

Copropriété Orée-du-Bois, Espace commun, La Chaux-de-Fonds

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du mardi 16 janvier 2024 à 17h50 au Grand Hôtel des Endroits.

Mme Monique Schütz, administratrice, accompagnée de Mme Alissia Gerber, ouvre l'assemblée et salue les copropriétaires qui ont répondu à la convocation du 14 décembre 2023 adressée par lettre prioritaire.

Aucune remarque n'est faite au sujet de cette convocation et l'ordre du jour prévu sera suivi sans modification.

1. Présences

Se référer à la liste jointe.

- Bien-fonds 17732 : 32 voix sur 65, 391 sur 453 parts.
- Bien-fonds 17733 : 5 voix sur 5, 149 sur 149 parts.
- Bien-fonds 17757 : 15 voix sur 45, 34 sur 96 parts.
- Bien-fonds 17738+17739 : 28 voix sur 58, 193 sur 224 parts.
- Bien-fonds 17734 : 5 voix sur 5, 9 sur 9 parts.

L'assemblée est considérée comme valablement constituée et peut délibérer sur tous les points prévus à l'ordre du jour.

Pour chaque vote, l'administratrice demandera les voix pour, les voix contre et les abstentions afin de les valider.

2. Quartier Orée du Bois – Route Lotissement – Art. 17732

(route de la sortie du rond-point à la place de jeux)

2.1 Rapport des vérificateurs des comptes

Mmes Di Nuzzo, Wenger et M. Leogrande ont procédé à la vérification des comptes. Ils n'ont fait aucune remarque les concernant et ont signé le rapport de vérification.

2.2 Examen des comptes au 30 juin 2023

Le tableau de répartition est parcouru par l'administratrice ainsi que les comptes. Elle rappelle que les copropriétaires ont 14 jours, dès réception du procès-verbal, pour le contester. Le délai passé, Bolliger Immobilier SA procédera aux remboursements des soldes positifs ou à l'envoi de factures pour les soldes ouverts.

L'administratrice a annoncé une augmentation de 3 % sur les honoraires. Ils passeront de CHF 1'000.00 HT/an à CHF 1'030.00 HT/an, auxquels il faudra ajouter la TVA 8.1 %.

2.3 Discussion et décharge à l'administrateur

Pas d'objection, pas d'abstention. Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

2.4 Nominations statutaires / comité quartier

- a) **Administrateur** : le mandat d'administration de **Bolliger Immobilier S.A.** est mis à la disposition des copropriétaires. Il est renouvelé à l'unanimité. Mme Schütz les remercie de la confiance témoignée.
- b) **Vérificateurs des comptes** : Mme Wenger se retire. Le mandat sera rempli par Mmes Di Nuzzo et Fontana ainsi que M. Leogrande.
- c) **Comité quartier** : Personne ne souhaite se proposer.

2.5 Fonds de rénovation

Le montant attribué au fonds de rénovation de CHF 2'000.- est accepté à l'unanimité, pas d'objection, pas d'abstention

2.6 Budget 2023-2024

Le budget actuel présente un solde suffisant de CHF 100.80.
L'assemblée pense qu'il n'y a pas de raison d'augmenter les différents postes.

Le budget 2023-2024 est adopté à l'unanimité. Pas d'objection, pas d'abstention

2.7 Dénégement

Pour rappel, le contrat avec la société MGO a été voté en 2019 avec une durée de 5 ans.

Une copropriétaire d'Orée-du-Bois 16 trouve que le déneigement est bien fait mais que l'amas de neige est toujours déposé au même endroit, dans le tourne-char entre les immeubles Orée du Bois 16 et 17. Elle souhaite savoir si l'évacuation de la neige fait partie du cahier des charges. Mme Couceiro dit que l'entreposage de ce tas de neige a déjà causé des dégâts et est dangereux pour les enfants qui en profitent pour faire du bob dessus.

M. Leogrande précise que l'évacuation de la neige ne fait pas partie du cahier des charges et que, comme il n'y a toujours pas de comité existant c'est Bolliger Immobilier SA qui mandate MGO pour débarrasser cet amas de neige sur demande des copropriétaires.

M. Leogrande souhaite que la prochaine assemblée générale ait lieu avant, afin de pouvoir discuter des différentes offres qui seront demandées d'ici là.

