

## PROCES-VERBAL

de l'assemblée générale ordinaire

de la copropriété Royalp à Villars-sur-Ollon

tenue le Jeudi 29 Septembre 2022 à 17h00

dans la salle « Dents-du-Midi » du Chalet Royalp Hôtel et Spa

---

M. Hulaj ouvre la séance et remercie les propriétaires qui se sont déplacés pour assister à cette assemblée. Il passe la parole à MM. Buursink et Ganz pour les présentations.

M. Buursink, nouveau Directeur du Chalet Royalp Hôtel et Spa depuis le 5 septembre 2022, remercie les copropriétaires pour leur présence. Il est né en Hollande mais connaît bien la Suisse. Son parcours dans l'hôtellerie a commencé en 1991-1992 à l'école hôtelière The Hague au Pays-Bas. Il a travaillé 2 ans et demi au Marriott USA, puis à Bruxelles dans plusieurs groupes dont le Hilton. Ces 6 dernières années, il a occupé le rôle de responsable des opérations pour un groupe de 7 hôtels en Belgique. Il bénéficie d'une solide expérience qu'il se réjouit de mettre au profit de la copropriété du Royalp. Ses priorités sont évidemment orientées vers la bonne gestion de l'hôtel, la fidélisation des clients et le développement de ce qui a déjà été mis en place en vue de faire de nouveaux investissements qui seront bénéfiques pour toute la copropriété.

M. Beat Ganz, vice-président des opérations auprès de Sophos Hotels, fait le lien entre le propriétaire de l'hôtel et le côté opérationnel/gestion de l'hôtel. Impliqué depuis Mai 2019 au Chalet Royalp Hôtel et Spa, il a été actif au sein de l'hôtel durant la crise Covid. Il s'est également impliqué dans la transition entre M. Marti à M. Buursink.

L'assemblée les remercie pour cette présentation et souhaite beaucoup de succès à M. Buursink dans cette nouvelle expérience professionnelle.

M. Hulaj passe ensuite à l'ordre du jour tel que proposé par la lettre de convocation adressée à chacun en date du 15 septembre 2022.

### 1. Contrôle du quorum

---

Les procurations sont réunies et la liste des présences est signée, dix-huit copropriétaires sur trente sont présents ou représentés, totalisant 811.11 millièmes, soit :

#### Sont présents

|                       |                       |            |
|-----------------------|-----------------------|------------|
| - M. André Pittet     | apt. suite 03D        | 9.19 0/00  |
| - M. Dalla Pietra     | apt. suite 21A        | 11.80 0/00 |
| - Mme et M. Mushkaeva | apt. suite 22 A       | 8.55 0/00  |
| - Mme Cerutti         | apt. suite 31D        | 11.86 0/00 |
| - M. Czajka           | apt. suite duplex 42A | 15.91 0/00 |
| - M. Rich             | apt. suite duplex 701 | 19.67 0/00 |

#### Sont représentés

|  |                |            |
|--|----------------|------------|
| - Plaza Colombo SA, par Gér.-Service     | apt. suite 01D | 7.77 0/00  |
| - M. Korobeynikov, par Gér.-Service      | apt. suite 02D | 7.26 0/00  |
| - Plaza Colombo SA, par Gér.-Service     | apt. suite 12D | 8.67 0/00  |
| - M. Chopra, par Gér.-Service            | apt. suite 13A | 10.03 0/00 |
| - Mme Ambrosi Sacconi, par Gér.-Service  | apt. suite 21D | 12.49 0/00 |
| - Guetalimb SA, par Gér.-Service         | apt. suite 22D | 9.54 0/00  |
| - Mme Y. Davidenko, par Mme I. Davidenko | apt. suite 101 | 11.69 0/00 |

|                                 |                        |             |
|---------------------------------|------------------------|-------------|
| - M. Markland, par Gér.-Service | apt. suite duplex 401  | 23.3 0/00   |
| - M. Masaveu, par Gér.-Service  | apt suite 523          | 9.98 0/00   |
| - Mme Hylton-Potts, par M. Rich | apt. suite duplex 626  | 6.06 0/00   |
| - Mme Thomsen, par Gér.-Service | apt. suite 627         | 19.03 0/00  |
| - Royalp SA (M. Buursink)       | Chalet Royalp Hotel SA | 608.31 0/00 |

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 2021 (01.12.2020 au 30.11.2021)

M. Hulaj donne une lecture partielle du bilan, compte d'exploitation et des renseignements sur les comptes de la copropriété (13<sup>ème</sup> exercice comptable), selon le rapport envoyé avec la convocation.

