



**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 jeudi 4 mai 2023

Lieu	Auditoire Louis-Jeantet	Chemin Rieu 17, 1208 Genève
Présidée par	M. José EXPOSITO	Administrateur
Assisté par	M. Patrick LOPEZ	Gérant administratif
	M. Richard PRESSOIR	Gérant technique
	Mme. Emilie PHILDIUS	Assistante technique, en charge du procès-verbal

La séance est ouverte à 12 heures 20 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 31 mars 2023.

Point 1 : Contrôle de la liste des présences

Nombre de copropriétaires présents ou représentés : **49 sur 94**

Représentant entre eux **550.10 millièmes sur 1'000**

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

Point 2 : Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale 2022

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.

Le Président de séance propose d'en faire une lecture ciblée en commentant les points importants : le solde 2022 et le montant proposé au budget 2023, sachant que pour l'exercice clôturé, les dépenses se sont élevées à CHF 375'655,39 pour un budget voté à CHF 422'000,00.

Il répond aux questions soulevées par les différents copropriétaires sur certaines écritures.

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 2022

Dépenses exploitation	CHF 375'655,39
Total à répartir	CHF 375'655,39

L'Assemblée générale décide à **l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés, d'attribuer le solde d'exploitation de l'année 2022 d'un montant de CHF 46'344,61 au fonds de rénovation.

Les comptes 2022, pour un total de CHF 375'655,39 sont **approuvés à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés.

Monsieur Jean-Pierre BLUMENSTEIN (Distover SA), demande que les comptes de chauffage soient présentés avec les comptes annuels et vérifiés par les contrôleurs aux comptes. Il demande également que les indices de consommation de chauffage & eau chaude des 5 derniers exercices soient publiés dans le rapport de l'administrateur.

Point 6 : Décharge à l'Administration pour sa gestion

Les copropriétaires présents et représentés donnent **décharge à la majorité** à la régie GPF GESTION DE PATRIMOINE FONCIER SA pour sa gestion durant l'exercice écoulé, selon décompte suivant :

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 reconduit à **l'unanimité** des présents et représentés, le Comité de gestion.

Point 9 : Nomination ou reconduction des Contrôleurs des comptes

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

Point 10 : Raccordement au Chauffage à distance des SIG (ci-après CAD)

Monsieur Richard PRESSOIR prend la parole et présente brièvement ce qu'implique le raccordement au chauffage urbain délivré par les SIG.

Il précise que la REn 2022 (nouvelle réglementation cantonale de l'Energie) impose le raccordement aux réseaux de chaleur lorsque ces derniers existent et sont disponibles.

Il précise qu'à ce stade, la demande des SIG ne concerne que le raccordement de l'immeuble et n'a aucune influence sur le budget 2023, car les Services industriels de Genève offre, jusqu'à ce jour, la prestation de raccordement. Cette gratuité risquant de ne plus être d'actualité dans les mois qui viennent, Monsieur Richard PRESSOIR recommande à l'Assemblée d'accepter cette proposition.

À ce stade l'autorisation donnée aux SIG concerne uniquement un accord de principe et n'engage pas la Copropriété contractuellement dans un accord financier.

Un « contracting » entre les SIG et la copropriété devra être étudié avant sa signature définitive qui engage les parties pour une durée minimale de 20 ans.

Ce contrat comprend de facto, deux parties :

- Une partie « fixe » relative aux investissements et à l'entretien réalisée par les SIG tout au long de la durée du contrat.
- Une partie « variable » relative au coût de l'énergie de chauffage fournie

La durée du contrat étant au minimum de 20 ans, la régie informe l'auditoire qu'il sera surement nécessaire de demander une assistance juridique et technique pour garantir les intérêts de la copropriété.

Monsieur Jean-Pierre BLUMENSTEIN indique qu'il a compétence dans le domaine et qu'il voudrait recevoir une copie de la proposition de contrat des SIG. L'auditoire ne s'opposant pas sur le principe à cette demande, une copie du contrat lui sera envoyée lorsque ledit contrat parviendra à la régie.

L'assemblée vote à la **majorité des copropriétaires présents et représentés**, la proposition de raccordement au CAD, selon décompte suivant

L'assemblée demande que la proposition de contrat des SIG soit transmise aux copropriétaires par le biais de la plateforme en ligne, pour information.

