

PROCES-VERBAL

de l'assemblée générale ordinaire

de la copropriété **Royalp** à Villars-sur-Ollon

tenue le Jeudi 16 février 2023 à 17h00

dans la salle « Muveran » du Chalet Royalp Hôtel et Spa

M. Buursink souhaite la bienvenue aux copropriétaires qui se sont déplacés pour assister à cette assemblée. Avant de passer à l'ordre du jour tel que proposé par la lettre de convocation adressée à chacun en date du 3 février 2023, il souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires, la Fam. Fauchez (Apt 41A) et Mme et M. Polit (Apt 41D).

1. Contrôle du quorum

Les procurations sont réunies et la liste des présences est signée, dix-sept copropriétaires sur trente sont présents ou représentés, totalisant 832.96 millièmes, soit :

Sont présents

- Plaza Colombo SA	apt. suite 01D et 12D	16.44 o/oo
- Guetalimb SA	apt. suite 22D	9.54 o/oo
- M. André Pittet	apt. suite 03D	9.19 o/oo
- Mme et M. Dalla Pieta	apt. suite 21A	11.80 o/oo
- Mmes et M. Fauchez	apt. suite 41 A	10.61 o/oo
- Mme et M. Polit	apt. suite 41 D	10.62 o/oo
- Mme Thomsen	apt. suite 627	19.03 o/oo
- M. Rich	apt. suite duplex 701	19.67 o/oo

Sont représentés

- Mme Ambrosi Sacconi, par Gér.-Service	apt. suite 21D	12.49 o/oo
- Mme Cerutti, par Gér.-Service	apt. suite 31D	11.86 o/oo
- Mme Y. Davidenko, par Mme I. Davidenko	apt. suite 101	11.69 o/oo
- M. Markland, par Gér.-Service	apt. suite duplex 401	23.3 o/oo
- M. Maury, par Gér.-Service	apt. suite duplex 402 et 501	24.11 o/oo
- M. Masaveu, par Gér.-Service	apt suite 523	9.98 o/oo
- M. Robin, par Mme Thomsen	apt. suite duplex 623	18.26 o/oo
- Mme Hylton-Potts, par M. Rich	apt. suite duplex 626	6.06 o/oo
- Royalp SA (M. Buursink)	Chalet Royalp Hotel SA	608.31 o/oo

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

2. Rapport de gestion de l'administrateur

Le rapport de gestion a été adressé à tous les propriétaires en même temps que la convocation à l'assemblée générale ordinaire de la copropriété et sa lecture n'est pas requise.

3. Lecture des comptes pour l'exercice 2022 (01.12.2021 au 30.11.2022)

M. Hulaj donne une lecture partielle du bilan, compte d'exploitation et des renseignements sur les comptes de la copropriété (14^{ème} exercice comptable), selon le rapport envoyé avec la convocation.

M. Hulaj confirme que le Royalp SA s'est acquitté de ses charges de copropriété pour l'exercice 2021-2022.



4. Rapport de la fiduciaire sur la vérification des comptes

La fiduciaire Guy Borloz a procédé, conformément au mandat qui lui a été confié en date du 29 Septembre 2022, au contrôle des comptes de l'exercice 2021-2022, arrêtés au 30.11.2022.

M. Hulaj donne lecture des principaux points de ce rapport, dans lequel il est déclaré que :

- le bilan et le compte de perte et profits (compte d'exploitation) concordent avec la comptabilité
- la comptabilité est tenue avec exactitude
- l'exercice se termine par un bénéfice de Fr. 44'325.79 pour l'exploitation du chalet
- le compte chauffage boucle avec un bénéfice de Fr. 42'610.- (montant à répartir en fonction de la consommation effective de chaque copropriétaire)
- le compte garage boucle avec un bénéfice de Fr. 5'000.-
- le compte fonds de rénovation générale présente un solde de Fr. 42'855.85 au 30 novembre 2022
- le compte fonds de rénovation garage présente un solde de Fr. 48'042.55 au 30 novembre 2022

En conclusion de son examen, elle recommande à l'assemblée d'approuver les comptes tels que présentés et remis à chacun et de donner décharge à l'administrateur pour sa gestion.

Pour le bon ordre du dossier, le rapport du contrôleur aux comptes est joint au présent document.

5. Approbation des rapports susmentionnés et décharge à l'administrateur et à la délégation des copropriétaires

Les rapports de l'administrateur, ainsi que celui du vérificateur des comptes sont acceptés à l'unanimité par l'assemblée.

L'assemblée décide de répartir les différents résultats comme suit :

- | | | |
|---------------------------|---------------|---|
| - Bénéfice d'exploitation | Fr. 44'325.79 | verser au fonds de rénovation général |
| - Bénéfice du garage | Fr. 5'000.- | verser au fonds de rénovation garage |
| - Bénéfice du chauffage | Fr. 42'610.- | répartir entre les copropriétaires en fonction de leur consommation effective |

Décharge est alors donnée à la délégation des copropriétaires et à l'administrateur pour la gestion de l'immeuble en 2022.

