

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE LA COPROPRIETE BRISTOL
DU SAMEDI 25 SEPTEMBRE 2021 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, et de Mme Carmen GROSSE, collaboratrice de la Régie TURRIAN. Le procès-verbal est tenu par l'administration de la PPE.

En raison de la situation sanitaire due au COVID-19, l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier a exigé un maximum de 30 personnes présentes en assemblée.

L'assemblée a été convoquée en date du 9 septembre 2021 par courrier normal.

1. Liste des présences.

La liste de présence fait ressortir que 47 copropriétaires sur 53 sont présents ou représentés, totalisant 931,3 millièmes sur 1000.

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

1.a) Approbation de l'ordre du jour complété selon les points suivants.

Suite à une demande et la mise à disposition d'un ordre du jour modifié, un vote est tenu :

- 28 copropriétaires en faveur de l'ordre du jour modifié.
- 14 copropriétaires en faveur de l'ordre du jour initial.
- 5 abstentions (procurations).

L'ordre du jour modifié est adopté pour la suite de l'assemblée.

Un vote est tenu pour savoir si le Dr LOIRET-BERNAL, présent derrière la porte de la salle, peut faire sa présentation avant d'arriver au point correspondant de l'ordre du jour afin de pouvoir le libérer. La majorité vote contre. La présentation du Docteur est repoussée jusqu'au point 10 a).

1.b) Décision sur la question de l'enregistrement sur bande sonore de l'assemblée générale.

M. TURRIAN précise qu'il n'est pas certain d'avoir une bonne qualité. Un vote est tenu :

- 26 copropriétaires pour l'enregistrement.
- 18 copropriétaires contre l'enregistrement.
- 3 abstentions.

L'assemblée sera enregistrée à l'aide d'un iPad Pro. Il est également prévu qu'il sera possible de suivre l'assemblée 2022 par visioconférence Zoom mais sans pouvoir voter car la loi suisse ne l'autorise pas.

2. Adoption du procès-verbal de l'AG du 26.09.2020.

Le procès-verbal a été mis sur le site internet à disposition de tous. Toute remarque ou contestation doit être faite dans un délai de 30 jours dès connaissance. Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

3. Présentation des comptes 2020-2021.

Les comptes ont été mis sur le site internet à disposition de tous. La lecture n'est pas demandée. Il est répondu aux questions.

4. Rapport de révision des comptes.

Le rapport des réviseurs de la Fiduciaire TURIN pour les comptes annuels arrêtés au 30.04.2021 a été mis sur le site internet à disposition de tous. Le rapport 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.

A l'unanimité, l'assemblée accepte les comptes annuels arrêtés au 30.04.2021, et donne décharge à l'administrateur. Elle décide également de verser le bénéfice de **Fr. 15'373.78** aux Fonds de Rénovation.

6. Nomination du réviseur aux comptes pour l'exercice 2021-2022.

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

Suite à une demande, une discussion a lieu sur la nomination d'une délégation. Après discussion, l'assemblée décide à une large majorité de ne nommer des délégations ad hoc que pour des projets précis, tels que la rénovation du spa ou autres.

6.a) Information sur la donation des lots d'utilité commune selon engagements pris antérieurement.

Les lots faisant encore partie du projet de donation sont les suivants : lots N° 3 (squash), N° 11 (local à skis), N° 14 (sauna) et N° 109 (local à vélo). L'unanimité des copropriétaires de la PPE Bristol est nécessaire pour une inscription officielle au Registre Foncier mais elle est difficile à atteindre. Il manque toujours deux signatures. Ces lots sont actuellement mis à disposition de la PPE en échange d'une exemption des charges. Il n'est toutefois pas possible de procéder à des investissements tant que la propriété n'est pas définitivement transférée.

M. TURRIAN estime que la meilleure solution serait que la Coopérative reprenne ces lots à son compte et les mette à disposition de la PPE, également en échange de l'exemption des charges. Une convention avec la PPE de mise à disposition sur une longue période permettrait de faire des investissements dans le spa/sauna. Le risque est pratiquement nul puisque les membres de la coopérative sont aussi tous des copropriétaires de la PPE.

A l'origine, la coopérative avait été créée pour compenser l'arrêt de l'exploitation hôtelière et permettre une gestion des appartements selon la demande de la commission foncière, en particulier pour les propriétaires étrangers qui ont cette obligation.