## 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 25 février 2021, au contrôle des comptes de l'exercice 2020-2021, arrêtés au 30.11.2021.

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. 38'335.- pour l'exploitation du chalet
- le compte chauffage boucle avec un bénéfice de Fr. 59'668.- (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. 48'577.30 au 30 novembre 2022
- le compte fonds de rénovation garage présente un solde de Fr. 43'042.55 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. 38'335.00 | verser au fonds de rénovation général                               |
| - Bénéfice du garage      | Fr. 5'000.-   | verser au fonds de rénovation garage                                |
| - Bénéfice du chauffage   | Fr. 59'668.00 | répartir entre les copropriétaires en fonction de leur consommation |

Décharge est alors donnée à la délégation des copropriétaires et à l'administrateur pour la gestion de l'immeuble en 2021.

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

### Démission de M. Marti du poste d'administrateur – nomination d'un nouvel administrateur

Suite au départ de M. Marti, M. Buursink est proposé pour la reprise du poste d'administrateur, ce qui est accepté à l'unanimité par l'assemblée.

### Modernisation du système d'automatisation MCR

M. Hulaj indique que la modernisation du système d'automatisation MCR (module technique pour la ventilation, le chauffage et l'informatique) a été effectué, comme discuté en assemblée et étudié avec MM. Marti, Bezzola et Rousseau.

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

M. Hulaj fait un bref résumé de l'évolution de ce dossier. Il y a 2 ans, les démarches (mise en poursuite) ont été entreprises pour recouvrer le montant de charges de copropriété dues depuis 2015. A ce jour, 2 créanciers ont requis la vente, la copropriété du Royalp et les impôts. Cet été, l'office des poursuites a indiqué que la réquisition d'une vente aux enchères allait être mise en place d'ici la fin de l'année courante.

Entre-temps, M. Gabay a porté à la connaissance de l'office des poursuites qu'il avait trouvé un acheteur, mettant en suspens la procédure de mise en vente aux enchères. Finalement, la vente en question n'a pas eu lieu. Ce même scénario s'est produit une semaine avant la présente assemblée générale.

M. Hulaj indique que suite au téléphone de ce jour avec l'office des poursuites d'Aigle, le dossier est réactivé. D'ici Mars-Avril de l'année prochaine, l'appartement devrait être vendu aux enchères si M. Gabay n'est pas parvenu à trouver un acheteur. En ce qui concerne les chances d'encaisser les arriérés de charges de copropriété, ceci dépendra de plusieurs facteurs tels que le type de réalisation (ventes aux enchères ou vente directe via le notaire), du prix de vente ou encore de l'éventuelle solde qu'il subsistera après avoir réglé les créanciers qui occupent une classe privilégiée comme le créancier gagiste, les impôts,...

L'assemblée remercie M. Hulaj pour ces explications et confirme son accord pour poursuivre la procédure en cours.

### Travaux de mise en conformité des cheminées privées

M. Hulaj rappelle que les travaux en question seront organisés au plus vite pour des raisons de sécurité et afin d'être en conformité avec les normes actuelles en vigueur. Ils seront confiés à la même entreprise et réalisés durant la fermeture de l'hôtel. Le montant à charge des copropriétaires concernés se situera entre CHF 500.- et 2'000.-.

### Dates de fermeture de l'hôtel durant l'année 2022 et 2023

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

- Automne      02.10.2022 – 15.12.2022 (ouverture partielle les week-ends du 2 au 15 décembre)
- Printemps     11.04.2023 – 25.05.2023

## 7. Approbation du budget 2021-2022 et établissement du budget 2022-2023

Le budget 2021-2022 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 2022-2023, il est proposé de le maintenir à un total de Fr. 810'000.- avec la même répartition que celle reportée ci-dessus. Ce budget sera rediscuté lors de la prochaine assemblée générale 2023. Il pourrait évoluer en fonction de l'analyse des futurs travaux à réaliser et de leur coût.

