



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE  
AVENUE EUGENE-LANCE 74-80 – 1212 GRAND LANCY**

**L'assemblée a eu lieu le lundi 30 mai 2022**

Lieu	Auditoire Louis-Jeantet	Route de Florissant 77 - 1206 Genève
Présidée par	M. José EXPOSITO	Administrateur
Assisté par	M. Frédéric GRESSIER	Gérant technique
	Mme Mélissa PIGNARD	Gérante administrative, en charge de la rédaction du procès-verbal

La séance est ouverte à 12 heures 40 par Monsieur José EXPOSITO, Président, qui souhaite la bienvenue aux participants.

Il prend la parole et constate que l'Assemblée a été régulièrement convoquée, par lettre recommandée, adressée à tous les copropriétaires, le 10 mai 2022.

**Point 1 : Contrôle de la liste des présences**

Nombre de copropriétaires présents ou représentés : **44 sur 88**  
Représentant entre eux **674,50 millièmes sur 1'000**

**Point 2 : Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale 2021**

Ce document ne fait l'objet d'aucune remarque particulière, il est **approuvé à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés.

**Point 3 : Rapport de gestion de l'Administration**

Ce rapport a été mis à disposition sur le site de la régie, les copropriétaires ont pu en prendre connaissance.

La Présidente de séance propose d'en faire une lecture ciblée en commentant les points importants : le solde 2021 et le montant proposé au budget 2022, sachant que pour l'exercice clôturé, les dépenses se sont élevées à CHF 372'802,21 pour un budget voté à CHF 382'000,00. Avec l'attribution complémentaire, l'épargne s'élève à CHF 724'245,26 au 31 mars 2022.

**Point 4 : Rapport du Contrôleur aux comptes**

Le rapport a été établi par Messieurs Alain TRACHSLER et François VITTORI, Contrôleurs aux comptes, et est annexé au présent procès-verbal.  
Monsieur François VITTORI en donne lecture, le rapport confirme que les comptes sont tenus avec exactitude et recommande à l'Assemblée de les approuver.

**Point 5 : Examen et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2021**

Dépenses exploitation	CHF 372'802,21
<b>Total à répartir</b>	<b>CHF 372'802,21</b>

Les comptes 2021 pour un total de CHF 382'000,00, avec le versement de l'excédent de CHF 9'197,79 sont **approuvés à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés.

**Point 6 : Décharge à l'Administration pour sa gestion**

Les copropriétaires présents et représentés donnent **décharge à l'unanimité** à la régie GPF GESTION DE PATRIMOINE FONCIER SA pour sa gestion durant l'exercice écoulé.

**Point 7 : Nomination ou reconduction de l'Administration**

L'assemblée **reconduit à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés la régie GPF GESTION DE PATRIMOINE FONCIER SA.

**Point 8 : Nomination ou reconduction du Comité de gestion**

**Se présentent à ce poste :** Messieurs Edouard BOLLINGER, Jean PIGNOLO, John SCHMALZ, représentant le CERCLE DES AGRICULTEURS, Alban OSMANI, François VITTORI et Thibault HAENER.

L'Assemblée vote et nomme les personnes qui se présentent à **l'unanimité des présents et représentés**.

Monsieur Guisepe GATTUSO (5,5 millièmes) rejoint l'assemblée à 13 heures

Nombre de copropriétaires présents ou représentés : **44 sur 88**

Représentant entre eux **680 millièmes sur 1'000**

**Point 9 : Nomination ou reconduction des Contrôleurs des comptes**

L'assemblée **reconduit à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés Messieurs Alain TRASCHLER et François VITTORI dans leur mission de contrôle de comptes annuels.

**Point 10 : Etude sur l'équilibrage hydraulique dans le cadre de la rénovation énergétique du bâtiment – Budget de l'étude CHF 20'500,00 TTC**

Avant de parler de ce devis, l'Administrateur rappelle les chiffres annoncés lors des dernières séances avec la présentation du CECB+.