Ainsi, M. TURRIAN encourage les copropriétaires qui n'en font pas encore partie à faire une demande d'adhésion. Le prix de la part sociale s'élève à CHF 1'000.-. Selon les statuts, le but de la Coopérative est :

« Le but de la société coopérative est la gestion et la mise en valeur des parties hôtelières de l'hôtel-résidence Bristol. La coopérative s'occupera de louer les chambres mises à sa disposition. Pour atteindre son but, la coopérative peut acquérir tout lot de propriété par étage à vocation commerciale ou hôtelière. »

Une deuxième solution serait que la donation soit acceptée uniquement par les copropriétaires suisses. La LFAIE (loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger) ne permet pas que des étrangers acquièrent plus d'un lot.

Une autre proposition est faite pour créer des lots de dépendance en faveur des appartements dont les propriétaires ont déjà signé l'accord de donation. La faisabilité de cette solution sera discutée avec le notaire Bianchi.

6.b) Rapport sur les arriérés de charges (dates, montants et noms des copropriétaires).

M. KOSZALI présente les arriérés de charges dues par des copropriétaires au 30 avril 2021. Bien qu'il y ait plusieurs débiteurs à cette date, une grande partie des charges encore ouvertes ont été reçues par la suite. Il n'y a plus de débiteurs particulièrement problématiques, ce qui est réjouissant.

M. KOSZALI demande également aux copropriétaires de s'acquitter des montants exacts indiqués sur les bulletins de paiement. Les paiements différents entraînent une charge de travail supplémentaire pour la comptabilisation. Si souhaité, le service comptable de la Régie TURRIAN reste à disposition pour changer la périodicité des paiements.

6.c) Discussion selon PV de l'assemblée du 26.9.2020 des 4 places de parc « réservées au restaurant »

Le parking extérieur est une servitude inscrite au Registre Foncier en faveur de Bristol Immobilier. Comme la société Bristol Immobilier n'existe plus, pour le moment, ces places peuvent être considérées comme étant communes pour la PPE. Toutefois, selon le Plan d'Extension Partiel, une servitude en faveur de la Commune d'Ollon devrait être inscrite. Des démarches avaient par ailleurs déjà été entreprises sous l'ancienne administration.

Il est précisé que les places ne font pas partie du bail du restaurant.

Après discussion, l'assemblée décide que les 4 places demandées sont mises à disposition du restaurant en priorité mais sans exclusivité. Les autres propriétaires sont prêts à jouer le jeu d'essayer de trouver des places ailleurs mais pourront tout de même se garer à cet endroit si aucune place n'est disponible ailleurs. Il est également relevé que les cônes posés par le restaurant sur les premières places dissuadent les clients

de se garer sur les places qui leur sont mises à disposition et qui restent donc vides. Les clients se garent sur les autres places.

La Régie TURRIAN interviendra auprès du restaurateur pour lui préciser les décisions ci-dessus et lui faire ôter les cônes. Il lui sera également rappelé que le jardin est à disposition à bien plaisir

7. Reporté sous point 10.a).

8. Travaux discutés en AG 2020, discussions et décision sur :

- Rénovation des dalles en pierre devant l'entrée et les vitrines.

Deux devis sont présentés :

- a) Goudron — pour CHF 27'109.-, devis de l'entreprise Echenard SA à Bex. Si le goudron est coloré, il faut compter environ CHF 40'000.-, mais cette solution n'est pas recommandée car il y a une décoloration avec le temps.
- b) Dallage, variante en quartzite — pour CHF 61'200.- devis de l'entreprise RICConstruction Sàrl à Gryon.

Les pavés sont beaucoup plus chers et difficiles à poser à cet endroit car il n'y a pas assez d'épaisseur sur la dalle en béton qu'il faudrait démolir au moins partiellement pour rester au même niveau que les seuils actuels.

Après discussion, M. KOSZALI propose de différer ces travaux et de les réaliser après la fin des travaux de l'entreprise KUPFER SA (assainissement des conduites d'eaux usées). En effet, leurs camions doivent être garés à cet endroit pendant encore 2 ans. L'Administrateur présentera différents échantillons lors de l'AG 2022 ou 2023 et vérifiera encore la possibilité de poser des pavés.

- Participation de la PPE à la réparation de 4 parklifts.

