

Table de répartition des charges condensée

BN Gérance SA

Copropriété : 8026 PPE Marinis 9
Adresse : Rue des Marinis 9, 1483 Montef (Brove)

Période du décompte : 01.01.2024 au 31.12.2024							
Copropriété		Adresse		Rue des Marinis 9, 1483 Montet (Broye)			
Objet	Copropriétaire	Chauffage	Frais acc.	Adduc.	Fonds R&ao		
1 Agus Lummje		2009,45	2592,60	0,00	600,00		
2 010001 Appartement 4,5 pièces au rez droit						5202,05	5783,60
3 Agus Rinor		241,15	311,15	0,00	72,00	624,30	581,55*
4 010002 Local au rez Centre		1219,05	1572,80	0,00	364,00	3155,85	15,70*
5 010105 Appartement 2,5 pièces au 1 ^{er} étage Centre						4382,35	1226,50*
6 Sheriff Bekim / Sakri Magrbe		2009,45	2592,60	0,00	600,00		
7 010003 Appartement 4,5 pièces au rez gauche						5202,05	2283,00
8 Ramaj Elvis		1219,05	1572,80	0,00	364,00		2919,05
9 010208 Appartement 2,5 pièces au 2 ^{ème} étage Centre						3155,85	3510,25
10 XM Stores Saït / Mameita Xhevrat		265,75	342,75	0,00	79,35		354,40*
11 010209 Appartement 3,5 pièces au 2 ^{ème} étage Gauche						687,85	687,85
12 PLUN BINGU Catherine		1620,95	2091,45	0,00	484,00		
13 010207 Appartement 3,5 pièces au 2 ^{ème} étage Droite						4196,40	2136,40
14 GONCALVES DA SILVA Lucas Isaac		1728,15	2229,65	0,00	516,00		
15 010106 Appartement 3,5 pièces au 1 ^{er} étage Gauche						4473,80	1173,15*
16 ADAMCIOKOVA Dominika		1728,15	2229,65	0,00	516,00		
17 010104 Appartement 3,5 pièces au 1 ^{er} étage droite						4473,80	333,50
18 NAHULESWARAN Vipushanan		1355,25	1748,55	0,00	404,65		
19 010209 Appartement 3,5 pièces au 2 ^{ème} étage Gauche						3508,45	3591,00
20 Dépenses immobilières		13396,40	17284,00	0,00	4000,00		
21 Total à la charge du propriétaire (pour information)		0,00	0,00	0,00	0,00	34680,40	28230,65
22 Arondi		0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,25
23 Dépenses immobilières		3396,40	17284,25	0,00	4000,00		
						34680,65	6449,75

RAIFFEISEN

Banque Raiffeisen Moléson

AN035720000000000438627312 0357201_000

Nom du client	PPE "Les Marinis 9"
N° client	209.547.733.7
Canton fiscal	Fribourg

Relevé des intérêts et des soldes à des fins fiscales du 01.01.2024 au 31.12.2024 en CHF

Les titres et leurs informations déterminantes sur le plan fiscal ne sont pas compris dans ce relevé.

Valeurs rubrique A et rubrique B

Numéro de produit/IBAN	Description	Valeur	Cours fiscal	Taux de change	Valeur fiscale	Produit rubrique A	Produit rubrique B	Impôt anticipé
Patrimoine de base								
CH80 8080 8003 3858 0306 4	Compte épargne / 8026 Fonds de rénovation (CHF)							
	Date d'ouverture : 10.09.2021							
31.12.24	Paiement des intérêts							
31.12.24	Solde final	17941.11			17941.11		124.10	
Total valeurs rubrique A et rubrique B								
					17941.11		124.10	



Liste des dépenses

BD Gérance SA

Date : 27.01.2025
Page : 1 / 4

Immeuble	: 8026	Période de charges :	01.01.2024 - 31.12.2024
Adresse	: Rue des Marinis 9, 1483 Montet (Broye)		

		Date	Pièce	Libellé	Débit	Solde	Total
300	Chauffage PPE						
300000	Chauffage						
06.04.2024	7	Groupe E Celsius 01-03.2024			3.820,00		
18.07.2024	16	Groupe E Celsius 01-06.2024			3.830,40		
13.10.2024	22	Groupe E Celsius 07-09.2024			1.863,00		
31.12.2024		Groupe E 07-12.2024			2.505,20		
						12.018,60	
300002	Ramonage						
12.04.2024	9	Chardonnens Philippe ramonage 25.03.2024			398,00		
09.09.2024	19	Dousse Ramonage SA ramonage 13.08.2024			289,05		
09.09.2024		Dousse Ramonage SA ramonage 21.08.2024			76,95		
						764,00	
300300	Abt chauffage						
24.01.2024	4	Grangier Barbey Sàrl abt 2024			410,80		
						410,80	
300800	Frais divers chauffage						
17.05.2024	12	Grangier Barbey Sàrl dépannage brûleur			170,30		
26.08.2024		Grangier Barbey Sàrl révision brûleur			32,70		
						203,00	
	Total Chauffage PPE						13.396,40
310	Charges PPE						
310100	Conciergerie						
25.01.2024		Agusi Rinor Salaire			350,00		
26.02.2024		Sakiri Magriba Salaire			400,00		
25.03.2024		Sakiri Magriba Salaire			400,00		
25.04.2024		Sakiri Magriba Salaire			400,00		
24.05.2024		Sakiri Magriba Salaire			400,00		
25.06.2024		Sakiri Magriba Salaire			400,00		

Liste des dépenses

BD Gérance SA

Date : 27.01.2025
Page : 2 / 4

Immeuble	: 8026	Période de charges :	01.01.2024 - 31.12.2024
Adresse	: Rue des Marinis 9, 1483 Montet (Broye)		

	Date	Plèce	Libellé	Débit	Solde	Total
310100			Report Conciergerie			
	25.07.2024		Sakiri Magrībe	400,00		
			Salaire			
	26.08.2024		Sakiri Magrībe	400,00		
			Salaire			
	25.09.2024		Sakiri Magrībe	400,00		
			Salaire			
	25.10.2024		Sakiri Magrībe	400,00		
			Salaire			
	25.11.2024		Sakiri Magrībe	400,00		
			Salaire			
	19.12.2024		Sakiri Magrībe	400,00		
			Salaire			
					4.750,00	
310110			Charges sociales			
	25.01.2024		Agusi Rinor	-22,40		
			AVS/AI/APG/AC			
	26.02.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	25.03.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	25.04.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	24.05.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	25.06.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	25.07.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	26.08.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	25.09.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	25.10.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	25.11.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	17.12.2024	25	BD Gérance SA	150,15		
			BD Gérance LAA/LAAC 24			
	19.12.2024		Sakiri Magrībe	-25,60		
			AVS/AI/APG/AC			
	31.12.2024		Caisse de compensation	738,15		
			2024		584,30	