Un copropriétaire demande si cela est normal que les déneigeurs viennent aussi tôt le matin.

M. Leogrande lui répond que, dans le contrat, tout doit être déneigé pour 6h du matin. Comme les surfaces à faire sont grandes, il est normal que les employés commencent tôt le matin.

2.8 Divers

- Une copropriétaire représentant Orée-du-Bois 1-2 revient sur la **disparition du panneau** à l'entrée du parking Art. 17734, ainsi que la **main courante** qui est toujours abîmée. L'administratrice répond qu'il n'y a jamais eu de panneau « parking visiteurs » et c'est également l'avis des autres copropriétaires. Un copropriétaire propose de supprimer cette barrière. M. Leogrande précise que cette dernière est imposée par le service de l'urbanisme. Il faudrait voir avec lui s'il y a une réelle obligation de la maintenir. L'administratrice prendra contact avec ce service.

3. Espace Commun – place de jeux – Art. 17738 et 17739

L'administratrice parle de la disparition des balançoires et précise que Bolliger Immobilier SA a déposé plainte.

La commande pour 3 nouvelles balançoires a été faite.

3.1 Rapport des vérificateurs des comptes

Mmes Di Nuzzo, Wenger et M. Leogrande ont procédé à la vérification des comptes. Ils n'ont fait aucune remarque et ont signé le rapport de vérification.

3.2 Examen des comptes au 30 juin 2023

Le tableau des répartitions est parcouru.

3.3 Discussion et décharge à l'administrateur

Un copropriétaire demande s'il existe une assurance contre le vol pour ces Art. 17738 et 17739. L'administratrice lui répond que non mais il serait possible d'ajouter au contrat une extension. M. Leogrande rend attentive l'assemblée que si les balançoires sont assurées, il faut impérativement qu'elles soient aux normes, ce qui implique des coûts supplémentaires. Après réflexion, les copropriétaires refusent de faire assurer la place de jeux contre le vol.

Une copropriétaire demande ce qu'il en est de la possibilité d'installer une poubelle qui serait vidée par la Commune. L'administratrice revient sur le devis reçu pour une poubelle « requin » de 110 lt pour un coût de CHF 2'500.-, avec 2 vidanges cela représenterait une dépense de CHF 3'612.25/an (inclus 2 passages par semaine).

Mme Fontana demande quels types de déchets sont permis pour ces poubelles. M. Leogrande lui répond que de toute sorte mais surtout « style pique-nique ».

- **Acceptation de l'achat pour une poubelle ?** La majorité des copropriétaires refusent.

Mme Fontana demande si la place de jeux est entretenue. L'administratrice lui répond que la société Sarrieu Paysagiste en a la charge toutes les 2 semaines environ et l'entreprise Proxylon effectue un contrôle au printemps.

M. Leogrande dit qu'il a lu le rapport de la société Proxylon car la place commence à être vétuste. Il souhaite obtenir un devis pour sa remise en état.

L'entreprise Sarrieu est au bénéfice d'un contrat d'entretien annuel. Elle se charge du contrôle des jeux, de remettre des copeaux de bois, de les répartir, etc.

Pas d'objection, pas d'abstention. Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

3.4 Nominations statutaires / comité quartier

- a) **Administrateur** : Avant que les copropriétaires ne se prononcent, l'administratrice a annoncé une hausse des honoraires de 3 %. Les honoraires passeront donc de CHF 1'000.00/an HT à CHF 1'030.00/an HT, soit une hausse de CHF 30.00/an HT. Le mandat d'administration de **Bolliger Immobilier S.A.** est mis à la disposition des copropriétaires. Il est renouvelé à l'unanimité. Mme Schütz les remercie de la confiance témoignée.
- b) **Vérificateurs des comptes** : Mme Wenger se retire. Le mandat sera rempli par Mmes Di Nuzzo et Fontana ainsi que M. Leogrande.
- c) **Comité quartier** : L'administratrice informe l'assemblée que la dernière réunion du comité qui avait pour but d'avancer dans la rédaction du cahier des charges, n'a rien donné. M. Soares d'Orée-du-Bois 18 est intéressé à devenir membre du comité.

M. Leogrande précise que M. Fona avait commencé à rédiger une ébauche et selon lui, il faut impérativement avoir le comité au complet pour pouvoir créer le cahier des charges, afin qu'il soit voté à la prochaine assemblée générale.