L'assemblée valide ces budgets à l'unanimité.

## 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 2022 à l'unanimité. Ce dernier remercie les copropriétaires de leur confiance.

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

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

### Travaux durant la fermeture d'Octobre

Mme Mushkaeva demande quels travaux seront effectués durant la fermeture automnale. M. Ganz indique que les détails sont en cours de finalisation, mais il s'agira de petits travaux tels que des réfections autour de la piscine.

Mme Mushkaeva trouve que la moquette n'est pas propre dans les locaux communs. M. Ganz explique qu'il s'agit de nettoyages habituellement entrepris durant la fermeture. Cette année, une entreprise spécialisée a été mandatée pour ce travail.

### Fleurs

Mme Davidenko demande comment les fleurs sont évacuées des balcons à la fin de la saison. M. Ganz explique qu'elles sont évacuées par les appartements avec toutes les précautions nécessaires (même équipe, mise en place de protections au sol). L'option par la nacelle ou l'installation d'un échafaudage n'est pas raisonnable financièrement. M. Mangold confirme que cela sera fait durant les 3 premiers jours de la fermeture.

### Chauffage

M. Czajka observe que les appartements sont réglés à 19°, il a essayé d'augmenter à 23° au niveau du boîtier de réglage, cependant, il n'arrive pas au-delà de 21°. Il ne trouve pas assez chaud et s'étonne que dans des appartements de standing comme ceux du Royalp, ce type de réglage ne puisse se faire de manière individuelle. Il demande si avec le nouveau système, il pourra avoir l'autonomie de la température.

M. Mangold explique qu'il y a une marge de 2° que les propriétaires peuvent changer individuellement. Pour une augmentation/diminution supérieure, il faut contacter le service technique via M. Mangold afin que cela soit fait depuis la centrale.

M. Dalla Pieta demande s'il est possible d'obtenir une marche à suivre pour le chauffage. M. Mangold s'en occupera et la fera parvenir à tous les propriétaires.

### Serrures local à ski

M. Dalla Pieta demande à quel moment les nouvelles serrures (Salto) seront installées au niveau du local à ski. M. Mangold indique que cette modification est toujours en projet mais pas encore finalisée.

### Place de parc bâtiment D

M. Pittet fait part de son intérêt si une place se libère dans le garage D.

### Electricité

Mme Davidenko demande si des recommandations au niveau de l'énergie ont été émises par les autorités locales. L'administrateur indique n'avoir rien reçu dans ce sens pour le moment.

### Spa

Mme Cerutti demande si l'ouverture du Spa et de la piscine a déjà été pensée lors des fermetures. M. Ganz explique que la période de fermeture est propice à l'entretien de ceux-ci. Il n'est pas impossible que les installations restent ouvertes, ceci a déjà été pensé, mais à cause du Covid, cela n'a pas été concrétisé.

### Location des lots privatifs via l'Hôtel Royalp

Ce sujet ne concerne pas tous les copropriétaires, toutefois les principaux éléments communiqués par M. Ganz sont repris ci-dessous

- Les contrats de location à 40% / 60% n'étaient pas viables financièrement.
- *A un moment, l'Hôtel ont dû choisir entre augmenter la commission de location ou abandonner ce service.*
- Les contrats avec la nouvelle répartition (50% / 50%) ont été soumis à tous les propriétaires concernés qui étaient libres d'y adhérer ou pas.
- Sur la base de ce qui se pratique en Suisse de façon standard, la solution du 50%/50% a été retenue.

M. Mangold relève qu'actuellement, 14 propriétaires louent via l'Hôtel. Mme Mushkaeva indique qu'elle a décidé de louer via un autre intermédiaire.

M. Ganz souligne que les locataires via l'Hôtel bénéficient du service hôtelier (Réception, accès au spa, salles de jeux, organisation du nettoyage, etc.). Pour les locataires qui ne louent pas via l'hôtel, ces services restent accessibles mais payants.

Il explique également qu'il y a des appartements qui se louent mieux que d'autres, certains jusqu'à 6 mois par année. Le but avec le nouveau modèle est de louer le plus possible pour maximiser le rendement des propriétaires.