Liste des dépenses

BD Gérance SA

Date : 27.01.2025
Page : 3 / 4

Immeuble	: 8026	Période de charges : 01.01.2024 - 31.12.2024
Adresse	: Rue des Marinis 9, 1483 Montet (Broye)	

	Date	Plèce	Libellé	Débit	Solde	Total
310120			Frais de conciergerie			
	17.12.2024	25	BD Gérance SA gratification	50,00	50,00	
310200			Assurances ECAB			
	10.03.2024	5	ECAB prime 2024	1.306,15	1.306,15	
310201			Assurance RC Immeuble			
	10.04.2024	8	ACG Partner SA 04-2024-03-2025	1.191,95	1.191,95	
310400			Electricité des communs			
	16.05.2024	11	Groupe E SA 02.2023-04.2024	399,60		
	04.06.2024	14	Groupe E SA 04-06-2024	309,00		
	03.09.2024	18	Groupe E SA 07-09-2024	309,00		
	04.12.2024	24	Groupe E SA 10-12-2024	309,00	1.326,60	
310500			Eau			
	31.12.2024		Commune de Montet 2024	694,40	694,40	
310501			Loc compteurs eau			
	01.01.2024		Commune Les Montets 2023	-30,75		
	11.01.2024	1	Commune Les Montets 2023	30,75		
	31.12.2024		Commune de Montet 2024	30,80	30,80	
310503			Traitemen eau, adoucisseur			
	02.05.2024	10	Lagger SA abt 2024	421,60		
	17.10.2024	23	LANDI Centre Broye sel adoucisseur	789,00	1.210,60	
310520			Taxes base eau & épuration			
	03.10.2024	21	Commune Les Montets 2024	607,00	607,00	
310550			Epuration			
	31.12.2024		Commune de Montet 2024	754,50	754,50	
310600			Entretien / Réparation			

Liste des dépenses

BD Gérance SA

Date : 27.01.2025
Page : 4 / 4

Immeuble	: 8026	Période de charges :	01.01.2024 - 31.12.2024
Adresse	: Rue des Marinis 9, 1483 Montet (Broye)		

	Date	Pièce	Libellé	Débit	Solde	Total
310600			Report Entretien / Réparation			
	14.03.2024	6	Buanderie Eco Service Sàrl réparation sèche-linge	192,40		192,40
310800			Frais divers			
	01.01.2024		arrondi boulement 2023	0,45		0,45
	31.03.2024		Frais bancaires 31.03.2024	13,40		13,40
	30.06.2024		Frais bancaires 30.06.2024	18,80		18,80
	30.09.2024		Frais bancaires 30.09.2024	16,10		16,10
	31.12.2024		Frais bancaires 31.12.2024	18,19		18,19
310900			Honoraires			66,94
	11.07.2024	15	Honoraires de gérance	4.162,81		4.162,81
	11.07.2024	15	TVA	337,20		337,20
310901			Frais d'assemblée			4.500,01
	17.05.2024	13	Pasquini Nicolas assemblée 30.04.2024	18,60		18,60
			Total Charges PPE			17.284,25
390			Fonds de Rénovation			
390000			Attribution fonds rénovation			
	15.11.2024		Attribution 2024	4.000,00		4.000,00
			Total Fonds de Rénovation			4.000,00
			Total des frais			34.680,65

Bilan au 31.12.2024

920 / 8026 Rue des Marinis 9, 1483 Montet (Broye)

S1

		Année courante
	Débit	Crédit
ACTIF		
DISPONIBLE		
101000 BCF CH 14 0076 8300 1501 30106	4.910,60	
101110 Raif CH80 8080 8003 3858 03064	<u>17.941,11</u>	
Total DISPONIBLE	22.851,71	
REALISABLES		
110100 Débiteurs copropriétaires	<u>2.062,60</u>	
Total REALISABLES	2.062,60	
Total ACTIF	24.914,31	
PASSIF		
EXIGIBLES		
200000 Fournisseurs	<u>200,15</u>	
Total EXIGIBLES	200,15	
PASSIFS TRANSITOIRES		
230000 Passifs transitoires	<u>4.723,05</u>	
Total PASSIFS TRANSITOIRES	4.723,05	
FONDS PROPRES		
280000 Fonds de rénovation	<u>26.441,11</u>	
Total FONDS PROPRES	26.441,11	
Total PASSIF	31.364,31	
Perte		
	24.914,31	31.364,31
	6.450,00	
	31.364,31	31.364,31

Pertes et Profits

920 / 8026 Rue des Marinis 9, 1483 Montet (Broye)

Pertes et Profits			
			S1
			Année courante
			Charges
			Recettes
		ACOMPTE FRAIS ACCESSOIRES	
500000	Acptes de charges		<u>28.230,65</u>
	Total ACOMPTE FRAIS ACCESSOI		28.230,65
		CHARGES FRAIS ACCESSOIRES	
300000	Chauffage		12.018,60
300002	Ramonage		764,00
300300	Abt chauffage		410,80
300800	Frais divers chauffage		203,00
310100	Conciergerie		4.750,00
310110	Charges sociales		584,30
310120	Frais de conciergerie		50,00
310200	Assurances ECAB		1.306,15
310201	Assurance RC Immeuble		1.191,95
310400	Electricité des communs		1.326,60
310500	Eau		694,40
310501	Loc compteurs eau		30,80
310503	Traitement eau, adoucisseur		1.210,60
310520	Taxes base eau & epuration		607,00
310550	Epuration		754,50
310600	Entretien / Réparation		192,40
310800	Frais divers		66,94
310900	Honoraires		4.500,01
310901	Frais d'assemblée		18,60
390000	Attribution fonds rénovation		<u>4.000,00</u>
	Total CHARGES FRAIS ACCESSOIR		34.680,65
			34.680,65
			28.230,65
	Perte		6.450,00
			34.680,65
			34.680,65

Co-Prop.

Co-Prop, c/o Diadys Sàrl
Rue Saint-Germain 8b
1030 Bussigny
<https://co-prop.ch>

Aux copropriétaires de la PPE
"Petite Glâne"
Les Marinis 9
1483 Montet (Broye)

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire 2025

Date: mercredi 30 avril 2025

Lieu: Restaurant du Lion D'Or, Au Village 36, 1483 Les Montets

Liste des copropriétaires présents ou représentés:

Lot	Millièmes	Copropriétaire(s)	Procuration	Heure d'arrivée
1	150	Lumnije AGUSI		
2	18	Mario SANTOS		17:20
3	150	Bekim SHERIFI & Magribe SAKIRI		17:15
4	129	Dominika ADAMCIKOVA		
5	91	Mario Mario SANTOS		17:20
6	129	Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA		17:00
7	121	Catherine PLUN BUNGU		
8	91	Elvis RAMAJ		
9	121	Vipushanan NAHULESWARAN		17:00

Co-Prop.