Il s'agit d'une demande de deux copropriétaires, Mmes MAGNENAT et FAUGERON, car elles considèrent que leurs parklifts ont subi une usure anormale à cause de la ventilation de la piscine qui débouchait au-dessus de ses places. Elles comparent l'état de rouille de leur installation avec les autres dans le même garage. Leur installation est inutilisable.

Malheureusement, l'assurance n'avait pas accepté d'entrer en matière. Le devis de réparation se monte à CHF 29'000.-. L'administrateur n'a pas reçu d'expertise établissant un lien avec la ventilation de la piscine.

Après discussion, un vote est tenu sur une participation de CHF 10'000.- de la part de la PPE pour la réparation de ses places :

- 41 copropriétaires contre,
- 5 copropriétaires pour,
- 1 abstention.

La PPE refuse de participer à la réparation de ces 4 parklifts.

À la suite d'un entretien avec le constructeur de ces installations (ALFTECHNIK), M. KOSZALI donne quelques informations sur les possibilités de remise en état. En particulier, il relève que les lifts situés d'un même côté sont reliés par le même système hydraulique. Pour les faire fonctionner, il est nécessaire que l'ensemble du circuit soit en bon état. Le circuit hydraulique est donc une installation partagée par les propriétaires d'une même rangée. Il leur revient de se mettre d'accord s'ils souhaitent remettre en état.

Une autre conséquence est qu'il n'est pas possible de démonter une seule installation de la rangée et remplir la fosse pour la mettre à plat. Il existe toutefois la possibilité de mettre hors service toute la rangée. La maison ALFTECHNIK propose également une modification des plateformes pour qu'elles restent fixes. Des devis ont été demandés et seront transmis aux personnes concernées dès réception.

9. Information sur la suite des travaux de rénovation selon planification.

M. KOSZALI donne des précisions sur les travaux exécutés et ceux prévus selon la planification approuvée en assemblée.

- Assainissement des colonnes d'eaux usées :

Les informations ont été transmises pour les travaux de cette année, prévus entre le 1^{er} Novembre et le 23 Décembre 2021. Sauf problème particulier, les travaux devraient finir un peu plus tôt que prévu.

Il y aura encore des travaux d'assainissement en 2022 et 2023 (3 mois chaque année). Des informations sur les appartements concernés suivront dès que possible.

- Les travaux sur la ventilation et la récupération de chaleur sont en cours. Ils ont pris du retard par rapport à la planification en raison de la pandémie. Ils n'ont pas d'influence sur l'utilisation des appartements.
- La machinerie de l'ascenseur de la cage d'escaliers B sera rénové en automne 2021, les dates précises seront prochainement transmises. La machinerie de l'ascenseur C sera rénové en 2022 (ascenseur A exécuté en 2020). Les boiseries des cabines d'ascenseurs seront repeintes dès que les travaux d'assainissement seront terminés.
- La suite des travaux après 2023 seront discutés lors des prochaines AG. Pour information, le toit est encore dans un état acceptable, il est contrôlé chaque année, un velux a dû être changé cette année. Il est toutefois très mal isolé. La peinture du bois des barrières de balcon est en mauvais état, mais ne refaire que la peinture des mains-courantes des barrières de balcon au Sud se monterait à CHF 24'000.- (selon devis). Repeindre complètement les barrières exigerait un immense échafaudage en plus des coûts supplémentaires.

Comme il est prévu dans la planification des travaux de remplacer les barrières en même temps que l'isolation des façades, repeindre les barrières ou même seulement les mains-courantes paraît disproportionné. L'investissement n'en vaut pas la peine. Au moment des travaux, les barrières devront être remplacées car elles ne sont plus conformes aux normes de sécurité en vigueur (hauteur et interstices entre les lames).

10. Divers et propositions individuelles.

10.a) Projet de centre médical : Présentation par le demandeur, informations sur la situation juridique des lots et le processus de demande, possibilités légales de contestation. Discussion et ~~décision sur la suite à donner~~. Le demandeur/présentateur devra être disponible sur appel.

Le Dr. LOIRET-BERNAL et M. MOLINA (FRIMAN Construction) présentent le projet, les plans sont projetés et commentés. Il s'agit d'env. 600m² sur 2 niveaux, ouvert 7 jours sur 7 en hiver, 6 jours sur 7 le reste de l'année, de 7h30 à 19h. Il s'agit de médecine générale. Il y aura également d'autres spécialités à temps partiel, telles que chirurgie esthétique et ORL, cardiologie, physiothérapeute, dentiste, etc. L'accès à l'immeuble et à la salle d'attente, prévue dans la réception actuelle, sera donné par l'assistante médicale après avoir clairement identifié les patients. Il y aura une toilette pour les personnes à mobilité réduite dans le centre médical. Les autres toilettes utilisées seront les toilettes privées au rez inférieur, actuellement utilisées par les clients du restaurant.