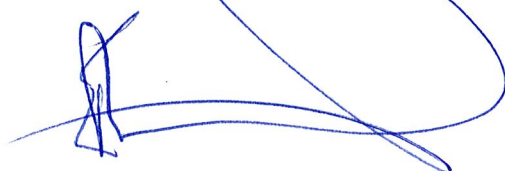
La parole n'étant plus demandée et l'ordre du jour étant épuisé, M. Hulaž et M. Buursink lèvent la séance à 18h15.

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

**Jeudi 16 février 2023 à 17h00**

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

L'Administrateur



Egbert Buursink

Villars, le 5 octobre 2022 / ab



**Rapport de vérification des comptes 2020/2021  
de la  
PPE ROYALP à Villars sur Ollon  
présenté à l'assemblée générale ordinaire de la PPE**

Mesdames, Messieurs,

Lors de votre dernière assemblée générale ordinaire vous avez conservé votre confiance à la Fiduciaire Guy Borloz SA et vous lui avez renouvelé son mandat pour la vérification de vos comptes 2020/2021. La personne en charge du dossier est la signataire de ce rapport.

J'ai procédé à cette vérification et je peux déclarer ce qui suit :

- La comptabilité est tenue avec exactitude à l'aide d'un programme comptable par Gérance Service SA.
- Les factures contrôlées par sondage correspondent à la comptabilité.
- Le bilan au 30.11.2021 et le compte d'exploitation de la période s'écoulant du 01.12.2020 au 30.11.2021 concordent avec la comptabilité.

Le budget voté lors de l'assemblée du 25.02.2021 pour cet exercice d'un total de *CHF 775'000.00* a été pris en compte comme tel, soit :

|                                  |     |                   |
|----------------------------------|-----|-------------------|
| Exploitation générale            | CHF | 465 000.00        |
| Attribution aux fonds rénovation | CHF | 65 000.00         |
| Conciergerie                     | CHF | 70 000.00         |
| Garage                           | CHF | 5 000.00          |
| Chauffage                        | CHF | 170 000.00        |
|                                  | CHF | <u>775 000.00</u> |

Selon décision de l'AGO du 25.02.2021, je confirme que les résultats de l'exercice 2019/2020 ont été attribués comme suit :

|                                |                   |           |     |                  |
|--------------------------------|-------------------|-----------|-----|------------------|
| Au Fonds de rénovation général | excédent exercice | 2019/2020 | CHF | 47 771.67        |
| Au Fonds de rénovation garage  | excédent exercice | 2019/2020 | CHF | 5 000.00         |
|                                |                   |           | CHF | <u>52 771.67</u> |

|   |     |                   |
|---|-----|-------------------|
| L'excédent des produits chauffage 2019/2020, d'un total de                                      | CHF | 16 204.70         |
| a bien été réparti sur le compte de chaque copropriétaire en fonction de leur consommation pour | CHF | <u>-16 205.55</u> |
| La différence a été comptabilisée dans l'exercice en cours                                      | CHF | <u>-0.85</u>      |



## FIDUCIAIRE GUY BORLOZ sa

|   |            |             |                       |
|---|------------|-------------|-----------------------|
| L'exercice 2020/2021 enregistre un excédent des produits pour un total de |            | CHF         | <u>103 003.00</u>     |
| Cet excédent est réparti comme suit :                                     | budget     | Charges     | Ecart                 |
| Exploitation générale   | 465 000.00 | -426 665.00 | CHF 38 335.00         |
| Attribution aux fonds rénovation  | 65 000.00  | -65 000.00  | CHF -                 |
| Conciergerie  | 70 000.00  | -70 000.00  | CHF -                 |
| Garage  | 5 000.00   | 0.00        | CHF 5 000.00          |
| Chauffage   | 170 000.00 | -110 332.00 | CHF 59 668.00         |
|   |            |             | <u>CHF 103 003.00</u> |

### Détail divers postes de bilan au 30.11.2021

|   |  |      |                       |
|---|--|------|-----------------------|
| UBS compte "Fonds de rénovation" disponible |  | CHF  | 38 848.18             |
| Fonds de rénovation général                 |  | -CHF | 48 577.30             |
| Fonds de rénovation garage                  |  | -CHF | 43 042.55             |
|   |  |      | <u>CHF -52 771.67</u> |