Ordre du jour

1. Ouverture de l'Assemblée
 - a. Vérification du quorum
 - b. Élection du président de séance
 - c. Élection du secrétaire de séance
2. Rapport d'activités de l'administrateur
 - a. Tâches accomplies
 - b. Situation des débiteurs copropriétaires
3. Nomination statutaires
 - a. Réélection de l'administrateur
 - b. Présentation du rôle de délégué et élection
 - c. Présentation du rôle de vérificateur et élection
 - d. Tableau de délégation
4. Comptes de copropriétés
 - a. Approbation des comptes 2024
 - b. Votation du budget 2025
 - c. Appels de charges 2025
 - d. Préparation du budget 2026
5. Propositions de modification du règlement
 - a. Convocation par email
 - b. Votation digitale
 - c. Assemblée générale par visioconférence
6. Administration
 - a. Nettoyages
 - b. Local citerne
7. Sinistres
 - a. Dégâts d'eau
8. Travaux et entretiens
 - a. Toiture
 - b. Peinture cage d'escalier et parking
 - c. Interphone
9. Contrats d'entretiens (brûleur, adoucisseur, extincteurs)
10. Propositions divers
 - a. Selon soumission
11. Clôture de l'Assemblée

Co-Prop.

Résumé des décisions importantes

- **Co-Prop** est réélu comme d'administrateur
- **M Mario SANTOS** et **MME Magrige SAKIRI** sont nommés comme délégués techniques
- **MM Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA** et **Vipushanan NAHULESWARAN** sont nommés comme vérificateurs
- Les limites établies dans le tableau de délégation pour les interventions urgentes et non urgentes sont **approuvées**
- Les comptes PPE 2024 sont **approuvés**, et décharge est donnée à BD Gérance ainsi qu'aux vérificateurs des comptes pour la gestion de l'exercice 2024
- Le budget 2025 de CHF 38'350 est **approuvé**
- La modification de l'article 23 pour permettre la convocation aux assemblées générales par voie digitale est **approuvée**
- La modification de l'article 22 pour permettre la tenue des assemblées générales par vidéoconférence est **approuvée**
- La modification de l'article 25 pour permettre la votation par voie digitale est **approuvée**
- L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés choisissent **l'option 1** de rémunération de MME Magrige SAKIRI pour les travaux de nettoyages, ce qui augmente le budget du poste conciergerie à CHF 7500.
- L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés ne souhaitent pas donner suite aux activités de rénovations (peinture), et souhaitent obtenir des nouveaux devis se focalisant sur l'intérieur.
- L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés ne souhaitent pas donner suite aux activités de réparation (toiture)
- L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés souhaitent activer un contrat d'entretiens pour la maintenance de l'adoucisseur.
- L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés souhaitent qu'un nouveau curage des canalisations soit agendé pour 2025
- Mr Vipushanan NAHULESWARAN nous ayant quitté en milieu d'assemblée, trois des quatre copropriétaires présents ou représentés totalisation plus de 50% des parts souhaitent entreprendre des travaux de plus-value en faisant installer un système d'interphone avec ouverture à distance de la porte d'entrée.

Co-Prop.

1. Ouverture de l'Assemblée

M Mathew STASTNY ouvre l'assemblée à 17h25 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires de la PPE « Petite Glâne », autrefois nommée « Les Marinis 9 » par BD Gérance.

A. Quorum: validé

Après vérification, il est constaté que la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés (4 sur 8), totalisant 509 millièmes des parts de la PPE. Le quorum requis par le règlement de copropriété (Article 27) est donc atteint, permettant à l'assemblée de valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

B. Élection président et secrétaire :

Sur proposition soumise à l'assemblée, M Mathew STASTNY est désigné président de séance. M Mathew STASTNY est également désigné comme secrétaire de séance. Cette désignation est approuvée par tous les copropriétaires présents ou représentés. L'intéressé accepte ses fonctions.

2. Rapport d'activité

A. Tâches accomplies : 26.5 heures de travail

M Mathew STASTNY présente une vue d'ensemble des tâches accomplies à ce jour dans le cadre du contrat de mandat qui lie la copropriété à Co-Prop. Il met l'accent sur la gestion opérationnelle qui a pris une part prépondérante, ce qui est normal dans le cadre d'une reprise de contrat de mandat. En date du 30 avril 2025, Co-Prop évalue le temps consacré à la PPE à 26.5 heures.

B. Débiteurs copropriétaires : 4 débiteurs totalisant un manque d'entrée d'argent de CHF 9883,60

M Mathew STASTNY présente la liste des débiteurs copropriétaires, soit ceux et celles qui n'ont pas versé l'entier de leurs appels de charge en 2024. Il parcourt chaque cas :

- XM Stores Sàrl / M XHEVAT (CHF 687,85): M XHEVAT ayant vendu son lot en début 2024 à M Vipushanan NAHULESWARAN, un décompte dans les règles de l'art lui sera envoyé dans les jours suivant l'assemblée générale afin de finaliser sa sortie de la PPE.
- MME Catherine PLUN BUNGU (CHF 2135,40): M Mathew STASTNY mentionne avoir dialogué avec la principale intéressée. Celle-ci avoue avoir arrêté de payer ses comptes de charge à la mi-année sans trop savoir pourquoi. Elle a néanmoins affirmé son intention de continuer à payer ses appels de charges dès réception des factures.
- MME Dominika ADAMCIKOVA (CHF 4140,30) : M Mathew STASTNY mentionne que BD Gérance a essayé de mettre la principale intéressée en poursuite en début 2025 alors que la société n'était plus administrateur de la PPE. Cette mise

- en poursuite n'a pas porté ses fruits. M Mathew STASTNY informe les copropriétaires présents qu'à la suite de quelques recherches effectuées, il s'avère que MME Dominika ADAMCIKOVA ne réside plus en Suisse. Elle n'a donc pas accusé réception de ses appels de charges en 2024. Une tentative de médiation est en cours afin de trouver la manière la plus aisée de lui faire solder ses acomptes 2024 et continuer à payer ses appels de charges à l'avenir.
- M Bekim SHERIFI et MME Magrige SAKIRI (CHF 2919.05) : MME Magrige SAKIRI présente à l'assemblée générale confirme vouloir faire le nécessaire pour régler le montant dû.

3. Nominations statutaires

A. Élection administrateur : Co-Prop réélu par l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés

Co-Prop est réélu par l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés en tant qu'administrateur de la PPE.

B. Élection délégué(s) technique(s) : M Mario SANTOS et MME Magrige SAKIRI nommés en tant que délégués

M Mathew STASTNY présente le cahier des charges du délégué technique et demande aux copropriétaires présents de soumettre leur candidature. Il mentionne notamment que pour une PPE de 9 lots, il est d'usage d'avoir 1 ou 2 délégués. La bonne collaboration entre les 4 copropriétaires présents permet de trouver un terrain d'entente. M Mario SANTOS et MME Magrige SAKIRI sont nommés par l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés en tant que délégués techniques en date du 1^{er} mai 2025.