Le local pour faire les radios sera approuvé par l'OFSP (Office Fédéral de la Santé Publique). L'ascenseur ne sera utilisé que par les clients du dentiste et du physiothérapeute. Aucun concept spécifique pour le stationnement des patients n'est prévu. Les travaux sont prévus pour une durée de 2 mois.

D'une part, M. TURRIAN précise que la piscine pourra être utilisée uniquement par le Docteur, en sa qualité de locataire, mais pas par ses patients.

Il est répondu aux nombreuses questions concernant divers aspects et l'impact technique sur le bâtiment. Après avoir répondu aux questions, le Docteur et M. Molina quittent l'assemblée. Ils sont remerciés pour leur présence.

L'Administrateur confirme qu'il ne prendra pas de décision tout seul sur ce dossier. A ce jour, aucune autorisation n'a été délivrée. Le docteur a mandaté un architecte spécialisé dans les locaux médicaux pour préparer un dossier d'enquête. Ce dossier sera déposé auprès des autorités et les services compétents devront se prononcer, en particulier sur la question du changement d'affectation. Si, dans le cadre d'une procédure de demande de permis, les autorités transmettent le dossier à signer par l'administrateur de la PPE, la Régie TURRIAN ne signera pas sans l'accord de l'assemblée.

M. GACEM précise que les lots 20 (bar) et 22 (salon) ne sont pas à vendre ni à louer à la PPE Bristol, mais il reste ouvert à vendre à des copropriétaires intéressés, le prix reste à discuter.

Après longue discussion, une commission est créée pour travailler sur le projet ou pour trouver une solution pour ces lots avec M. GACEM et le Docteur. Cette commission sera composée de :

Mme VAN HULLE et MM CATTIN, BERNHARD, SCHENKEL, FROEHLICH (a cédé sa place à M. DUTOIT) et GACEM.

La Commission a le pouvoir de discuter avec M. GACEM et le Dr LOIRET-BERNAL pour trouver des solutions. Leur proposition sera validée soit par correspondance, soit par Assemblée extraordinaire en présentiel ou visio-conférence.

Cette proposition de créer une commission est acceptée à l'unanimité.

Autres divers

Réglage de fenêtres : L'administrateur va organiser une intervention groupée avant l'hiver. Une notification sera faite par l'intermédiaire du site web, les copropriétaires intéressés auront ensuite une dizaine de jours pour demander de faire partie de l'intervention pour : réglage des fenêtres, correction de la mousse, problèmes de mouches et pose de caches en plastique sur les ferrements pour ceux qui le souhaitent.

Isolation des caissons de stores au-dessus de certaines fenêtres : M. KOSZALI confirme que ce travail ne faisait pas partie du cahier des charges de l'entreprise EgoKiefer SA au moment de la pose des fenêtres. Leurs travaux ont été réceptionnés, la garantie est en cours.

Le menuisier consulté pour améliorer l'isolation des caissons, en attendant une isolation complète des façades, a déconseillé de le faire ainsi, craignant de la condensation et des dommages. Une solution avec un nouveau produit a été mise en place dans l'appartement de M. GACEM au cours des travaux qu'il y a fait à ses frais. Si la situation donne satisfaction, la mise en place du même produit sera faite dans les caissons dont le manque d'isolation a été mis en évidence.

Bornes pour voitures électriques. Le sujet sera discuté lors de l'AG 2022.

Badge pour entrée piscine / fitness, surveillance par caméras : Le sujet sera discuté lors de l'AG 2022.

Le code d'accès au local à vélo est le : 001884.


11. Budget 2022-2023.

La proposition de budget total de **Fr. 604'000.-** est adoptée à l'unanimité par l'assemblée pour l'exercice 2022-2023.

12. Date de la prochaine assemblée générale ordinaire

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra le **samedi 3 septembre 2022 à 9h30** dans la salle de conférence de l'hôtel VIU.

La séance est levée à 13h15.


Patrick TURRIAN

REGIE TURRIAN S.A.


Pierre KOSZALI