

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA COPROPRIETE BRISTOL
DU SAMEDI 30 SEPTEMBRE 2023 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 9 septembre 2023. L'ordre du jour proposé n'est pas modifié.

1. Liste des présences.

La liste de présence fait ressortir que 43 copropriétaires sur 52 sont présents ou représentés, totalisant 895 millièmes sur 1000.

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

2. Adoption du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 03.09.2022.

Le procès-verbal a été mis sur le site internet à disposition de tous. Il est adopté à l'unanimité. L'administrateur s'excuse d'avoir oublié de facturer l'appel complémentaire de **CHF 20'000.-** qui avait été décidé en vue de l'augmentation des coûts de chauffage.

3. Présentation des comptes au 31 mars 2023.

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, certaines sont traitées dans les points suivants.

La situation des copropriétaires débiteurs est discutée. La liste nominative à jour des charges ouvertes de l'exercice 22-23 sera jointe au procès-verbal. **Des rappels seront envoyés prochainement. Après le 3^{ème} rappel et sans plan de paiement convenu, une procédure de recouvrement sera démarrée.**

4. Rapport de révision des comptes.

La révision des comptes est effectuée par la Fiduciaire TURIN. Le rapport conclu à la bonne tenue des comptes, recommande à l'assemblée de les accepter et de donner décharge à l'administrateur. Ce rapport sera mis sur la page web en même temps que le procès-verbal.

Les contrôleurs aux comptes de la PPE, Mme Jenny et M. GERBER, procèdent à la lecture de leur rapport. Ils relèvent des points et estiment ne pas pouvoir recommander à l'assemblée d'approuver les comptes. Une longue discussion s'en suit. L'administrateur donne des explications, corrige certaines informations et répond aux questions. Il est finalement convenu qu'une réunion aura lieu entre l'administrateur et les contrôleurs aux comptes (fixée au 8.12.2023).

L'administrateur confirme qu'il n'est pas en possession de l'Acte Constitutif de la PPE. L'administrateur précédent ne l'a pas remis car il ne l'avait probablement pas non plus. Une recherche sera faite auprès du Registre Foncier (qui ne l'a pas publié sur son site) et auprès de l'étude du notaire BIANCHI. Il est toutefois précisé que les millièmes des lots sont basés sur l'inscription actuelle au Registre Foncier.

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

Par vote :

- A l'unanimité moins 2 abstentions, l'assemblée décide de facturer la perte cumulée des exercices 2021-22 et 2022-23 pour un total de CHF 78'186.69 au prorata des millièmes de chacun.
- A l'unanimité et 1 abstention, l'assemblée accepte les comptes annuels arrêtés au 31.03.2023.
- A l'unanimité et 2 abstentions, l'assemblée donne décharge à l'administrateur pour sa gestion.

6. Nomination du réviseur aux comptes pour l'exercice 2023-2024.

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

Les contrôleurs aux comptes de la PPE, Mme JENNY et M. GERBER, sont également reconduits. Au vu du travail qu'ils ont effectué, ils noteront leurs heures et un dédommagement leur sera éventuellement versé.

7. Situation Immeuble

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

M. KOSZALI commente l'état d'avancement des travaux selon la planification 2020-2030. Le planning mis à jour sera joint au procès-verbal et mis en ligne sur la page web.

Les prochaines étapes sont les deux dernières étapes d'assainissement des colonnes de chute des eaux usées (automne 2023 et 2024, dates précises et appartements touchés disponibles sur la page web).

Par mesure d'économie d'énergie, la température de départ de la chaudière sera **baissée de 2°C**.

7.2. Rachat de certains lots BGIT par la Coopérative, situation à jour.

M. TURRIAN donne des explications sur la situation de l'achat par la Coopérative. En résumé, l'Office Fédéral de la Justice a bloqué l'achat estimant que la Coopérative est soumise à la loi sur l'acquisition par des étrangers alors que la commission cantonale a donné son aval.

Il y a une possibilité de faire recours avec une bonne chance de faire annuler cette décision. Cela nécessite toutefois de mandater un avocat.

Après discussion, l'assemblée donne son accord par vote (à l'unanimité moins 2 abstentions et 1 contre) pour que l'administrateur mandate Me RAMEL au nom de la Coopérative. La PPE supportera les frais puisque la procédure lui bénéficiera pour s'assurer l'accès aux locaux prévus.

8. Travaux :

8.1. Rapport d'analyse de protection incendie et exigences de l'Assurance Incendie ECA. Prochaines étapes.

M. KOSZALI revient sur le rapport de l'assurance incendie ECA qui impose de nombreuses mises aux normes de la protection contre le feu et la protection des personnes dans l'immeuble. Le concept de mise aux normes a été élaboré par une société spécialisée et sera soumis à l'approbation de l'ECA.