C. Élection vérificateur(s) des comptes : MM Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA et Vipushanan NAHULESWARAN nommés en tant que vérificateurs

M Mathew STASTNY présente le cahier des charges du vérificateur des comptes. Dans la continuité du vote précédent, et avec l'intention de se répartir les tâches, MM Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA et Vipushanan NAHULESWARAN se présentent comme candidats. Ils sont alors nommés par l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés en tant que vérificateurs des comptes pour l'exercice comptable 2025.

D. Tableau de délégation : approbation des limites établies pour les interventions urgentes et non urgentes

M Mathew STASTNY présente le tableau de délégation qui fait état des responsabilités de chaque organe de la PPE (administrateur, vérificateur, comité technique, assemblée). M Mathew STASTNY porte une attention particulière sur les montants que peut engager chaque organe dans l'exécution d'interventions non urgentes, et d'interventions urgentes. Il rappelle notamment que le droit de la PPE découle du droit des associations, et que sans modifications, les limites établies sont très généreuses. L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés acceptent les modifications suivantes.

- Administrateur : jusqu'à CHF 500 par évènement non urgent, et jusqu'à CHF 2000 par évènement urgent

Co-Prop.

- Comité technique : jusqu'à CHF 5000 par évènement non urgent, et jusqu'à CHF 5000 par événement urgent
- Assemblée générale : dès CHF 5000 par évènement non urgent, et dès CHF 5000 par événement urgent

Le tableau de délégation approuvé par l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés remplace celui qui figure en annexe du contrat de mandat avec effet au 1^{er} mai 2025.

4. Comptes PPE

A. Comptes PPE 2024 : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés approuvent les comptes

M Mathew STASTNY présente le bilan, le compte de perte et profit ainsi que la décharge signée par MM Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA et Vipushanan NAHULESWARAN. Il met l'accent sur la perte de CHF 6450 qui s'explique par les appels de charges non payés, les charges effectives ayant été en dessous des charges budgétisées. Il prend également note du commentaire laissé dans le rapport des vérificateurs de compte qui stipule que l'attribution au fonds de rénovation n'a pas été faite en 2024.

M Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA demande un complément d'information au sujet du solde positif des copropriétaires créditeurs. M Mathew STASTNY explique que l'excédent 2024 sera converti en solde de départ sur l'exercice 2025 et sera pris en compte pour le calcul des appels de charges 2025.

L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés approuvent les comptes 2024 et donne décharge à BD Gérance ainsi qu'aux vérificateurs des comptes pour la gestion de l'exercice 2024.

B. Budget PPE 2025 : voir le chapitre 11 du présent document

C. Appels de charges 2025 : voir le chapitre 11 du présent document

D. Préparation du budget 2026 : cet élément n'a pas été discuté

5. Modifications du règlement

A. Convocation digitale : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés approuvent la modification de l'article 23

M Mathew STASTNY présente les modifications à l'article 23 (convocation) qui permet de convoquer une assemblée générale par email. La modification des paragraphes suivants est proposée :

L'assemblée est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre chargée à chaque copropriétaire. Les convocations aux assemblées générales peuvent être envoyées par email à l'adresse communiquée par chaque copropriétaire dix jours à l'avance. À défaut, ou en cas d'impossibilité technique, elles seront transmises par courrier recommandé conformément à l'article 712n du Code civil suisse.

Co-Prop.

~~Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Toute communication ou convocation, fait à cette adresse, est réputée valable.~~

Chaque copropriétaire doit communiquer l'adresse de son domicile (physique) et son adresse email (électronique) à l'administrateur. Les copropriétaires doivent maintenir l'administrateur informé de tout changement d'adresse physique ou électronique dans les 30 jours. Toute communication ou convocation, fait à l'une ou l'autre de ces adresses, est réputée valable.

M Vipushanan NAHULESWARAN demande s'il est possible de recevoir les convocations plus de 10 jours en avance. M Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA intervient pour relevé qu'il s'agit d'un délai minimum. M Mathew STASTNY confirme que dans la pratique, Co-Prop fait son possible pour convoquer une assemblée Générale 30 jours à l'avance, mais que l'administrateur est constraint de respecter la sequence des événements pour presenter des comptes dans les règles de l'art.

L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés approuvent la modification de l'article 23, respectant ainsi la majorité qualifiée nécessaire pour cet objet porté à votation.

B. Assemblée par vidéoconférence : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés approuvent la modification de l'article 22.

M Mathew STASTNY présente une modification de l'article 22 (réunion – présidence) qui permet aux copropriétaires qui ne peuvent être physiquement présent lors d'une assemblée de pouvoir néanmoins participer à distance. L'ajout du paragraphe suivant est proposé :

L'Assemblée générale peut se dérouler en vidéoconférence, à condition de garantir la participation effective de tous les copropriétaires (délibérations, votes en temps réel) et d'assurer la traçabilité des décisions.

La convocation doit inclure les modalités techniques nécessaires pour participer à distance. Les décisions prises en vidéoconférence ont la même validité juridique que celles adoptées en présentiel.

Avec la volonté de vouloir faciliter la participation, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés approuvent la modification de l'article 22, respectant ainsi la majorité qualifiée nécessaire pour cet objet porté à votation.

C. Votation digitale : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés approuvent la modification de l'article 25.

M Mathew STASTNY présente une modification à l'article 25 (exercice du droit de vote) qui permet aux copropriétaires de voter de manière digitale et ainsi accélérer la prise de décision. L'ajout des paragraphes suivants est proposé :

Lors des Assemblées Générales ou des Assemblées Générales Extraordinaires, les propriétaires d'étages peuvent voter par voie digitale, à condition:

Co-Prop.

1. que le sujet à voter ait été clairement défini et communiqué à tous les copropriétaires,
2. que l'outil utilisé garantisse l'identification des votants, la confidentialité des votes et leur traçabilité,
3. que la sécurité et la confidentialité des données sont respectées.

Le résultat de la votation est valable juridiquement si le quorum statutaire est respecté et qu'un procès-verbal en consigne les détails.

Les décisions prises par voie de circulation doivent être effectuées exclusivement via la voie digitale, garantissant les mêmes conditions que les modalités en Assemblée décrites ci-dessus.

M Mathew STASTNY mentionne que ce type de votation permet de solidifier les processus démocratiques en permettant à tous les copropriétaires de s'exprimer, en tout temps.

Avec la volonté de vouloir accélérer les prises de décision, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés approuvent la modification de l'article 25, respectant ainsi la majorité qualifiée nécessaire pour cet objet porté à votation.