Mme Couceiro signale que les membres du comité ont été élus lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2017 (voir le procès-verbal.).

Une copropriétaire fait remarquer que, chaque année, il s'agit de la même discussion et que rien n'avance.

M. Leogrande demande que le procès-verbal précité lui soit envoyé.

3.5 Fonds de rénovation

La proposition d'attribuer CHF 4'000.- au fonds de rénovation est acceptée à l'unanimité.

3.6 Budget 2023-2024

Le budget présente un solde insuffisant de CHF 2'419.60.

L'administratrice propose donc aux copropriétaires de leur faire parvenir un tableau des acomptes adaptés à l'augmentation des coûts d'entretien de ces articles. Chacun, ensuite, voudra bien lui faire part, par mail, de son choix d'augmenter ses acomptes ou non, ceci pour des raisons de programme informatique.

Le nouveau tableau d'acomptes sera joint au PV.

Une copropriétaire demande si, dans le budget, est compté le remplacement des trois balançoires.

M. Leogrande pense qu'il serait plus judicieux de payer la facture par le compte courant que de la régler par le fonds de rénovation.

Une copropriétaire signale que, comme le budget est en négatif, il faudrait y ajouter la facture de l'entreprise Proxylon afin d'avoir les nouveaux acomptes justes.

Mme Fontana signale que l'on pourrait se permettre d'avoir un budget plus élevé et, avec l'augmentation des charges, cela permettrait par la suite d'augmenter le fonds de rénovation.

Un copropriétaire demande s'il y a eu des dégâts suite à la tempête. La réponse est non.

- **Acceptation de l'augmentation du budget avec l'ajout des balançoires ?** Les copropriétaires acceptent à l'unanimité.

3.7 Coût et entretien

Un résumé des coûts est donné.

3.8 Clé répartition des frais

La personne souhaitant aborder ce sujet ne se manifeste pas ou n'est pas présente.

Mme Wenger demande s'il n'y aurait pas la possibilité d'imposer aux copropriétaires de participer aux assemblées.

M. Leogrande dit que l'on ne peut pas obliger les gens à venir, cependant, si des personnes demandent à ce que certains points soient mis dans l'ordre du jour, que ces personnes développent et motivent leur demande préalablement et par écrit.

3.9 Divers

➤ -

4. Parking – Art. 17734

4.1 Rapport des vérificateurs des comptes

Mmes Di Nuzzo, Wenger et M. Leogrande ont procédé à la vérification des comptes. Ils n'ont fait aucune remarque à ce sujet et ont signé le rapport de vérification.

4.2 Examen des comptes au 30 juin 2023

L'administratrice parcourt les comptes.

La main courante a été payée, en partie, par le fonds de rénovation.

Le tableau des charges est également parcouru.

4.3 Discussion et décharge à l'administrateur

Les comptes sont adoptés à l'unanimité. Pas d'objection, pas d'abstention

4.4 Nominations statutaires / comité quartier

- a) **Administrateur** : Préalablement l'administratrice a annoncé une hausse de 3 % des honoraires. Ils passent de CHF 1'000.00/an HT à CHF 1'030.00/an HT, soit une hausse annuelle de CHF 30.00, à laquelle il faudra ajouter la TVA 8.1 %. Le mandat d'administration de **Bolliger Immobilier S.A.** est mis à la disposition des copropriétaires. Il est renouvelé à l'unanimité. Mme Schütz les remercie de la confiance témoignée.
- b) **Vérificateurs des comptes** : Mme Wenger se retire. Le mandat sera rempli par Mmes Di Nuzzo et Fontana ainsi que M. Leogrande.
- c) **Comité quartier** : Personne ne souhaite se proposer.

4.5 Fonds de rénovation

La proposition d'attribution au fonds de rénovation de la somme de CHF 2'000.00 est acceptée à l'unanimité.

4.6 Budget 2023-2024

Le budget présente un solde insuffisant de CHF 97.00. Toutefois, les acomptes restent inchangés.

Le budget 2023-2024 est accepté à l'unanimité.

4.7 Dénégement

Se référer au point 2.7.

