

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA COPROPRIETE BRISTOL
DU SAMEDI 21 SEPTEMBRE 2024 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 28 août 2024. L'ordre du jour proposé est accepté, la proposition d'ajouter le point 8.3 (selon l'addenda mis en ligne le 19.9) est acceptée à une très large majorité.

1. Liste des présences.

La liste de présence fait ressortir que 47 copropriétaires sur 54 sont présents ou représentés, totalisant 909,1 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 30.09.2023.

Le procès-verbal a été mis sur le site internet à disposition de tous. Il est adopté à l'unanimité.

3. Présentation des comptes au 31 mars 2024.

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. Après discussion, les décisions suivantes sont prises :

- La buanderie (lot 2) ne sera plus utilisée par la PPE pour le concierge en contrepartie d'une exonération des charges, les charges seront facturées dès l'exercice 2024-25 en cours et les suivants.
- Les débiteurs importants (charges impayées par des copropriétaires) de plus de CHF 5'000.- seront mentionnés à l'avenir dans le rapport d'administrateur avec les noms et numéros d'appartement des personnes concernées. La situation des débiteurs au 31.3.2024, son évolution à la date de l'AG et les procédures en cours seront jointes au procès-verbal.

Des explications sont données sur la participation à l'indemnité payée à BGIT suite à la procédure engagée par l'ancien restaurateur.

Frais d'alarme : des copropriétaires auraient souhaité que les derniers frais d'alarme qui ont été facturés soient pris en charge par la PPE. Suite à un vote, l'assemblée refuse à une large majorité cette demande.

4. Rapport de révision des comptes.

La révision des comptes est effectuée par la Fiduciaire TURIN. Le rapport n'a pas encore été reçu car les comptes ont été transmis trop tard. Le 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 (joint au procès-verbal). L'exactitude de la comptabilité n'est pas mise en cause mais ils émettent des réserves sur plusieurs points de dépenses. Ces points sont directement discutés en assemblée.

Le rapport conclut en proposant à l'assemblée de valider les comptes 2023-2024 sous réserve de décision de l'AG concernant les points mentionnés et d'en donner décharge à l'administrateur.

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

L'assemblée décide :

- D'approuver les comptes au 31.3.2024 et de donner décharge à l'administrateur (unanimité),
- De refacturer la perte de l'exercice 2023-24 de **CHF 18'486.19** en fonction des millièmes (unanimité).

6. Nomination du réviseur aux comptes pour l'exercice 2024-2025.

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.

7. Situation Immeuble

7.1. Travaux en cours selon planification 2020-2030. Informations 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. Il relève les éléments suivants :

- La campagne d'assainissement des colonnes d'eaux usées par KUPFER SA est terminée.
- Les prochains travaux importants seront probablement la mise aux normes des mesures de protection incendie, telles que les portes coupe-feu et la signalétique d'évacuation. Ces travaux sont estimés à un ordre de grandeur de **CHF 100'000.-**. Deux bureaux d'architectes ont été contactés pour obtenir des offres de mandat (demande de devis, comparaisons, proposition d'adjudications, contrats, suivi et réception des travaux). Ils seront présentés lors l'AG 2025 pour décision sur la suite.
- Les conduits de ventilation des salles de bain et cuisines sont très encrassés (une photo est présentée). Quatre devis ont été demandés, l'un d'eux s'avère bien plus avantageux que les autres (**CHF 10'190.-** contre plus de **CHF 31'000.-** pour les 3 autres). Cette entreprise (AirNet) a récemment effectué des travaux dans un autre immeuble à notre pleine satisfaction. Les travaux seront commandés pour fin novembre-début décembre 2024, les dates seront communiquées dès que possible. L'assemblée donne son accord à l'unanimité, financé par le Fonds de Rénovation.