6. Administration

A. Nettoyage : l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés choisissent l'option 1 de rémunération de MME Magrige SAKIRI

M Mathew STASTNY présente 2 options de rémunération pour les services de nettoyage fournis par MME Magrige SAKIRI à la copropriété. Il met en avant la rigueur de Co-Prop à travers l'établissement d'une relation contractuelle en adéquation avec les exigences établies par la Convention Collective de Travail (CCT). Les 2 options sont présentées comme suit :

- Option 1 : maintien de la rémunération brute de MME Magrige SAKIRI à CHF 400 par mois pour un budget nettoyage établi à CHF 7264.32, charges sociales et taxes incluses
- Option 2 : ajustement de la rémunération brute de MME Magrige SAKIRI à CHF 321.33 par mois pour respecter le budget établi à CHF 5600, charges sociales et taxes incluses

MME Magrige SAKIRI s'est absenteé pendant la durée des délibérations entre MM Mario SANTOS, Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA et Vipushanan NAHULESWARAN. Ces discussions ont notamment permis de clarifier les attentes des copropriétaires présents. En outre, il a été demandé de :

- Obtenir un rapport hebdomadaire du nombre d'heures de nettoyages et d'autres petits travaux d'entretiens effectués
- Avoir accès au cahier des charges

Co-Prop.

- S'autoriser à fournir un retour sur la qualité des prestations fournies par MME Magrige SAKIRI afin d'assurer un alignement des attentes

M Mathew STASTNY s'engage à fournir les informations demandées et a appuyé le fait que MME Magrige SAKIRI a l'obligation selon le contrat de payrolling avec le prestataire tier Accès Personnel de fournir un rapport hebdomadaire de ses activités afin d'être dument rémunérée.

Au retour de MME Magrige SAKIRI, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés choisit l'option 1. Par conséquent, le poste conciergerie du budget sera révisé à la hausse pour l'exercice 2025.

B. Accès au local citerne : une régularisation de la situation en adéquation avec le règlement de copropriété est demandée par l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés

Les copropriétaires ont mentionné l'existence d'un local citerne faisant partie des zones communes selon les plans établis lors de la constitution de la PPE. Or il semblerait que le locataire (M Lesquereux) de MME Lumnije AGUSI utilise ce local à des fins privés, cela étant contraire à l'article 7 qui définit les parties communes affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires.

A la suite de l'assemblée générale, un passage dans les locaux en compagnie de MME Magrige SAKIRI et de MM Mario SANTOS et Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA a permis de constater que M Lesquereux utilise de surcroît une source d'alimentation commune à des fins privés.

M Mathew STASTNY prend note et donnera suite à la demande avec les principaux intéressé et BD Gérance qui gère le contrat de location entre MME Lumnije AGUSI et M Lesquereux.

7. Sinistres

A. Dégâts d'eau : afin de clore le sinistre, des travaux de peintures sont encore nécessaires

MME Magrige SAKIRI a présenté l'état de la situation et demande qu'une entreprise puisse intervenir dans le cadre du sinistre pour repeindre les parties affectées par le dégât d'eau.

M Mathew STASTNY engage Co-Prop à demander à plusieurs prestataires de services de fournir un devis.

8. Travaux et entretiens

A. Peinture intérieure et extérieure

M Mathew STASTNY présente un devis de l'entreprise Atlas Construction SA qui date de novembre 2024. Celui couvre les travaux de peinture de la cage d'escalier ainsi que ds places de parking. Le devis s'élève à CHF 14301.65 TVA 8.1% incluse.

Co-Prop.

L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés ne souhaitent pas donner suite à ces activités de rénovations, et réévalue leurs besoins comme suit.

En ce qui concerne les places de parking, M Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA a émis l'hypothèse de le faire par leurs propres soins. M Mathew STASTNY mentionne que Co-Prop va s'informer sur la réglementation en la matière auprès de la commune.

En outre, M Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA s'interroge sur les possibilités qu'il y aurait de demander une contribution à M Laurent GRISEL, propriétaire des 3 places de parking 13-14-15. M Mathew STASTNY mentionne que M Laurent GRISEL n'est pas dû de contribuer, étant donné qu'il détient 0/000 de la copropriété. M Mathew STASTNY mentionne également vouloir tenter de demander une contribution mais sans garanties de résultat.

En ce qui concerne la peinture dans la cage d'escalier, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés souhaitent obtenir un devis de plusieurs entreprises. Par ailleurs, il conviendra de séparer le devis en deux ; une partie dédiée à la rénovation en lien avec le sinistre mentionné au chapitre 7 de ce présent Procès-Verbal, et une autre partie qui couvrira le reste.

B. Réparation toiture

M Mathew STASTNY présente un devis de l'entreprise Jordan Toiture SA qui date de juillet 2019. Celui couvre les travaux de réparation d'une partie de l'avant toit. Le devis s'élève à CHF 1851.65 TVA 7.7% incluse.

L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés ne souhaitent pas donner suite à ces activités de rénovations, et veulent prendre le temps d'observer l'évolution de la situation.

C. Interphone

M Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA mentionne l'idée de faire installer des interphones ainsi qu'une gâche électrifiée afin d'augmenter la sécurité du bâtiment et faciliter l'usage de la porte d'entrée qui doit être verrouillée et déverrouillée manuellement. À la suite de quelques recherches entreprises de son côté, il estime le coût de ces travaux de plus-value entre CHF 7000 et CHF 10000.

M Mathew SATSTNY mentionne faire le nécessaire pour récolter des devis. Une attention particulière sera portée sur la faisabilité des travaux ainsi que sur le type d'interphone mis en place. Des variantes seront proposées à la demande des copropriétaires. Au minimum, le système devra inclure des interphones dans chaque appartement, un interphone central à l'entrée du bâtiment en remplacement du dispositif existant, une communication bidirectionnelle et une gâche électrifiée pour l'ouverture à distance de la porte principale.

9. Contrats d'entretiens

A. Extincteurs

Co-Prop.

M Mathew STASTNY interroge les copropriétaires présents sur la maintenance de l'extincteur. A la connaissance de ceux-ci, aucune maintenance n'a été faite. M Mathew STASTNY qu'une maintenance doit être effectuée tous les 3 ans pour garantir l'efficacité de l'extincteur.

A la suite de l'assemblée générale, un passage dans les locaux en compagnie de MME Magrige SAKIRI et de MM Mario SANTOS et Lucas Isaac GONCALVES DA SILVA a permis de constater qu'une maintenance avait été effectuée en 2023. La prochaine intervention sera planifiée pour 2026 afin de respecter la fréquence de 3 ans. Cependant, il a également été constaté que l'extincteur installé aux abords du panneau électrique est de type « mousse ». Ce genre d'extincteur pose un risque d'électrocution si son contenu est déployé sur des installations électriques. M Mathew STASTNY se renseignera sur les possibilités qui s'offrent à la copropriété pour remplacer l'extincteur par un type CO2.

