprise spécialisée a indiqué qu'une mise aux normes de l'installation de mise à la terre serait nécessaire d'ici 2030. À ce jour, la situation demeure dans une zone grise, aucun texte légal précis n'étant encore en vigueur. Le coût de remise aux normes est estimé à CHF 90'000.00.

Dès lors, en tenant compte de la variante A, dite légère mais nécessaire, comprenant l'investissement dans les ascenseurs qui est indispensable à la valorisation des biens, le montant s'élève à CHF 1'816'620.50. À ce montant, il convient de déduire les subventions de CHF 154'000.00 ainsi que la part prélevée sur le fonds de rénovation de CHF 178'000.00.

Le coût estimatif net pour cet assainissement s'élève donc à CHF 1'484'620.50, ou CHF 96'500.35 pour un lot de 4,5 pièces.

En résumé :

<u>L'inaction</u> :	Négatif	Augmentation des charges d'entretien
		Dépréciation immobilière
		Stagnation ou baisse des loyers
		Restriction en cas de changement de chaudière
		Travaux d'urgence à prévoir, coûts importants non budgétés
	Positif	Économie de capital

Mise en place ascenseur

Négatif	Baisse de capital
	Augmentation charges d'entretien
	Coût des travaux plus important que si intégré dans le projet
	Restriction en cas de changement de chaudière
Positif	Augmentation importante de la valeur
	Pérennisation de l'habitabilité de longue durée
	Hausse de loyer (travaux à plus-value répercutables)

Assainissement énergétique

Négatif	Baisse de capital
Positif	Faible augmentation de la valeur
	Hausse de loyer
	Baisse des charges
	Sécuriser les subventions
	Remise à niveau de l'état de vieillissement
	Remise aux normes actuelles

Conclusion : Retard d'entretien et risques de dégâts importants
Enjeux énergétiques et financiers
Recommandation du CECB par le changement des fenêtres

Contrainte : Dossier commun à l'ensemble des bâtiments du quartier

Idéalement, il est recommandé d'entreprendre au minimum la variante A, et d'y inclure l'option des ascenseurs, afin de procéder à une véritable mise à niveau de l'immeuble.

La durée des travaux s'estime globalement entre 8 à 10 mois.

Le dossier complet est à disposition sur le portail copropriétaire.

Questions générales des assemblées :

Conduites privatives :

Les conduites horizontales privatives ne sont pas intégrées dans l'étude. Chaque appartement devra être examiné individuellement si cette étude doit être réalisée. Il est toutefois possible de chemiser les conduites afin de les étanchéifier, bien qu'il n'y ait pas encore suffisamment de recul sur la durée d'efficacité de cette solution.

Il est conseillé de prévoir un montant supplémentaire lors de la demande de crédit auprès de la banque.

ATTENTION : Il est primordial, lors d'interventions de nettoyage des canalisations privatives par un sanitaire ou par Trans-Auto, de leur transmettre l'information sur l'état des canalisations des eaux usées. Celles-ci étant corrodées et fragiles, il est impératif de ne pas intervenir avec de la haute pression.

Isolation par l'intérieur :

Non il n'est pas possible d'isoler par l'intérieur, notamment en raison du point de rosé, provoqué par un pont de froid provenant de l'extérieur.

Problème majeur pour l'avancement : Financement

Existe-t-il la possibilité de crédit pour la PPE :

La banque Raiffeisen avait proposé un financement à hauteur de CHF 300'000.00, toutefois avec un taux d'intérêt élevé, soit à 4.5%, remboursable sur 8 années. Cette option n'est pas recommandée.

Personne âgée et augmentation de la dette :

Certaines banques vont tenir compte de la plus-value considérable du logement après travaux. Toutefois, cette possibilité dépend de chaque établissement et doit être examinée individuellement par chaque copropriétaire.

Baisse de loyer par les locataires :

Les locataires pourraient solliciter des réductions de loyer. Toutefois, cet aspect n'est généralement pas pris en compte dans le cadre du projet ni par la PPE. En effet, les copropriétaires occupants subiront également les désagréments liés aux travaux, sans pour autant bénéficier d'une diminution des charges.

Cette aventure doit rester une aventure humaine. Un soutien (conseil) sera nécessaire pour accompagner chaque copropriétaire en cas de besoin.

Chauffage au gaz :

Le chauffage au gaz a été remplacé il y a environ dix ans et ne nécessite pas de remplacement à ce stade. Il n'est donc pas intégré dans le projet d'assainissement actuel.

Sondage de l'assemblée :

L'assemblée est consciente de la nécessité d'investir, ainsi que des coûts potentiels qu'engendrerait une rupture de conduite ou tout autre sinistre susceptible de survenir à court ou moyen terme.

Dès lors, chacune et chacun est invité(e) à mener sa propre réflexion d'ici la prochaine assemblée générale extraordinaire, afin de se déterminer sur la suite à donner.

M. Thibault Drillot est remercié pour la qualité de sa présentation.

13. Divers

Portail copropriétaire – Séance d'information

Pour les personnes qui ne seraient pas à l'aise avec le portail, une séance d'information sera organisée le **21 mai 2026 à 17h00**. Une inscription devra être préalablement faite à l'agence. La Gérance Hirt reste par ailleurs à disposition pour toute question

Local à vélos

Il est rappelé à toutes et à tous de veiller à la fermeture du local à vélos. Les propriétaires qui louent leur appartement et dont la gestion n'est pas assurée par la Gérance Hirt sont priés d'en informer leurs locataires.

La parole n'étant plus demandée et l'ordre du jour étant épuisé, Mme Danièle Savary qui préside l'assemblée clôt la séance à 18.45 heures.



Gérance Hirt Sàrl

Annexe : la présentation de l'étude sera publiée sur le portail des copropriétaires