4.8 Parcage camping-car

L'administratrice rappelle à l'assemblée qu'un écrit a été adressé à la personne concernée. Cette dernière a répondu qu'il y a d'autres personnes qui agissent de la même manière et que selon elle, comme c'est une copropriétaire qui paye des charges, elle a le droit d'agir ainsi.

M. Leogrande signale qu'il faut soit tolérer ponctuellement cette situation soit faire une mise à ban qui permettrait de sanctionner de tels agissements. Cependant, il faut faire attention car il est difficile de savoir si c'est bien un visiteur ou un copropriétaire qui est stationné sur les places (coûts approximatifs : CHF 300.-/CHF 500.- pour la demande de mise à ban et CHF 400.- pour la mise en place d'un panneau).

Mme Fontana revient sur le problème des places de parc et qualifie ceci d'un modus vivendis et qu'en ce qui concerne le camping-car, continuer à envoyer de temps en temps une lettre.

- **Acceptation d'une mise à ban ?** Les copropriétaires refusent à l'unanimité.

4.9 Panneau parking privé-visiteurs

Les copropriétaires sont partagés entre ceux qui pensent qu'il existait un panneau et ceux qui pensent qu'il n'y en a jamais eu.

Une demande de mettre un panneau avec les numéros des immeubles, en bas à l'entrée du parking, est faite.

- **Acceptation de la mise en place d'un panneau ?** La majorité des copropriétaires acceptent.

4.10 Main courante

Se référer au point 2.8 « divers ».

4.11 Divers

- M. Soares demande la pose de **dos d'âne** vers la place de jeux. L'administratrice le rend attentif au problème que cela pourrait engendrer lors des déneigements.
M. Leogrande parle de 2 modèles : 1. Démontables qui implique que chaque année il faut mandater quelqu'un pour les visser, dévisser et les remettre. 2. Gendarmes fixes et prévoir de les changer tous les 2 ans.
Le sujet avait déjà été abordé mais refusé lors d'une assemblée.
Après discussion, les copropriétaires optent finalement pour le statu quo.

5. Quartier Orée du Bois – Route Immeuble Sud – Art. 17733

5.1 Rapport des vérificateurs des comptes

Mmes Di Nuzzo, Wenger et M. Leogrande ont procédé à la vérification des comptes.
Ils n'ont émis aucune remarque à ce sujet et ont signé le rapport de vérification.

5.2 Examen des comptes au 30 juin 2023

L'administratrice parcourt les comptes ainsi que le tableau des répartitions des charges.

5.3 Discussion et décharge à l'administrateur

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

5.4 Nominations statutaires / comité quartier

- a) **Administrateur** : Préalablement, l'administratrice a annoncé à l'assemblée une hausse des honoraires de 3 %. Ils passeront donc de CHF 1'000.00/an HT à CHF 1'030.00/an HT, soit une hausse de CHF 30.00/an HT, à laquelle il faudra ajouter la TVA 8.1 %. Le mandat d'administration de **Bolliger Immobilier S.A.** est mis à la disposition des copropriétaires. Il est renouvelé à l'unanimité. Mme Schütz les remercie de la confiance témoignée.
- b) **Vérificateurs des comptes** : Mme Wenger se retire. Le mandat sera rempli par Mmes Di Nuzzo et Fontana ainsi que M. Leogrande.

- c) **Comité quartier** : Personne ne souhaite se proposer.

5.5 Fonds de rénovation

Le montant de CHF 2'000.- proposé comme attribution au fonds de rénovation est approuvé à l'unanimité. Pas d'objection, pas d'abstention

5.6 Budget 2023-2024

Le budget présente un solde insuffisant de CHF 3.40.

Le budget 2023-2024 est accepté à l'unanimité. Pas d'objection, pas d'abstention.

5.7 Déneigement

Se référer au point 2.7.

5.8 Divers

- Mme Couceiro, Orée du Bois 15, demande si c'est bien la société Sarrieu Paysagiste qui s'occupe de l'**entretien**. L'administratrice lui répond que non. Mme Couceiro fait part que les branches des arbres, sur la route, sont sur le point de tomber. Comme il n'y a pas de contrat d'entretien, il incombe au bien-fonds concerné de faire le nécessaire.
- Un copropriétaire demande si cela est normal de laisser des véhicules faire tourner leurs moteurs pendant 30 minutes tôt le matin, pour que les vitres dégivrent. L'administratrice propose de faire un petit rappel aux copropriétaires sur cette manière de faire.