B. Brûleur

La maintenance du brûleur continue de se faire annuellement par l'entreprise Grangier-Barbey tel que constaté lors du contrôle des factures des exercices comptables 2023 et 2024 à la suite de l'assemblée générale. L'entreprise continue d'honorer son contrat de maintenance mis en place.

C. Ramonage

Le ramonage continue de se faire annuellement par l'entreprise Philippe Chardonnens tel que constaté lors du contrôle des factures des exercices comptables 2023 et 2024 à la suite de l'assemblée générale. Il a lieu de noter qu'en 2024, l'entreprise Dousse Ramonage SA est également intervenue.

D. Curage

MME Magrige SAKIRI mentionne des odeurs dans les locaux. Elle relève également que lors de l'intervention à la suite des dégâts d'eau, un curage partiel avait été effectué. Il lui a été mentionné que curage complet devrait être effectué.

L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés souhaitent qu'un nouveau curage soit agendé pour 2025, ce qui, conformément à la pratique, serait nécessaire.

Après l'assemblée générale, M Mathew STASTNY procède à un contrôle des factures des exercices comptables entre 2020 et 2024 et constate qu'un curage avait été effectué en juin 2020 par l'entreprise KFS Service de Canalisation SA.

E. Traitement de l'eau

M Magrige SAKIRI mentionne une présence de calcaire plus élevée que la normale depuis quelques temps.

L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés souhaitent par conséquent activer un contrat d'entretiens pour la maintenance de l'adoucisseur. Le budget 2025 sera donc ajusté en conséquence.

Co-Prop.

M Mathew STASTNY fait part d'un constat lors de l'analyse des décomptes individuels de charge. Il remarque que seul certains copropriétaires contribuent financièrement au traitement de l'eau par l'adoucisseur. Il mentionne faire le nécessaire pour comprendre la nature de cette situation.

Après l'assemblée générale, M Mathew STASTNY procède à un contrôle des factures des exercices comptables entre 2020 et 2024 que l'installation avait été faite en novembre 2020 par Groupe E Entretec SA pour un coût de CHF 8000 TVA incluse. Mais à ce jour, aucune activité de maintenance n'a été entreprise.

En outre, la maintenance des installations sanitaires pour garantir la qualité de l'eau de chauffage continue de se faire par l'entreprise Lagger SA. L'entreprise continue d'honorer son contrat de maintenance mis en place.

10. Propositions diverses

Aucune proposition n'a été soumise dans le délai imparti par le règlement.

11. Budget 2025

A. Budget PPE 2025

M Mathew STASTNY constate un niveau de croisière stable depuis 2023. Cependant, les décisions prises pendant l'assemblée générale mènent aux changements suivants :

- Augmentation du poste « conciergerie » à CHF 7500
- Augmentation du poste « entretiens » à CHF 1500

L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés approuvent le budget de CHF 38350 pour l'exercice 2025.

B. Appels de charges 2025

M Mathew STASTNY informent que les appels de charges seront envoyés par email dans les 10 jours suivant l'assemblée générale. Le QR code fera état d'un montant mensuel à verser sur le compte courant de la copropriété. Ce montant prendre en compte le solde positif de départ des copropriétaires créditeurs.

Afin d'assurer un niveau de liquidités suffisant pour payer les factures, M Mathew STASTNY demande à chaque copropriétaire d'effectuer un versement de 5x le montant affiché. Cela permettra de couvrir les mois de janvier à mai.

12. Divers

- A. M Vipushanan NAHULESWARAN quitte l'assemblée générale à 18:47.
- B. L'origine des fonds pour les travaux de rénovation (peinture) et de plus-value (interphone) devra être clarifié le moment venu. Grâce à la votation digitale, Co-Prop

Co-Prop.

soumettra les devis pour approbation en explicitant l'origine des fonds nécessaires au financement des travaux (fonds de rénovation ou appel de charge extraordinaire).

13. Clôture de l'Assemblée

L'assemblée s'est terminée à 19:33 par des remerciements à tous les participants pour leur présence et leur engagement.

Les décisions prises ce jour entreront en vigueur dès l'approbation définitive du présent procès-verbal, conformément aux délais et modalités prévues ci-après.

Ce procès-verbal est transmis à l'ensemble des copropriétaires par email dans un délai de 10 jours suivant l'Assemblée.

Les copropriétaires disposent d'un délai de 30 jours à compter de la réception pour formuler d'éventuelles remarques ou demandes de correction par email à l'administrateur.

Passé ce délai, et en l'absence de remarques, le procès-verbal sera considéré comme approuvé et définitif, sans qu'une validation formelle supplémentaire ne soit nécessaire.

Toute remarque recevable sera examinée par l'administrateur et le président de la séance, et, si nécessaire, une version amendée sera communiquée aux copropriétaires.

Rédigé le 05.05.2025 par le secrétaire. Revu et validé par le président, le 07.05.2025.

Signatures

Mathew STASTNY

Président et secrétaire
Co-fondateur Co-Prop

Co-Prop.

Co-Prop, c/o Diadys Sàrl
Rue Saint-Germain 8b
1030 Bussigny
<https://co-prop.ch>

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Propriétés Par Étages (PPE): Les Marinis 9

Date: mercredi 4 décembre 2024

Lieu: Restaurant du Lion D'Or, Au Village 36, 1483 Les Montets

Liste des copropriétaires présents ou représentés:

Lot	Millièmes	Copropriétaire(s)	Heure d'arrivée
1	150	Lumnije Agusi	18:30 (par procuration à Magribe Sakiri)
2	18	Rinor Agusi	
3	150	Bekim Sherifi & Magribe Sakiri	18:30
4	129	Dominika Adamcikova	
5	91	Rinor Agusi	
6	129	Lucas Isaac Goncalves Da Silva	18:30
7	121	Catherine Plnu Bungu	
8	91	Elvis Ramaj	
9	121	Vipushanan Nahuleswaran	18:30

Ordre du jour

1. Ouverture de l'Assemblée
 - a. Vérification du quorum
 - b. Election du président de séance
 - c. Election du secrétaire de séance
2. Nominations statutaires
 - a. Nomination de l'administrateur
3. Divers
4. Clôture de l'Assemblée

Co-Prop.

1. Ouverture de l'Assemblée

M Mathew Stastny ouvre l'assemblée à 18h40 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires de la PPE Les Marinis 9.

A. Quorum: validé

Après vérification, il est constaté que la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, totalisant 550 millièmes des parts de la PPE. Le quorum requis par le règlement de copropriété (Article 27) est donc atteint, permettant à l'assemblée de valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

B. Election président et secrétaire:

Sur proposition soumise à l'assemblée, M Mathew Stastny est désigné président de séance. M Mathew Stastny est également désigné comme secrétaire de séance. Cette désignation est approuvée par tous les copropriétaires présents ou représentés. L'intéressé accepte ses fonctions.

