

PPE "la Ramuge", Veysonnaz

Bulletin d'information

Nouvelle administration

La nouvelle administration a pris un bon départ. Elle a toutefois dû constater qu'il existait beaucoup de travaux laissés en attente depuis des années pour la PPE Ramuge. Ce n'est que maintenant que l'on s'est clairement rendu compte que VIP n'avait fait que le strict nécessaire depuis des années. Ainsi, les travaux d'entretien ont été clairement négligés. Mais ce chapitre est heureusement clos et nous allons tous de l'avant. Un grand merci à Dominique Henchoz pour le nettoyage et à Pierre Zulliger pour la technique et en tant que mon adjoint. Nous avons trouvé une très bonne solution pour la répartition des responsabilités. J'ai bon espoir que les frais d'entretien se stabiliseront au niveau précédent une fois que les anciens problèmes d'entretiens courants seront réglés.

Je vous remercie, également au nom de Dominique et Pierre, pour la confiance que vous nous témoignez. Nous vous en sommes reconnaissants.

Erwin Wernli
Administrateur

Administration

Prise en charge de la comptabilité/administration

En juillet, le comité a envoyé à VIP un modèle de protocole de transfert. Selon ce document, tous les dossiers devaient être mis à disposition. La nouvelle administration a ensuite été invitée à Veysonnaz le 27 septembre 2024 pour la remise des dossiers.

Les dossiers étaient posés sur la table de la salle de réunion. Ils n'étaient absolument pas préparés selon nos instructions. La remise a donc duré plus longtemps que prévu. Les employés de VIP sont partis pour la pause de midi. VIP a alors refusé de signer le procès-verbal de remise, se contentant de confirmer que tous les dossiers en sa possession avaient été mis à disposition et que tout ce que VIP savait avait été communiqué.

Comptabilité

La comptabilité 2024 a été transmise sous forme de pièces justificatives. Une comptabilité ordinaire (journal) n'a pas été tenue par VIP sous prétexte que la nouvelle administration utilisait de toute façon un autre logiciel. Le nouvel administrateur a alors passé beaucoup de temps à reconstituer la comptabilité 2024 sur la base des pièces justificatives et à la refaire complètement. Ce faisant, il a constaté que VIP s'était versé 500 francs de trop à titre d'indemnité administrative. Cela a été compensé entre-temps par une autre facture de VIP. De même, une contribution de propriétaire a été créditée deux fois, ce qui a entraîné une recherche plus longue pour l'épuration des débiteurs. Le remboursement d'anciens avoirs de 2017 à 2023, exigé lors de l'AG de mai 2024, n'a été réglé qu'en partie (envoi d'un e-mail par VIP aux anciens propriétaires, même s'ils étaient déjà décédés). Le nouveau administrateur a ensuite écrit à tous les anciens propriétaires concernés et tous les avoirs ont pu être remboursés. La plupart des anciens propriétaires ont répondu avec des lettres de remerciement pour le règlement des affaires en suspens depuis six ans!

Plans de construction

Pendant des décennies, nous avons demandé à plusieurs reprises à VIP les plans de la Ramuge, toujours avec un avis négatif. L'ancien comité, en collaboration avec Pierre Zulliger, a alors rassemblé les plans partiellement disponibles auprès des copropriétaires et a péniblement mesuré une partie des appartements. Devinez ce qui se trouvait sur la table de la salle de réunion de VIP le 27.09.2024, soigneusement empilé? Vous le devinez certainement. Les plans d'exécution de la Ramuge de 1974.

Joanna Leja-Segond, App. 44, arch. dipl. SIA, en collaboration avec Pierre Zulliger, a maintenant redessiné et mis à jour tous les plans sur la base des nouvelles données. Elle a effectué ce travail gracieusement pour la communauté. Un grand merci à elle. Le comité décidera ultérieurement de l'octroi d'une reconnaissance.

Plan de fermeture

Le plan de fermeture a fait l'objet d'une attention particulière lors de la reprise de l'administration. Le plan de fermeture, y compris les reçus des clés et le contrôle des clés, ont été demandés à VIP. Ces deux éléments n'étaient pas disponibles. VIP n'a pas non plus été capable de remettre une carte de sécurité, car le même plan de fermeture a été établi pour les maisons A, C + D avec des clés générales pour les trois immeubles. Ainsi, le concierge et le personnel d'entretien ne devaient avoir qu'une seule clé en leur possession pour accéder aux trois bâtiments. Mais c'est avec une grande frayeur que l'on a constaté qu'il manquait en tout HUIT CLES GÉNÉRALES. Sur la base d'une remarque dans le procès-verbal de remise et d'une lettre séparée du comité à VIP, celle-ci a pu trouver deux clés supplémentaires. De plus, une clé devrait se trouver dans le tube à clé à l'entrée de l'immeuble pour le monteur d'ascenseurs (également sans quittance). Cinq passe-partout sont donc encore en circulation et personne ne sait qui les possède. Ces clés permettent d'accéder librement à la Ramuge et à tous les appartements. La nouvelle administration a décliné toute responsabilité vis-à-vis de VIP jusqu'à ce que l'affaire soit réglée.