6. Travaux/discussions proposés et soumis au vote de l'assemblée

Procédure contre M. Gabay, propriétaire Apt 42D (suite en duplex)

M. Hulaj fait un bref résumé de l'évolution de ce dossier. Pour rappel, lors de la dernière assemblée, il avait été rapporté qu'une vente était en cours. Malheureusement, celle-ci n'avait pas abouti. M. Hulaj s'est entretenu avec la préposée de l'office des poursuites la semaine précédant la réunion. Cette dernière a confirmé qu'une procédure de vente aux enchères allait être mise en place avec une vente prévue dans le courant de l'été 2023.

Il est rappelé que depuis 2 ans, une gérance légale est en place via l'hôtel Royalp chargé de la location de l'appartement. M. Mangold fournira un décompte à l'office de poursuites qui reversera les arriérés de charges de copropriété.

Mme Thomsen demande quelle a été la période de location de cet appartement. M. Mangold répond qu'il a été loué pour toute la saison d'hiver. Il explique également que l'hôtel a dû effectuer, en accord avec l'office des poursuites, quelques travaux avant la mise en location.

Dates de fermeture de l'hôtel durant l'année 2023 et 2024

Les dates de fermeture de l'hôtel ont été fixées comme suit :

- Printemps 11.04.2023 – 25.05.2023
- Automne dates à confirmer mi/fin-octobre (ouverture partielle les week-ends du 2 au 15 décembre 2023)

7. Approbation du budget 2022-2023 et établissement du budget 2023-2024

Le budget 2022-2023 est lu et commenté par M. Hulaj qui fait remarquer à l'assemblée que celui-ci a été fixé à un total de Fr. 810'000.-, soit :

- Exploitation Fr. 565'000.- (incluant une attribution de Fr. 100'000.- au fonds de rénovation)
- Conciergerie Fr. 70'000.-
- Chauffage Fr. 170'000.-
- Garage Fr. 5'000.-

En ce qui concerne le budget 2023-2024, il est proposé de le maintenir à un total de Fr. 810'000.- avec la même répartition que celle reportée ci-dessus.

L'assemblée valide ces budgets à l'unanimité.

M. Hulaj rappelle les travaux de modernisation du système d'automatisation MCR d'un coût total de Fr. 269'250.- qui avaient été confiés à la société CGC. Un plan de paiement avait été requis pour le règlement de ces travaux. Un solde total de Fr. 100'000.- reste à payer sur l'année 2023.

8. Nomination de l'administrateur, de la délégation des copropriétaires et du contrôleur aux comptes

Le mandat d'administrateur est confié à M. Buursink pour 2023 à l'unanimité. Ce dernier remercie les copropriétaires de leur confiance.

M. et Mme Thomsen sont réélus au poste de représentants des copropriétaires. Ils sont atteignables :

- par e-mail russandvivi@gmail.com
- tél. +33 680 86 12 35

Il est demandé si une liste des propriétaires avec leurs coordonnées pouvait être établie et partagée entre tous les copropriétaires. L'administrateur en prend bonne note et fera le nécessaire dans ce sens.

M. Buursink ainsi que les copropriétaires, remercient M. et Mme Thomsen pour leur aimable collaboration.

La vérification des comptes est à nouveau confiée à la fiduciaire Borloz à Aigle à l'unanimité.

9. Propositions individuelles/Divers

Acquisition place de parc

Mme Thomsen fait à nouveau part de son intérêt pour l'acquisition d'une place de parc.

Hôtel

Mme Thomsen demande, à titre indicatif, le taux d'occupation de l'hôtel. M. Buursink indique que celui-ci se situe à 71% selon les jours d'ouverture été/hiver pour l'année 2021-2022.

M. Mangold relève que ces dernières années, le taux d'occupation en période d'été se rapproche de plus en plus de celui de la période hivernale.

Cet hiver, le pourcentage d'occupation est très élevé, avec un taux situé à 80-82% pour le mois de Février.

Les prévisions pour le mois de Mars 2023 sont encourageantes et marquées par la venue de divers groupes. En Avril, l'hôtel sera ouvert 10 jours, avec peu d'occupation pour le moment, mais il y aura du monde à Pâques. Certains événements sont également en cours d'organisation dont un avec l'Automobile Club de Villars.

M. Buursink souligne qu'il y a déjà des réservations pour l'été 2023 pour les appartements, ce qui est très positif. Au niveau de l'hôtel, l'année 2022 a clôturé avec un profit opérationnel de 12%. A titre indicatif, en 2021 elle s'est clôturée à 2%. Il se veut rassurant par rapport à l'ouverture du Villars-Palace qui n'a pas eu un grand impact sur l'exploitation du Royalp. Enfin, dans l'ensemble, il confirme une évolution positive grâce, entre autres au développement de la station ces dernières années et une meilleure gestion des coûts acquise avec l'expérience.