2. Nominations statutaires

A. Élection administrateur: Co-Prop élu par l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés

Co-Prop élu par l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés en tant qu'administrateur de la PPE. Cette nomination prendra effet au 1er janvier 2025.

B. Procédure administrative: demande d'inscription au registre foncier et accès aux comptes

M Mathew Stastny a informé les copropriétaires présents de la suite des événements. A l'aide de la convocation à l'assemblée générale extraordinaire, de la liste des présences signées et des procurations transmises, et du procès-verbal de l'assemblée, Co-Prop:

- contactera le registre foncier afin de s'inscrire officiellement comme administrateur de la PPE
- contactera l'administrateur révoqué (BD Gérances à Bulle) afin de récupérer les documents en leur possession qui s'affairent à la PPE
- contactera les institutions financières afin d'accéder aux comptes bancaires de la PPE

3. Divers

Lors de l'assemblée générale, divers points ont été abordés et discutés, que nous pouvons résumés comme suit:

A. List des copropriétaires: Lots 2 et 5 vendus

M Rinor Agusi a vendu ses lots. Le nouveau copropriétaire n'est pour le moment pas connu.

B. Les obligations de BD Gérances: elles s'étendent jusqu'au 31 décembre 2024

M Mathew Stastny rappelle que BD Gérances reste l'administrateur de la PPE, et ce jusqu'au 31 décembre 2024 à 00:00. A cet égard, BD Gérances doit continuer à fournir ses prestations tel que stipulé dans le contrat de mandat qui lie l'administrateur à la PPE. Il est par ailleurs extrêmement important que BD Gérances puisse clore les comptes 2024 et les présenter au réviseur des comptes en la personne de M Goncalves Da Silva.

C. Révision des comptes: M Goncalves Da Silva, réviseur, contactera BD Gérance

M Mathew Stastny recommande à M Goncalves Da Silva de contacter BD Gérances afin d'agender une date de révision des comptes. M Goncalves Da Silva a par ailleurs demandé l'appui de M Nahuleswaran dans cette tâche. Sans les comptes 2024 clôturés et validés, nous serons dans l'impossibilité d'agender l'assemblée générale ordinaire lors du premier trimestre 2025.

D. Comptes de PPE: Raiffeisen et BCF

A la connaissance des copropriétaires, le compte courant de la PPE est à la Raiffeisen, alors que le compte du fonds de rénovation se trouve à la Banque Cantonale Fribourgeoise.

E. Conciergerie: Mme Sakiri assure le rôle de concierge

Mme Sakiri fournit des prestations de conciergerie à la PPE. Mme Sakiri est n'est pas rémunérée mais bénéficie cependant d'un rabais sur ses charges de copropriétaires. M Mathew Stastny propose aux copropriétaires d'engager une entreprise partenaire de payrolling pour créer une relation contractuelle entre la PPE et Mme Sakiri moyennant des frais à charge de la PPE (par exemple charges sociales).

F. Assurance: clarification requise sur les couvertures RC Bâtiment et ECA

Les copropriétaires présents aimeraient obtenir des clarifications sur leurs diverses polices d'assurance. M Sherifi a notamment partagé son expérience en lien avec un dégât d'eau. M Mathew Stastny prend note de la demande et mentionne que la récupération des contrats d'assurance fait partie du processus de reprise.

G. Technique du bâtiment: manque de transparence sur les contrats de maintenance et services

Les copropriétaires présents ont communiqué les informations suivantes:

- le bâtiment est chauffé au mazout
- un adoucisseur d'eau est installé dans le local technique

Les copropriétaires présents ont notamment fait part de leurs inquiétudes et du manque de transparence sur la maintenance des infrastructures. En effet, ceux-ci n'ont pas connaissance d'interventions récentes ayant eu lieu, autant pour la maintenance de la chaudière, que pour celle de l'adoucisseur d'eau. M Mathew Stastny mentionne que dans le cadre de la reprise du mandat, l'administrateur révoqué sera prié de transmettre tous les contrats de maintenance en cours.

M Mathew Stastny constate notamment qu'aucun délégué technique n'est nommé. Il rappelle la nécessité d'avoir une personne de contacte afin de pouvoir assurer la communication avec les différents prestataires de services qui sont amenés à intervenir sur le bâtiment. Mme Sakiri soumettra lors de la prochaine Assemblée Générale sa candidature au poste de déléguée technique. M Mathew Stastny rappelle également que les propriétaires sont tenus d'informer l'administrateur de toute demande d'intervention qui serait émise directement à une entreprise afin que l'administrateur puisse lier les factures reçues aux services rendus.

H. Travaux de plus-value et rénovations: offres à soumettre avant la prochaine assemblée générales

Les copropriétaires présents ont émis le souhait de procéder à des travaux tels que l'accès au bâtiment au travers d'un interphone. M Nahuleswaran mentionne qu'il ne reste, à la fin 2023, plus que CHF400 environ dans le fonds de rénovation. En effet, une large partie de celui-ci avait été utilisée pour la rénovation des façades du bâtiment.

M Mathew Stastny rappelle aux copropriétaires que toute proposition de travaux doit être transmise à l'administrateur avant la prochaine assemblée générale ordinaire en respectant le délai imparti (Article 23 du règlement de copropriété) afin que le vote puisse avoir lieu.

M Mathew Stastny rappelle également que la conduite des travaux peut être assurée par les copropriétaires. Si les copropriétaires souhaitent néanmoins que l'administrateur entreprenne des démarches (par exemple l'émission d'appel d'offre) et gère les travaux, des frais d'honoraires sont applicables tel que stipulé dans le contrat de mandat à l'article 9.

I. Appels de charges: des irrégularités semblent être présentes

M Goncalves Da Silva mentionne que certains appels de charges n'auraient vraisemblablement pas été payés par un des copropriétaires, ce qui a mené à une reconnaissance de dette envers BD Gérances sur laquelle des intérêts moratoires sont perçus.

M Nahuleswaran mentionne que ses appels de charges sont plus élevés que ce qui lui avait été communiqué lors de l'achat de son lot en début d'année 2024. M Mathew Stastny conseille à M Nahuleswaran de clarifier ce point avec BD Gérance afin d'obtenir des explications sur la nature de la différence.

4. Clôture de l'Assemblée

L'assemblée s'est terminée à 19:33 par des remerciements à tous les participants pour leur présence et leur engagement.

Les décisions prises ce jour entreront en vigueur dès l'approbation définitive du présent procès-verbal, conformément aux délais et modalités prévues ci-après.

Ce procès-verbal est transmis à l'ensemble des copropriétaires par email dans un délai de 10 jours suivant l'Assemblée.

Co-Prop.

Les copropriétaires disposent d'un délai de 30 jours à compter de la réception pour formuler d'éventuelles remarques ou demandes de correction par écrit à l'administrateur. Passé ce délai, et en l'absence de remarques, le procès-verbal sera considéré comme approuvé et définitif, sans qu'une validation formelle supplémentaire ne soit nécessaire.