6. Quartier Orée du Bois – Route des Villas – Art. 17757

6.1 Rapport des vérificateurs des comptes

Mmes Di Nuzzo, Wenger et M. Leogrande ont procédé à la vérification des comptes. Ils n'ont fait aucune remarque à leur sujet et ont signé le rapport de vérification.

6.2 Examen des comptes au 30 juin 2023

L'administratrice parcourt les comptes ainsi que le tableau des charges.

6.3 Discussion et décharge à l'administrateur

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

6.4 Nominations statutaires / comité quartier

- a) **Administrateur** : Préalablement, l'administratrice a annoncé une hausse des honoraires de 3 %. Les honoraires passeront donc de CHF 1'000.00/an HT à CHF 1'030.00/an HT, soit une hausse de CHF 30.00/an HT, à laquelle il faudra ajouter la TVA 8.1 % le mandat d'administration de **Bolliger Immobilier S.A.** est mis à la disposition des copropriétaires. Il est renouvelé à l'unanimité. Mme Schütz les remercie de la confiance témoignée.
- b) **Vérificateurs des comptes** : Mme Wenger se retire. Le mandat sera rempli par Mmes Di Nuzzo et Fontana ainsi que M. Leogrande.
- c) **Comité quartier** : Personne ne souhaite se proposer.

6.5 Fonds de rénovation

Le montant proposé comme attribution au fonds de rénovation de CHF 2'000.00 est accepté à l'unanimité.

Une copropriétaire demande si le dernier asphaltage concerne bien la route supérieure. M. Leogrande répond que oui et cela sera pris en charge par le promoteur.

6.6 Budget 2023-2024

Le budget présente un solde suffisant de CHF 32.20.

Le budget 2023-2024 est accepté à l'unanimité. Pas d'objection, pas d'abstention. Les acomptes demeurent inchangés.

6.7 Déneigement

Se référer au point 2.7.

6.8 Divers

- Un copropriétaire demande ce qu'il en est des grilles bouchées par les matériaux de chantier, car selon lui c'est à la charge du promoteur. Il faudra attendre que les travaux soient finis pour entreprendre cette intervention. M. Leogrande invite la copropriété à faire un courrier à la société Radicchi (Perspective Immobilier SA) pour prendre position là-dessus. L'administratrice s'en charge.
- Une copropriétaire demande si les comptes au 30 juin 2019 ont été acceptés. La réponse est affirmative, voir procès-verbal du 13 novembre 2019.
- Une copropriétaire demande si un **contentieux** est ouvert concernant le non-paiement des charges. L'administratrice lui répond que non.
- Une copropriétaire demande si le courrier adressé à M. Omerovic, de la ville, pour la **reprise du trottoir** est réglé. M. Leogrande précise que tant que le quartier n'est pas terminé, rien ne sera fait.
- Une copropriétaire évoque la question de l'**abri PC**.

M. Leogrande informe l'assemblée, qu'à la hauteur de la maison de M. Papace, il y aura un parking ainsi qu'un abri PC qui seront construits, mais que pour l'instant les plans ne sont pas sanctionnés.

Le prix de l'abri est déjà compris dans le prix des villas, cela faisait partie d'une obligation.

- Une copropriétaire évoque l'information de l'administratrice que le procès-verbal arrivait dans un délai de 3 semaines après l'assemblée et s'étonne que le procès-verbal de 2022 ait été envoyé plus tard. Mmes Wenger et Couceiro lui répondent que non, le procès-verbal a été envoyé dans les temps, par lien.
 - Mme Hofstetter parle d'une ventilation de la société MSM qui fait beaucoup de bruit. M. Leogrande l'informe qu'un projet pour l'installation de monoblocs va être déposé.
 - M. Kumararatnam souhaite l'installation de bornes électriques. Selon les dires, MM. Giubilei et Scandurra ont tiré des câbles pour les brancher sur leur compteur. M. Leogrande fait remarquer que ce sujet n'a pas sa place dans ce PV.
-

La parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 19h50.


Bolliger Immobilier SA
Monique Schütz

La Chaux-de-Fonds, le 16 janvier 2024/ag.

Sauf contestation formulée par écrit à l'administrateur dans les 14 jours suivant sa réception, le présent procès-verbal sera considéré comme accepté.