L'Office Cantonale de l'Energie (OCEN) a publié une nouvelle réglementation au 13 avril 2022 abaissement l'IDC à 450MJ/an. De ce fait, la variante A proposée dans le CECB+ réalisé en 2020 est déjà caduque puisqu'elle avait pour objectif de réduire les consommations à 592 MJ/m2.

Monsieur Thibault HAENER, nouveau membre du Comité, annonce les projections suivantes :

- Variante B (277MJ/m2) : partiellement applicable (ne répondra pas aux normes 2040-2050).

Selon estimation CECB+ - Montant de l'investissement CHF 2'938'450.-.

Estimation de la subvention CHF 625'060.-.

Fonds de rénovation au 31.03.2028 (hypothèse CHF 100'000.- /an) CHF 1'324'269.-.  
TOTAL à financer en 2028 : CHF 989'121.- (Coût du millième : CHF 989.-).

- Variante C (184M/m<sup>2</sup>) : Applicable aux normes 2050.  
Selon estimation CECB+ - Montant de l'investissement CHF 5'280'050.-.  
Estimation de la subvention CHF 1'325'140.-.  
Fonds de rénovation au 31.03.2028 (hypothèse CHF 100'000.- /an) CHF 1'324'269.-.  
TOTAL à financer en 2028 : CHF 2'630'641.- (Coût du millième : CHF 2'630.-).

Ces projections permettent d'affiner les estimations d'épargne au fonds de rénovation.

Aussi, l'équilibrage hydraulique amènerait un confort direct aux occupants en améliorant la répartition du chauffage dans le bâtiment mais cela permet également de mieux gérer les dépenses liées au chauffage. Cette étude est subventionnée par les SIG eco21 à raison de CHF2/m<sup>3</sup> SRE, soit dans le cas de la PPE CHF 23'300,00 minimum.  
Cette étude est conseillée dans le cadre du suivi du CECB+.

Attention, il est précisé que ce devis ne comprend pas :

- Recalculations de la calorimétrie pour diverses variantes d'enveloppes thermiques
- Suivi énergétique
- Réglage des réseaux, hors secteurs chauffage existant (type ECS, ventilation...)
- Prise de rendez-vous chez les locataires

Passant au vote, les copropriétaires valident à **l'unanimité des copropriétaires présents et représentés** l'étude sur l'équilibrage hydraulique à CHF 20'500,00, financé par le budget courant.

#### Point 11 : Attribution au fonds de rénovation

Le fonds de rénovation est de CHF 694'269,26 au 31 décembre 2021.

L'assemblée valide à **l'unanimité des présents et représentés** une attribution au fonds de rénovation de CHF 100'000,00.

#### Point 12 : Approbation du budget pour l'exercice 2022

Exploitation du bâtiment	CHF 422'000,00
<b>Coût total copropriété</b>	<b>CHF 422'000,00</b>

Compte-tenu de l'augmentation de l'attribution au fonds de rénovation, les copropriétaires présents et représentés valident à **l'unanimité** le budget proposé de CHF 422'000,00.

#### Point 13 : Divers et propositions individuelles

##### ➤ Installation de ligne de vie en toiture

La régie fera rentrer des devis pour l'assemblée 2023 relatif à la sécurisation des accès en toiture : ligne de vie et/ou crochets en toiture.

Plus personne ne demandant la parole et l'ordre du jour étant épuisé, Monsieur José EXPOSITO remercie les copropriétaires pour leur présence et lève la séance à 14 heures.



**Le Président**  
**José EXPOSITO**



**La Secrétaire**  
**Mélissa PIGNARD**

Etabli à Genève, le 8 juillet 2022/mpi

***NB :*** *Le présent procès-verbal est réputé approuvé, sauf contestation ou correction adressée par écrit, dans un délai de 30 jours depuis la date de réception.*