Les travaux seront ensuite chiffrés. Actuellement, une estimation de CHF 100'000.- a été mise dans le tableau de planification pour la période 2024-2025.

Il y a de fortes chances que l'ECA accepte enfin de supprimer l'obligation d'avoir des détecteurs dans tous les appartements. Si l'ECA confirme ceci, le remplacement prévu des détecteurs ne se fera que dans les parties communes prévues par le concept de protection incendie. Les personnes qui le souhaitent pourront toujours installer individuellement des détecteurs dans leur appartement. Ils ne seront toutefois plus reliés à la centrale d'alarme de l'entrée.

Hors PV : L'ECA a confirmé son accord par courrier du 3.10.2023. Les travaux de remplacement des détecteurs seront commandés en conséquence, les informations seront transmises dès que possible.

8.2. Remise en état de la cabine du Hammam et mise aux normes hygiène selon proposition de M. FROELICH (env. CHF 13'000.-). Remplacement du liner de la piscine qui fuit (CHF 19'000.-). Discussion et décision.

La proposition est présentée et discutée, il est répondu aux questions, en particulier sur le fait que le hammam se trouve dans un local qui appartient à BGIT Sàrl.

Un vote est tenu **avec pour condition que l'investissement ne soit fait que lorsque les locaux appartiendront à la Coopérative comme cela est prévu.** Les résultats du vote sont les suivants :

- Favorables : 37 voix
- Contres : 6 voix

La proposition est acceptée à une large majorité.

Le remplacement du liner de la piscine est repoussé à plus tard.

8.3. Places de parking lifts inférieurs à supprimer. Situation et autorisation de principe.

A la demande de plusieurs propriétaires de places park-lifts, la situation est expliquée à l'assemblée. M. TURRIAN indique les conséquences que cela peut avoir par la suite : la Commune peut bloquer les demandes suivantes car il n'y aura plus assez de places selon le règlement et le permis de construire. Les millièmes devraient également être modifiés.

Après discussion, un vote est tenu sur la proposition suivante : La PPE accepte que des parks-lifts soient démontés et remplacés par des plateaux mais sans remblayage du volume, sans modification des millièmes et sous la responsabilité des propriétaires concernés.

- Favorables : 34
- Abstention : 1 voix
- Contres : 8 voix

La proposition est acceptée à une large majorité. L'administration communale ne sera pas avisée mais le risque existe qu'elle contrôle une fois et exige la remise en état.

Sur le sujet des places de parking, une demande est faite de reprendre l'étude pour créer des places supplémentaires. La proposition est de mandater un géomètre pour faire un plan global sur la parcelle, coût estimé à **CHF 2'000.-** avec aussi une place « dépose 15 minutes » Un vote est tenu :

- Favorables : 30
- Contres : 12 voix
- Abstention : 1 voix.

La proposition est acceptée à une large majorité et le plan sera débattu lors de la prochaine AG.

8.4. Nettoyage des gaines de ventilation des appartements et autres locaux. Travaux recommandés. Devis GEX Ventilation CHF 35'000.-. Discussion et décision.

Lors des visites pour les différents travaux, M. KOSZALI a remarqué que les gaines de ventilation dans les appartements étaient particulièrement encrassées. Des photos sont présentées. Un premier devis pour nettoyage a été obtenu de la société GEX Ventilation.

A l'unanimité, l'assemblée décide procéder à ces travaux après demande de devis à 3 autres sociétés (RTH, MEIER TOBLER et VUICHARD). La meilleure offre sera retenue et les travaux commandés pour réalisation durant une période appropriée (printemps ou automne 2024).

9. Divers et propositions individuelles.

9.1. Création d'un local pour le recyclage (proposition d'un copropriétaire).

La demande est présentée. Mais au vu du manque de locaux et des mauvaises expériences lorsque le recyclage était disponible, l'assemblée ne donne pas suite.

Il est rappelé de ne pas laisser et déposer des objets encombrants (**vieux meubles, électroménager...**) dans les parties communes de l'immeuble.

9.2. Affichage de location dans le hall d'entrée et vitrine. Décision de principe.

Afin d'éviter des affichages sauvages, seules les commerces du bâtiment sont autorisés à afficher dans l'entrée. Une proposition de faire un totem à leurs frais sera faite. Aucune feuille ou affiche ne sera acceptée sur les vitres de l'entrée afin de maintenir le standing de l'immeuble.

9.3. Remise en place de chariots à bagages (proposition d'un copropriétaire).

La demande est présentée et discutée. Il est finalement décidé de ne pas acheter par la PPE mais 1 chariot privé sera toléré pour M. GODFRAY s'il le souhaite.