VIP s'est alors rendu compte qu'elle ne retrouverait pas les cinq clés manquantes, car il n'y a probablement pas de quittance de clé. VIP a alors pris contact avec son assurance qui estime le dommage à une valeur actuelle de 5 700 francs.

Entre-temps, la nouvelle administration a demandé une offre au fournisseur de l'installation de fermeture actuelle, la société Pfefferte SA à Sion. Le remplacement de celle-ci s'élève à un total de Fr. 11'900.00.

Par lettre du 17.12.2024, la nouvelle administration a demandé à VIP de prendre en charge l'intégralité des dommages car les règles de la valeur vénale ne s'appliquent pas ici. VIP avait une relation de mandat avec la PPE Ramuge et d'autres règles s'appliquent. Dans le cadre d'un contrat de mandat, l'intégralité des dommages et intérêts doit être versée.

Si VIP refuse, il faudra inévitablement recourir à la voie juridique, avec une éventuelle plainte au tribunal. Pour aller au tribunal, il faudrait toutefois un accord du 100 % des co-propriétaires ou une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Nouvelle législation sur l'énergie dans le canton du Valais

Après plus de trois ans de travail, la nouvelle législation sur l'énergie a été définitivement adoptée par le Grand Conseil du canton du Valais après l'approbation de l'ordonnance sur l'énergie lors de la session de juin 2024. La nouvelle loi cantonale sur l'énergie et son ordonnance d'application entreront en vigueur **le 1er janvier 2025**.

Lors de la réfection de la toiture des bâtiments existants, ceux-ci devront également être équipés d'une installation solaire pour la production d'électricité ou de chaleur.

De nombreux investissements découlant des nouvelles exigences bénéficient de subventions communales, cantonales ou nationales, en fonction des travaux réalisés. Les aides financières cantonales pour la rénovation énergétique du parc immobilier existant sont garanties au moins jusqu'au 31 décembre 2030.

Les demandes de permis de construire doivent respecter les nouvelles dispositions légales si elles sont déposées après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, c'est-à-dire le 1er janvier 2025.

La nouvelle administration a été informée de cette situation par Joanna Leja-Segond, App. 44, Dipl.-Ing. Arch SIA, qui a attiré notre attention sur ce fait. Nous l'en remercions vivement. Elle s'est également mise à disposition pour déposer une demande de permis de construire pour la rénovation du toit selon les anciennes prescriptions. Elle ne facture pas la demande de permis de construire. Seuls les frais de tiers pour les photocopies, etc. sont remboursés. Ainsi, il est garanti que la Ramuge ne sera pas automatiquement obligée d'installer des panneaux photovoltaïques ou thermiques. L'administration a approuvé cette procédure. Lors de la prochaine rénovation du toit, il sera toujours possible de décider si une installation PV entre en ligne de compte pour la Ramuge ou non.

Budget 2025

Le budget 2025 sera plus élevé qu'auparavant en raison d'anciens travaux en souffrance. Les travaux suivants sont prévus:

1. Remplacement du réducteur de pression de l'eau
2. Remplacement de la batterie de distribution d'eau suite à la rouille de la conduite d'alimentation
3. Installation d'un compteur d'eau pour le chauffe-eau afin de déterminer les frais d'eau chaude
4. Détartrage du chauffe-eau (pour la première fois après 18 ans !)
5. Révision périodique obligatoire en 2025 de la citerne : Fr. 3'000.00
6. Dispositifs de protection contre les chutes

Les coûts pour les chiffres 1 à 4 s'élèvent à Fr. 8'604.75.

Cotisations de copropriété

L'administration a dû constater que la communauté vit toujours à flux tendu sur le plan financier. Les contributions des propriétaires permettent d'avancer ou de financer les frais d'un semestre, selon le mode de paiement. En règle générale, les liquidités manquent pour les dépenses extraordinaires. Une demande auprès de Raiffeisen Sion et Région a montré qu'il n'est pas possible d'avoir un solde négatif sur le compte courant. Les liquidités manquantes doivent être puisées à court terme par le fonds de rénovation. Or, cette pratique n'est en fait pas autorisée, mais ce compte doit bien être sollicité de temps en temps à court terme. Dès que les anciennes charges de la Ramuge seront réduites et qu'un budget sans grandes surprises pourra être établi, la situation se stabilisera certainement.

Les factures de charges pour le 1er semestre 2025 seront envoyées début janvier, dès que le budget prévisionnel 2025 sera disponible.

L'administration a constaté que le mode de paiement n'est pas le même pour tous les copropriétaires. Je demande donc aimablement dans l'intérêt de la communauté, que les factures semestrielles soient réglées intégralement dans les 30 jours.

