

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DE LA COPROPRIETE BRISTOL  
DU SAMEDI 3 SEPTEMBRE 2022 A 09H30, A L'HOTEL VIU DE VILLARS**

---

M. Patrick TURRIAN ouvre la séance et remercie les copropriétaires présents ou ayant donné procuration. Il est accompagné de M. Pierre KOSZALI, sous-directeur, qui tient le procès-verbal.

L'assemblée est enregistrée mais le procès-verbal, tenu par l'administration de la PPE, est rédigé de manière décisionnelle.

La convocation a été envoyée en date du 19 août 2022. L'ordre du jour proposé n'est pas modifié mais les sujets des bornes de recharge et des badges d'accès à la piscine seront abordés.

**1. Liste des présences.**

La liste de présence fait ressortir que 45 copropriétaires sur 59 sont présents ou représentés, totalisant 877.2 millièmes sur 1000.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer. Les personnes ayant donné procuration sont remerciées.

**2. Adoption des procès-verbaux de l'assemblée générale ordinaire du 25.9.2021 et de l'assemblée extraordinaire du 30.11.2021.**

Les procès-verbaux ont été mis sur le site internet à disposition de tous. Les deux procès-verbaux sont adoptés à l'unanimité.

**3. Présentation des comptes au 31 mars 2022.**

Le rapport et les comptes ont été mis sur le site internet à disposition de tous. Le rapport est commenté et il est répondu aux questions.

La situation des copropriétaires débiteurs importants (> CHF 20k) sera jointe au procès-verbal (*situation à fin 2022*).

**4. Rapport de révision des comptes.**

La révision des comptes est effectuée par la Fiduciaire TURIN. Le rapport a été mis sur le site internet à disposition de tous. Il conclut à la bonne tenue des comptes, recommande à l'assemblée de les accepter et de donner décharge à l'administrateur.

**5. Approbation des comptes, décharge à l'administrateur.**

Par vote, l'assemblée :

- A l'unanimité et 3 abstentions, accepte les comptes annuels arrêtés au 30.04.2022 et donne décharge à l'administrateur.

- A l'unanimité et 1 abstention, décide de reporter la perte d'exercice de **Fr. 32'336.24**.

**6. Nomination du réviseur aux comptes pour l'exercice 2022-2023.**

A l'unanimité, l'assemblée reconduit la Fiduciaire TURIN & Associés SA comme réviseur des comptes.

Des contrôleurs aux comptes sont également nommés : Mme BERNHARD et M. GERBER.

**7. Situation des travaux en cours selon planification 2020-2030. Information sur la suite.**

M. KOSZALI communique des informations sur l'état d'avancement des travaux qui suivent en grande partie le planning présenté lors des précédentes assemblées générales.

Les prochaines étapes sont :

- poursuite de l'assainissement des colonnes de chute des eaux usées (automne 2022, 2023 et 2024),
- modernisation de l'ascenseur C (terminé fin 2022),
- fin de l'assainissement de la ventilation et production d'eau chaude (terminé fin 2022).

**8. Propositions pour les locaux utiles à la PPE (local à ski, sauna, squash et local vélos). Avis de droit demandé par les époux Bernhard. Présentation de la décision de la Coopérative, décision.**

Les trois variantes (Location, achat immédiat et location-vente) sont présentées en détail. L'avis de droit obtenu d'un notaire par les époux Bernhard est également présenté.

Une longue discussion s'en suit et il est répondu aux questions.

Par vote, l'assemblée décide (à 35 voix pour, 8 contre et 1 abstention) de :

- En priorité, signer un bail sur 20 ans renouvelable avec la Coopérative qui va procéder à un achat immédiat.
- Si l'achat ne peut être fait immédiatement, la Coopérative signe une location-vente avec le vendeur et la PPE signe un bail sur 20 ans renouvelable avec la Coopérative.

Dans les deux cas, la PPE Bristol s'engage à couvrir les frais induits de la Coopérative (impôts), à exempter la Coopérative des charges de PPE relatives aux lots concernés aussi longtemps qu'un bail sera en vigueur et à rembourser l'investissement de la Coopérative sur 10 ans.

Cette solution permettra également à la PPE d'investir dans la modernisation de la piscine et du Spa en s'assurant une grande stabilité juridique. En effet, la Coopérative est composée uniquement de copropriétaires de la PPE.