Toute remarque recevable sera examinée par l'administrateur et le président de séance, et, si nécessaire, une version amendée sera communiquée aux copropriétaires.

Rédigé le 09.12.2024 par le secrétaire. Revu et validé par le président, le 09.12.2024.

Signatures

Mathew Stastny

Président et secrétaire
Co-fondateur Co-Prop

8026 – PPE Marinis 9, Montet

**PROCES-VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MERCREDI 30 AVRIL 2024 A 18H00**

L'assemblée générale ordinaire a été convoquée une 2^{ème} fois par courrier simple le 12 avril 2024. L'assemblée se déroule au Restaurant du Lion d'Or à Montet.

Ordre du jour :

1. Constitution de l'assemblée
2. Approbation du procès-verbal de la précédente assemblée
3. Comptes 2023
4. Rapport des vérificateurs
5. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur
6. Décision sur le fait que les comptes acceptés par la PPE deviennent reconnaissance de dette selon article 82 LP, ceci dès le 30ème jour suivant la réception du PV de l'assemblée générale
7. Renouvellement du mandat d'administrateur pour l'année 2024
8. Nomination des vérificateurs pour l'année 2024
9. Travaux
10. Budget 2024
11. Divers

L'ordre du jour proposé ne suscite aucune remarque, ni modification.

1. Constitution de l'assemblée

L'administrateur salue les personnes présentes et leur souhaite la bienvenue.

Selon la liste des présences annexée, 4 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés totalisant 529 /1000èmes. L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer.

2. Approbation du procès-verbal de la précédente assemblée

Le dernier procès-verbal est accepté.

3. Comptes 2023

Les comptes 2023 ont été mis à disposition des copropriétaires sur le portail clientèle de BD Gérance SA.

4. Rapport des vérificateurs

Le rapport est lu par M. Da Silva qui recommande à l'assemblée de valider les comptes.

5. Approbation des comptes et décharges à l'administrateur

Les comptes sont acceptés à l'unanimité et décharge en est ainsi donnée à l'administrateur.

6. Décision sur le fait que les comptes acceptés par la PPE deviennent reconnaissance de dette art. 82 LP

Sans contestation écrite de ce PV dans les 40 jours dès réception (= date de mise à disposition sur le portail clientèle de BD Gérance ou date de l'envoi postal), les copropriétaires acceptent et reconnaissent que les comptes validés et acceptés par l'assemblée constituent une reconnaissance de dette selon article 82 de la Loi sur les Poursuites et par conséquent un titre de mainlevée provisoire en cas de mise en poursuites.

Ce point est validé à l'unanimité par l'assemblée.

7. Renouvellement du mandat d'administrateur

Le mandat d'administration de BD Gérance SA pour la période 2024 est renouvelé à l'unanimité des copropriétaires.

8. Nomination des vérificateurs et délégués techniques

M. Da Silva se propose à nouveau pour le contrôle des comptes. L'administrateur remercie cette personne pour le temps passé en faveur de la PPE.

Contrôleurs des comptes : M. Da Silva

Délégué technique : -

9. Travaux

RAS

10. Budget

Le budget 2024 d'un montant de CHF 35'500.00 est accepté à l'unanimité

11. Divers

- Faire un devis pour la peinture dans la cage d'escaliers de l'immeuble. Une partie pour l'assurance (rez et ss) et le reste pour la prochaine AG.
- Faire un devis pour le marquage des places de parc
- Prêt BD Gérance, quel est le taux d'intérêts ? « *note après séance, le taux usuel est de 5%, mais il est décidé de ne pas l'appliquer* »
- L'assurance de l'immeuble a envoyé un courrier signifiant qu'après de nombreux cas dégâts d'eau, la franchise pour ce genre de sinistre passe de CHF 500.00 à CHF 2'000.00.

La parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 18h45.

BD Gérance SA



Nicolas Pasquini
Administrateur PPE

Bulle, le 22 mai 2024



BD GÉRANCE
Gestion - PPE - Courtage

8026 – PPE Marinis 9, Montet

**PROCES-VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MARDI 9 MAI 2023 A 17H30**

L'assemblée générale ordinaire a été convoquée par courrier simple le 11 avril 2023. L'assemblée se déroule au Restaurant du Lion d'Or à Montet.

Ordre du jour :

1. Salutations et constitution de l'assemblée
2. Comptes 2022
3. Rapport des vérificateurs aux comptes
4. Approbation des comptes 2022 et décharge à l'administrateur
5. Renouvellement du mandat de l'administrateur pour l'année 2023
6. Nomination de la délégation technique et vérificateurs pour l'année 2023
7. Travaux :
 - Ramonage : selon conseil de Philippe Chardonnens, à faire 2 fois par an
8. Budget 2023
9. Divers

L'ordre du jour proposé ne suscite aucune remarque, ni modification.

1. Salutations et constitution de l'assemblée

Selon la liste des présences, 6 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés, totalisant 600 %. L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer.

2. Comptes 2022

L'administrateur présente les éléments suivants :

- Les dépenses de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022 se sont élevées à CHF 33'709.30.
 - La fortune du fonds de rénovation au 31.12.2022 s'élève à CHF 16'237.45.

Etant donné que les frais effectifs sont moins élevés que le budget prévu en 2022, un solde en faveur de la PPE se monte à Fr. 3'591.75. Après discussion, un montant de Fr. 2000.— sera viré sur le fonds de rénovation.

3. Rapport des vérificateurs

L'Assemblée générale prend acte du rapport du vérificateur des comptes pour l'exercice 2022.

4. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale approuve, à l'unanimité, les comptes et la répartition des charges entre les copropriétaires pour la période du 01.01.2022 au 31.12.2022. L'assemblée générale donne décharge à l'administrateur.

5. Renouvellement du mandat d'administrateur pour l'année 2023

L'assemblée générale renouvelle le mandat d'administration à BD Gérance SA pour la période du 01.01.2023 au 31.12.2023. L'administrateur remercie les copropriétaires pour leur confiance.

6. Nomination de la délégation de copropriété

Vérificateurs aux comptes : M. Agusi

7. Travaux

Ramonage

Selon Philippe Chardonnens, les ramonages sur la chaudière à gaz devront se faire 2 fois par année. En effet, lors des derniers ramonages, ce dernier nous a fait part de trop importants résidus de combustion et la chaudière était quasi bouchée entre les passages. Par conséquent, il est nécessaire de la ramoner 2 fois par an.

8. Budget 2023

Après présentation du budget, ce dernier est arrêté à Fr. 36'230.--.

Ce dernier est accepté à l'unanimité.

9. Divers

Visite abri PC : L'Etat de Fribourg procédera au contrôle de l'abri PC le 30 mai prochain à 13h40.

La parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 18h15.

BD Gérance SA

Sandra Python
Administratrice PPE

Bulle, le 10 mai 2023