Technique

Eaux usées

Dans le cadre de l'aménagement de la route de Pra et du nouveau raccordement aux eaux usées, il a fallu constater que la Ramuge était toujours raccordée à une grande fosse septique datant de 1973. Cette fosse aurait dû être supprimée depuis des décennies. L'ancienne administration ou la commune n'a cependant jamais attiré l'attention sur ce fait. Les coûts de la suppression de cette fosse septique s'élèvent à Fr. 5'396.70. Ces coûts doivent être pris en charge par la PPE Ramuge. Ils seront imputés au compte courant 2024.

TECHEM

Lors de l'assemblée générale du 18 mai 2024, il a été décidé d'introduire le décompte des frais de chauffage sur la base de la consommation individuelle. VIP a soumis à cet effet une offre de la société NeoVac AG avec 95 compteurs de frais de chauffage. Mais le comité et l'AG ont ensuite opté pour le système TECHEM. Le montage était prévu pour fin octobre 2024. Dès le deuxième étage, les techniciens ont constaté que quelque chose n'allait pas, puisqu'ils avaient déjà installé une soixantaine d'appareils de mesure. Pierre Zulliger a alors compté les radiateurs du bâtiment et il y en avait 129 ! Un autre exploit de VIP ! Les appareils de mesure restants ont été montés le 19 décembre 2024.

A partir du 1.1.2025, le décompte des frais de chauffage sur la base de la consommation individuelle par appartement sera en vigueur.

Fenêtre

Dans le cadre de l'installation des compteurs de frais de chauffage, Pierre Zulliger a dressé une liste des appartements avec des fenêtres datant de 1973. Il y a encore 17 appartements avec d'anciennes fenêtres. Actuellement, les délais de livraison sont longs. Les propriétaires intéressés par un changement de fenêtres sont priés de s'adresser à Pierre Zulliger. De meilleures conditions pourraient éventuellement être négociées lors d'une commande groupée. Un changement de fenêtre a un coût, mais génère aussi des frais de chauffage moins élevés.

Dispositifs de protection contre les chutes

Dans le bâtiment la Ramuge, il y a des appartements aux 4e et 5e étages dont la hauteur du garde-corps de fenêtre sont beaucoup trop basses. La réglementation actuelle prévoit une hauteur de garde-corps d'au moins 100 cm. Bien que ces fenêtres sont antérieures à la réglementation actuelle, la responsabilité des copropriétaires d'étage est finalement engagée en cas de sinistre, car le défaut est connu.

L'administration prévoit donc, en concertation avec les copropriétaires concernés, de modifier les fenêtres de manière à ce qu'elles ne puissent être qu'entrebâillées.

Lors d'un entretien avec le BPA (Office fédéral de la prévention des accidents), cette variante a été recommandée pour les anciens bâtiments.

Terrasses côté est

Lors de la dernière AG, un crédit de Fr. 15'000 francs a été accordé pour la rénovation de la terrasse du côté est (1er étage). Lors des travaux, il a été constaté que les dalles de jardin posées en 1973 n'avaient pas de fondation (coffre en chaille) et étaient posées directement sur la terre. Le paysagiste a expliqué qu'il ne pouvait pas poser de nouvelles dalles de jardin sans fondations adéquates, car cela ne correspond pas à une bonne exécution des travaux. Une nouvelle fondation a donc dû être réalisée. Le décompte s'est alors élevé à Fr. 17'126.75.

Dans le même contexte, il a fallu constater que les trois cloisons de séparation entre les terrasses étaient bétonnées dans le sol. En raison de l'affaissement du terrain, tous les ancrages ont été arrachés de la façade. Les cloisons étaient en outre rouillées dans leur partie inférieure et il n'y avait pas d'entrepreneur pour les démonter et les remonter. En effet, tous ont refusé en expliquant que ces travaux ne pouvaient pas être réalisés sans endommager le verre.

L'administration s'est donc mise à la recherche de nouvelles cloisons. Des cloisons avec des dimensions et exécutions standards sont disponibles sur le marché. Mais toutes présentent des dimensions et des exécutions différentes de nos cloisons existantes. Or, comme ces cloisons ont une influence sur l'aspect général du bâtiment, les nouvelles cloisons doivent avoir le même aspect que les anciennes. Il n'a donc pas été possible de trouver un remplacement avec des cloisons du marché. Il faut donc se procurer trois nouvelles cloisons sur mesure. L'administration a demandé trois offres (de Fr. 6'356.00 à Fr. 12'000.00). Les travaux ont été attribués à l'entreprise Perrier Vitrierie Miroiterie SA à Sion, pour Fr. 6'356.00. Ce montant sera imputé à la facture 2024. Les parois seront toutefois livrées et montées au plus tôt fin février 2025.

Le comité et toute l'administration souhaitent à tous les copropriétaires un joyeux Noël, une bonne année et surtout une bonne santé et beaucoup de joie à Veysonnaz.



Comité de la PPE la Ramuge

Ulrich Bauer, Président
Lisbeth Zulliger
Olivier Eschmann

L'administrateur:

Erwin Wernli