D'une manière générale, les copropriétaires sont encouragés à rejoindre la Coopérative du Bristol afin de participer aux décisions. M. TURRIAN reste à disposition pour toute information à ce sujet.

## **9. Demandes faites par un groupe de copropriétaires :**

- *Vote pour un mandat à l'administrateur de préparer et présenter des propositions d'alternatives si pas de solutions trouvées au point 8 ci-dessus.*  
Une décision ayant été prise au point 8, ce point est abandonné.
- *Vote pour mandat à l'administrateur de faire respecter les droits et obligations selon l'avis de droit de l'avocat de la PPE.*

**A l'unanimité, l'assemblée confirme que l'administrateur doit toujours présenter les demandes de changement de destination ou d'affectation. Une autorisation écrite doit ensuite être délivrée.**

**Si des travaux sont exécutés sans demande préalable ou sans autorisation écrite, l'administrateur est chargé de faire cesser les travaux et contacter les services communaux.**

**Les travaux touchant à l'esthétique de l'immeuble doivent être soumis à l'administrateur qui les présentera à l'assemblée générale pour autorisation.**

**L'Administrateur jugera tous les travaux à venir sous l'angle de l'avis de droit de Me GUIGNARD.**

## **10. Divers et propositions individuelles.**

*Badge pour entrée piscine et fitness, surveillance par caméras :*

Le sujet sera discuté lorsque l'achat du local sauna et du squash-fitness sera finalisé.

*Bornes pour voitures électriques :*

La Romande Energie propose une solution pour équiper les garage collectifs de PPE à ses frais (Click&Charge.ch). L'infrastructure de base (adaptation du tableau électrique, gestion de la puissance et pose de câbles) est prise en charge par Romande Energie.

Les propriétaires qui le souhaitent peuvent acheter/louer une borne à leurs frais. Les factures sont individuelles. Il n'y a pas de frais pour la PPE et les autres copropriétaires.

A noter que seules les places intérieures sans ascenseur (ou ascenseur définitivement mis hors service) peuvent être équipées de ce système. La Régie Turrian a déjà fait équiper une dizaine de garages sur le plateau de Villars. Un résumé des conditions est joint au procès-verbal.

*Arbres dans la forêt cantonale devant le Bristol :*

M. TURRIAN verra si le responsable cantonal est ouvert à la discussion.

*Rapport protection incendie :*

Un expert de l'ECA a procédé à des vérifications dans l'immeuble. Un certain nombre d'éléments ne sont pas conformes et des mesures correctives doivent être prises. Pour commencer, un rapport complet a été commandé auprès d'une société spécialisée (*Fire Safety & Engineering à Montreux*). Les conclusions et les propositions seront présentées à l'assemblée en temps utile.

*Autre divers :*

- Les services communaux seront approchés pour la pose d'un miroir à la sortie du garage sur la route.
- Pour éviter que les lumières restent allumées, des détecteurs avec minuterie seront posés dans les couloirs des caves.

## 11. Budget 2023-2024.

Un budget total de **Fr. 621'000.-** est adoptée à l'unanimité pour l'exercice 2023-2024, incluant le chauffage pour **CHF 120'000.-**.

De plus, il est décidé de faire un appel complémentaire de **CHF 20'000.-** pour l'exercice en cours 2022-23 à cause de l'augmentation des coûts du gaz.

L'adaptation du salaire du concierge à l'inflation sera étudiée. Par mesure d'économie, les câbles chauffants des conduites d'eau chaude ainsi que ceux du toit seront débranchés. La température de départ de la chaudière a également été abaissée mais permet toujours de chauffer correctement les appartements.

L'administrateur averti également qu'il y a un risque que les autorités ordonnent la fermeture de la piscine en cas de pénurie d'électricité ou de gaz.

## 12. Date de la prochaine assemblée générale ordinaire

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra le **samedi 30 septembre 2023 à 9h30** dans la salle de conférence de l'hôtel VIU.

La séance est levée à 12h30 et suivie par un sympathique apéritif.

REGIE TURRIAN S.A.

  
Patrick TURRIAN

  
Pierre KOSZALI

Annexes : liste des débiteurs importants à fin 2022.  
Conditions Click&Charge.