- Remplacement de la nourrice d'entrée d'eau (conduite principale d'entrée dans l'immeuble). Cet élément présente de graves signes de dégradation et devra être remplacé au plus vite. Le premier devis obtenu se monte à **CHF 92'000.-**. Au vu de la situation des liquidités, les travaux sont reportés au printemps 2025 et d'autres devis concurrents seront demandés dans l'intervalle. Les travaux seront confiés à l'offre qui présentera le meilleur rapport qualité-prix. L'assemblée donne son accord à l'unanimité, financé par le Fonds de Rénovation.
- Création de places de parking supplémentaires dans le jardin devant la terrasse du restaurant et face à l'entrée du garage du bas (voir plan joint). Un sondage informel sera fait pour connaître s'il y a des personnes intéressées. Le prix de vente indicatif est de l'ordre de **CHF 15'000.-**. Le projet sera poursuivi en fonction de l'intérêt démontré et présenté en temps utile à l'assemblée pour décision.
- Les prochaines étapes, à l'horizon 2026-2032, sont la réactivation du projet d'isolation des façades et de la toiture, le remplacement des barrières de balcons ainsi que le raccordement au réseau de chauffage à distance (si disponible). La situation va beaucoup évoluer dans les prochains mois avec la mise en application de la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie qui définira les obligations et les subventions.

7.2. Système de badges pour entrée à la piscine. Devis CHF 4'000.-. Discussion et décision.

Un devis pour la mise en place de badges d'entrée à la piscine est présenté (système GLUTZ). Après discussion, il est décidé d'installer le système proposé avec un badge inclus par appartement. Des badges supplémentaires seront vendus sur demande (prix env. CHF 60.-).

Le code d'entrée sera également changé avant l'hiver. Le nouveau code sera la date de la présente AG :

210924

Une notification sera mise sur la page web au moment venu.

7.3. Rachat de certains lots par la Coopérative. Présentation de la situation. Discussion et décision sur l'avenir de la Coopérative et les alternatives.

M. TURRIAN revient rapidement sur le blocage par la justice contre l'achat des lots par la Coopérative. Le problème vient du nombre de Coopérateurs-Copropriétaires étrangers.

Les alternatives pour aller de l'avant vers une acquisition sont la création d'une Société à Responsabilité Limitée (Sàrl), ou une Société Anonyme (S.A.). Les deux devraient être exclusivement composées de ressortissants suisses. Une Coopérative « Bis » est aussi envisagée.

Le plus grand nombre possible de copropriétaires sont encouragés à investir dans cette nouvelle société. Seuls des copropriétaires pourront être actionnaires et leurs actions seraient transmises à l'acheteur en cas de vente. En qualité d'administrateur de la PPE, la Régie TURRIAN pourrait également être actionnaire afin de renforcer encore le lien avec la PPE et défendre au mieux ses intérêts. Il s'agirait d'un engagement social de la part des copropriétaires-actionnaires envers la PPE qui devront faire un prêt à leur société pour procéder à l'achat, comme cela était prévu avec la Coopérative.

Un notaire sera consulté pour définir la meilleure forme juridique à adopter. Les informations seront ensuite distribuées à tous les copropriétaires ainsi qu'un formulaire d'engagement. Le tableau

comparatif original des options de location et d'achat est joint au procès-verbal. Les prix n'ont pas changé.

L'assemblée confirme son choix pour un achat direct ou une location-vente comme discuté lors des négociations BGIT Sàrl, propriétaire des locaux.

8. Construction de séparations entre les lots propriétés de BGIT Sàrl et les parties communes au Rez-de-Chaussée. Présentation des plans d'intention et des aménagements prévus et visibles depuis les communs (en pièces jointes). Discussion et vote à la majorité simple sur deux variantes :

Les points suivants sont présentés par M. TURRIAN et discutés. Des votes sont tenus pour chacun d'entre eux.

8.1. Acceptation ou refus de la communauté de mettre en œuvre et réaliser elle-même ces travaux.

Après présentation et discussion, le résultat du vote est le suivant :

- Accepte :	1 vote (BGIT Sàrl)	totalisant 121.5 ‰
- Refuse :	41 votes	totalisant 681.1 ‰
- Abstention :	5 votes (procurations en faveur de Régie TURRIAN mais sans instruction de vote)	totalisant 106.50 ‰

La demande est rejetée.