AUTRES DIVERS :

Buanderie

Mme VAN HULLE demande que l'utilisation de la buanderie ne soit pas autorisée à ceux qui louent si ce n'est pas pour leurs propres affaires personnelles mais du linge de location. Ceci afin de permettre plus d'accès aux résidents et propriétaires.

Après discussion, l'assemblée ne donne pas suite mais demande qu'une affiche « Priorité aux résidents » soit posée. S'il y a de la place pour une deuxième colonne lave-linge et sèche-linge, la proposition sera soumise à l'AG 2024.

Rappel civilités

Un rappel général de certaines civilités de base et de bon sens :

- Respect des voisins par rapport au bruit,
- Déchets dans les parties communes et encombrement,
- Mégots de cigarettes jetés par les balcons,

Divers

- Fleurs devant l'entrée principale à améliorer,
- Pose d'un miroir de sortie du garage supérieur,
- Détecteurs à poser dans les caves,
- Badges d'accès à la piscine, proposition pour AG 2024.

10. Budget 2024-2025.

Sur proposition de l'administrateur, le salaire du concierge sera indexé de 3% dès le 1.1.2024. Par ailleurs, deux primes de CHF 1'000.- chacune lui seront versées de immédiatement en remerciement pour son travail supplémentaire durant les travaux lourds des deux dernières années.

Au vu des décisions prises ci-dessus et des frais de piscine prévus, le budget 2024-25 proposé est modifié à l'unanimité pour un total de CHF 639'000.-, chauffage pour CHF 120'000.- inclus.

11. Date de la prochaine assemblée générale ordinaire

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra le **samedi 21 septembre 2024 à 9h30**. Le lieu sera précisé dans la convocation.

La séance est levée à 14h15 (l), elle est suivie par un sympathique apéritif.



Patrick TURRIAN

REGIE TURRIAN S.A.



Pierre KOSZALI

Annexes : Liste copropriétaires débiteurs charges 2022-23
Planning travaux 2020-2030

Villars/Ollon, novembre 2023/PK

Planification des Rénovations Techniques et Energétiques 2019-2030

année	Description des travaux	Coûts	Versements	Solde FDR
	Cash disponible dans le Fonds de Rénovation FDR (état début 2019)			1'108'000
2019-20	Assainissement conduites eau froide et eau chaude EF+ ECS	416'600		
	Améliorations et optimisations énergétiques (récup chaleur,...)	10'500		
	Perte 18-19	51'600		
	Versement Fonds de rénovation		109'000	738'300
2020-21	Remplacement des fenêtres des appartements	375'000		
	Améliorations et optimisations énergétiques (récup chaleur,...)	120'000		
	Assainissement des colonnes Eaux usées EU	250'000		
	Modernisation ascenseur A	50'000		
	Versement Fonds de rénovation + bénéfice 19-20 CHF 41'000		250'000	213'000
2021-22	Assainissement des colonnes Eaux usées EU	128'000		
	Améliorations Ventilation et production eau-chaude	119'600		
	Modernisation ascenseur B	27'000		
	Fenêtres solide	25'000		
	Centrale feu - acompte	10'000		
	Versement Fonds de rénovation + Bénéfice 15k		224'000	121'000
2022-23	Assainissement colonnes EU	192'000		
	Modernisation ascenseur C	52'000		
	Ventilation et production eau chaude	130'000		
	Versement Fonds de rénovation		209'000	-44'000
2023-24	Assainissement colonnes EU	95'000		
	Remplacement des détecteurs incendie parties communes	16'000		
	Versement Fonds de rénovation		209'000	54'000
2024-25	Mise aux normes incendie ESTIMATION	100'000		
	Assainissement colonnes EU dernière phase	95'000		
	Nettoyage ventilation offre GEX	35'000		
	Versement Fonds de Rénovation		209'000	33'000
2025-26			209'000	242'000
2026-27			209'000	451'000
2027-28			209'000	660'000
2028-29	Isolation façades, toiture, balcons neufs	1'445'000	209'000	-576'000
2029-30	Isolation garage, contre terre, sous-sol	195'000	209'000	-562'000
2030-31	Piscine (liner, filtration, fonctionnalités,...) à définir	120'000	209'000	-473'000
2031-32	Chauffage à changer dès que possible...(pellets, CAD, panneaux solaires,...)	300'000	209'000	-564'000

A prévoir en plus: borne de charge voiture...

Honoraires Architecte selon travaux supervisés, env.

Honoraires Régie représentation MO

Planning travaux 2019-2030

12%

3%

13.11.2023