L'écart provient de l'attribution des excédents de l'exercice précédent non crédités sur le compte bancaire à la date du bouclage des comptes.

|   |     |           |                       |
|---|-----|-----------|-----------------------|
| Débiteurs Propriétaires   |     | CHF       | <u>218 919.93</u>     |
| les débiteurs pour lesquels aucun versement n'a été effectué durant l'exercice 2020/2021 sont : |     |           |                       |
| Davidenko Yula  | CHF | 22 041.35 |                       |
| Gabay Henry   | CHF | 55 700.25 |                       |
| Maury Louis-Georges   | CHF | 32 830.31 | CHF 110 571.91        |
| Autres débiteurs courants   |     |           |                       |
| Royalp SA   | CHF | 97 739.45 |                       |
| 6 copropriétaires totalisant  | CHF | 10 608.57 | CHF 108 348.02        |
|   |     |           | <u>CHF 218 919.93</u> |

Pour le copropriétaire Gabay Henry, nous vous confirmons que Gérance Service SA a entrepris les démarches juridiques pour le recouvrement de cette créance. Son bien a été évalué, la vente de son lot a été demandée en date du 15.06.2022 par l'office des poursuites.

Pour les copropriétaires Davidenko Yula et Maury Louis-Georges Gérance Service SA m'a confirmé qu'un suivi était assuré par leur soins pour le recouvrement de ces créances.

|  |     |           |                  |
|--|-----|-----------|------------------|
| Produits à recevoir  |     | CHF       | <u>14 985.33</u> |
| il s'agit du détail suivant :  |     |           |                  |
| Exercice 2019/2020 ramonage cheminées de salon refacturé aux copropriétaires le 18.02.2022 | CHF | 2 552.05  |                  |
| ECA indemnité sinistre à recevoir  | CHF | 11 152.78 |                  |
| Zurich assurances indemnité à recevoir   | CHF | 265.00    |                  |
| AMS et BWT factures payées à double à rb. à la PPE   | CHF | 1 015.50  | CHF 14 985.33    |

|   |     |            |                   |
|---|-----|------------|-------------------|
| Charges à payer   |     | CHF        | <u>197 818.93</u> |
| Les charges de l'exercice en cours non payées à la date du bouclage, sont : |     |            |                   |
| Royalp SA services à la PPE 2020/2021                                       | CHF | 159 781.45 |                   |
| Divers créanciers travaux suite sinistre feu                                | CHF | 16 026.23  |                   |
| Energiapro gaz octobre-novembre 2021  | CHF | 16 495.00  |                   |
| Autres factures courantes   | CHF | 5 516.25   | CHF 197 818.93    |





Durant l'exercice 2020/2021, selon décision de l'assemblée générale ordinaire du 25.02.2021, des travaux de rénovation ont été exécutés et prélevés du compte "fonds de rénovation immeuble" selon résumé suivant :

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| travaux réfections balcons, chalet D pour un total de    | CHF        | 78 494.90         |
| Neovac, solde travaux compteurs selon AGO du 27.02.2020  | CHF        | 24 916.25         |
| Hulaj, échafaudage, solde chalet C, selon AGO 27.02.2020 | CHF        | 5 600.40          |
| Geisser, sculpture                                       | CHF        | 3 000.00          |
| CGC Energie, rénovation installation MCR, acompte no 1   | CHF        | 32 310.00         |
|  | <u>CHF</u> | <u>144 321.55</u> |

A titre informatif, je relève que durant cet exercice la PPE a eu deux sinistres, un dégâts d'eau et un incendie.

|  |            |                 |
|--|------------|-----------------|
| Le total des frais liés à ces sinistres se monte à | CHF        | 20 192.58       |
| La participation des assurances à                  | CHF        | -17 899.68      |
| Différence à charge de la PPE                      | <u>CHF</u> | <u>2 292.90</u> |

En conclusion de mon examen, je vous recommande d'approuver les comptes tels qu'ils vous sont présentés et de donner décharge à l'administrateur de sa gestion.

FIDUCIAIRE GUY BORLOZ SA  
Nathalie Borloz Barroud

Fiduciaire Guy Borloz SA  
Aigle, le 23 juin 2022