8.2. Acceptation ou refus de la communauté d'autoriser BGIT Sàrl à mettre en œuvre et réaliser ces travaux.

Après présentation et discussion, le résultat du vote est le suivant :

- Accepte :	1 vote (BGIT Sàrl)	totalisant 121.5 ‰
- Refuse :	41 votes	totalisant 681.1 ‰
- Abstention :	5 votes (procurations en faveur de Régie TURRIAN mais sans instruction de vote)	totalisant 106.50 ‰

La demande est rejetée.

8.3. Charger l'administrateur de demander à la partie requérante des points 8.1 et 8.2 de soumettre une nouvelle proposition de séparation des lots « bar », « salon », « réception » - aux frais du requérant – avec une installation prenant en compte la destination obligatoire des locaux en question (bar, salon, réception) selon plans inscrits au RF et faisant partie intégrante de l'acte constitutif de la PPE, respectant la typologie et le caractère des locaux et parties communes, et sur la base d'un jeu de plans de qualité adéquate pour mise à l'enquête.

Le résultat du vote est le suivant :

- | | | |
|----------------|--------------------|--------------------|
| - Accepté : | 46 votes | totalisant 787,6 ‰ |
| - Refusé : | 1 vote (BGIT Sàrl) | totalisant 121.5 ‰ |
| - Abstention : | aucune | |

La proposition est acceptée. Une commission de copropriétaires est nommée pour discuter du point 8.3 avec BGIT Sàrl, composée de Mme VAN HULLE, MM. SCHENK, JOYE et DUTOIT.

9. Divers et propositions individuelles.

Divers discutés :

- Mise en place de signalétique et de totem pour les commerces et locations. Le devis estimatif est présenté. Il est décidé que la base sera financée par la PPE et les inscriptions individuelles par les personnes/sociétés concernées qui souhaitent une visibilité. Tout autre affichage ne sera pas accepté.
- Des détecteurs pour la lumière seront installés dans le local des caves.
- L'abri n°1 sera visité par l'administrateur pour en faire éventuellement le local concierge (*Hors PV : suite à une visite, ce local s'avère être encore rempli de matériel de l'Hôtel, probablement datant de la faillite*).
- Une deuxième colonne lave-linge et sèche-linge sera installée dans la buanderie actuelle. Estimé à **CHF 8'000.-**.
- Suite une demande, la possibilité de rajouter 4 boîtes aux lettres sera étudiée avec le menuisier. Les personnes intéressées sont priées de s'adresser à l'administrateur.
- Coupe des arbres dans la forêt cantonale devant le BRISTOL ; M. TURRIAN confirme le refus du garde-forestier actuel. A revoir lors d'un changement de responsable dans quelques années.

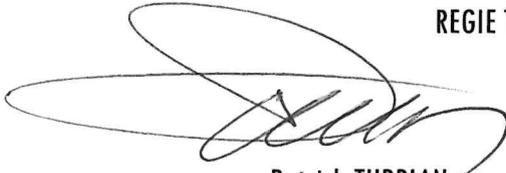
10. Budget 2025-2026.

Le budget 2025-26 proposé est adopté à l'unanimité pour un total de **CHF 645'000.-**. Une prime de **CHF 2'000.-** est également octroyée au concierge en remerciement pour sa disponibilité et son travail.

11. Date de la prochaine assemblée générale ordinaire

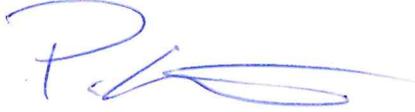
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra le **samedi 27 septembre 2025 à 9h30**, en principe à l'hôtel VIU, le lieu sera confirmé dans la convocation.

La séance est levée à 13h00, elle est suivie par un sympathique apéritif.



Patrick TURRIAN

REGIE TURRIAN S.A.



Pierre KOSZALI

Annexes :
Liste copropriétaires débiteurs charges 2023-24
Rapport des vérificateurs aux comptes.
Planning travaux 2020-2030.
Plan des places de parking possibles.
Comparatif options de location et d'achat.

Villars, octobre 2024/PK