Peinture

Mme Thomsen et M. Rich demandent si les travaux des chalets B et C côté Nord sont planifiés. M. Hulaj répond qu'il a déjà les offres qui se chiffrent à CHF 43'700.- (CHF 19'700.- pour le chalet B et CHF 24'000 - pour le chalet C). Il est remarqué que l'hôtel a déjà procédé à l'entretien des mains courantes des chalets A & B, côté Sud. Afin d'éviter de trop grandes différences de teinte et de finir le traitement des balcons de tous les chalets, il sera tenté de planifier ces travaux dans le courant de la fermeture de printemps (Avril-Mai). L'entretien des mains courantes des chalets B&C est également planifié par l'hôtel cette année.

Internet

Mme Thomsen indique que certains sites sont limités et que l'accès est lent, comme pour l'utilisation de Zoom, Skype et autres réseaux sociaux. Avec l'installation d'un VPN, la connexion s'est améliorée mais reste insatisfaisante. M. Robin rencontre également le même problème. M. Buursink explique que certaines antennes doivent encore être remplacées. Ces travaux, prévus durant la fermeture d'automne, devraient améliorer la situation. Le service technique se tient à disposition pour plus de détails.

Arbres

M. Buursink indique qu'une personne a coupé quelques sapins sur les parties communes du chalet D (étés très bas), ceci n'a pas été planifié ni exécuté par l'hôtel ou le jardinier. L'administrateur a porté plainte contre inconnu auprès de la police – une enquête sera menée. Deux devis ont d'ores et déjà été reçus pour leur remplacement. L'administrateur tentera de solliciter la participation de l'assurance bâtiment pour limiter les frais.

Sécurisation Entrée D

Faisant référence à l'incident de l'étêtage des sapins, il a été décidé de sécuriser l'entrée D pour une meilleure surveillance.

L'entrée D étant la moins sécurisée du Royalp, il est discuté d'installer une caméra de surveillance à l'entrée comme pour les autres entrées, en direction de la piste de ski.

Location

Mme Thomsen demande si la plupart des locations se font via l'hôtel, en référence aux discussions à ce sujet lors de la dernière assemblée générale.

M. Buursink répond qu'à ce jour, seuls 2 propriétaires ne passent pas par les services de location de l'hôtel. En effet, un propriétaire loue lui-même son appartement depuis plusieurs années et l'autre appartement est loué par Gérance-Service SA.

M. Mangold explique que le Royalp est également visible sur d'autres sites de réservation tels que booking.ch, expedia.ch, etc...

Il est rappelé qu'en cas de location par un autre intermédiaire que l'hôtel, le service hôtelier est exclu des prestations. Les clients sont évidemment les bienvenus mais les différents services sont facturés en sus. M. Mangold souligne que la location via l'hôtel reste la plus simple et la plus sécurisée pour les paiements. De ce fait, elle facilite le séjour des clients.

M. Buursink tient à remercier les propriétaires qui font appel à l'hôtel comme intermédiaire de location. En Janvier, un grand groupe a réservé un séjour à l'hôtel – sans la mise à disposition des appartements, ce projet n'aurait pas pu se réaliser.

Enfin, l'hôtel a un contact DMC (Destination Management Company) qui oriente le client basé à l'étranger. Il explique que la station de Villars-sur-Ollon n'est pas forcément facile à vendre, le nombre de logement n'étant pas assez important comparé à d'autres destinations. Il est donc essentiel que les propriétaires maintiennent cette collaboration en place.

Remerciements

M. Fauchez tient à remercier le personnel de l'hôtel qu'il trouve très compétent et engagé, faisant référence en particulier à M. Mangold.

M. Buursink tient également à remercier M. Hulaj et Gérance-Service pour le travail effectué tout au long de l'année.

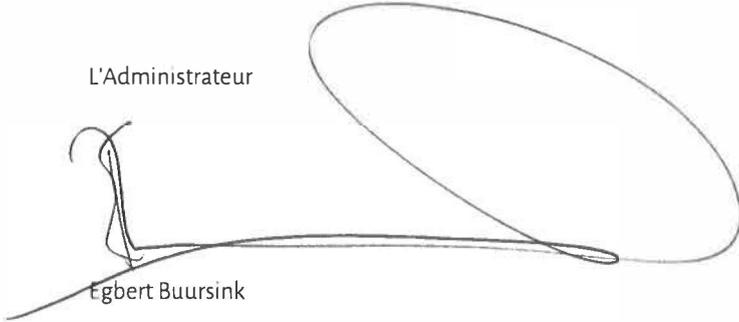
La parole n'étant plus demandée et l'ordre du jour étant épuisé, M. Hulaj et M. Buursink lèvent la séance à 18h.

En ce qui concerne la prochaine assemblée générale ordinaire, elle est d'ores et déjà fixée au

Jeudi 15 février 2024 à 17h00

dans une des salles de conférence du Chalet Royalp Hôtel et Spa.

L'Administrateur

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned below the text 'L'Administrateur'.

Egbert Buursink

Villars, le 5 avril 2023 / ab