Le Comité de gestion sera consulté pour la signature de la proposition.

Point 11 : Sécurisation de la toiture - Budget estimatif CHF 44'000.-

Monsieur Richard PRESSOIR explique qu'il est obligatoire de permettre à tout intervenant en toiture, de pouvoir s'attacher, soit par le biais de lignes de vie, soit au moyen de garde-corps.

Des devis ont été demandés pour les deux options, toutefois, compte tenu du fait que l'isolation du bâtiment est à prévoir, le devis présenté tient compte de l'installation de garde-corps.

Monsieur Richard PRESSOIR explique qu'en cas d'accident ou chute depuis la toiture, le Code des obligations dans son article 58CO rendrait responsable la Copropriété et l'ensemble des titulaires de lots responsable des conséquences et séquelles y relatives.

Les travaux de sécurisation sont donc impératifs et obligatoires.

L'assemblée vote à la **majorité des copropriétaires présents et représentés**, les travaux relatifs à la sécurisation de la toiture, selon décompte suivant

Point 12 : Projet de rénovation énergétique du bâtiment évalué à CHF 6'000'000.-

Un préambule de la situation thermique du bâtiment est fait par Monsieur José EXPOSITO qui précise qu'il ne s'agit pas pour cette Assemblée de réaliser des travaux, mais plutôt d'organiser la programmation de leur financement.

Monsieur Richard PRESSOIR rappelle quelques éléments exhaustifs relatifs au CECB+ (Certificat énergétique cantonal des bâtiments). Il précise que les éléments estimatifs financiers de ce dernier document ont été corroborés par un devis estimatif de l'entreprise BERTOLIT.

Les chiffres présentés pour ces travaux sont importants et ne prennent en compte que la partie commune du projet de rénovation. Il est dès lors essentiel que la Copropriété organise le financement de ces derniers sur plusieurs années.

Tirant les conclusions de travaux à venir, il sera donc proposé à l'Assemblée de renforcer son fonds de rénovation en l'augmentant dès cette année à CHF 250'000.--

Point 13 : Adaptation de l'attribution au fonds de rénovation de CHF 250'000.-

Le fonds de rénovation est de CHF 833'388.45 au 31 décembre 2022.

L'assemblée valide à la majorité des présents et représentés une attribution au fonds de rénovation de CHF 250'000,00 + le solde d'exploitation de CHF 45'375.66, selon décompte suivant :

Point 14 : Approbation du budget pour l'exercice 2022

Exploitation du bâtiment	CHF 558'000,00
Coût total copropriété	CHF 558'000,00

Compte-tenu de l'augmentation de l'attribution au fonds de rénovation, l'assemblée valide à la majorité des présents et représentés le budget proposé de CHF 558'000,00, selon décompte suivant :

Point 15 : Divers**➤ Rappel sur les travaux privés**

Monsieur José EXPOSITO rappelle qu'il est important d'annoncer tout travaux, notamment afin de s'assurer que les obligations en découlant sont respectées, notamment les diagnostics des polluants, par exemple mais également afin d'annoncer toute nuisance au voisinage, avec un planning des interventions.

➤ Recensement des occupants et coordonnés locataires

La régie rencontre certaines difficultés à joindre les occupants des logements, car elle n'est pas toujours informée de qui habite le logement. Il est rappelé que lors de recherche de fuite dans le cadre d'un dégât d'eau, il est impératif que les entreprises puissent accéder aux logements. De ce fait, il est annexé au présent PV, le formulaire « qui occupe votre logement » à retourner, dûment complété à la régie.

➤ **Isolation des fenêtres et stores**

A la suite du sondage relatif aux fenêtres et stores, Monsieur Richard PRESSOIR explique n'avoir reçu que très peu de réponses. Les résultats sont annexés au présent PV.

Il est décidé de relancer le sondage par mail, avec le lien, et un délai de réponse est fixé au 30 septembre 2023.

Par ailleurs, il est rappelé et précisé que tout changement de fenêtres devra respecter le même profil et la même couleur afin de conserver intact l'harmonie du bâtiment conformément au règlement d'administration et d'usage de la Copropriété.

➤ **Compte « chauffage » au 31 décembre**

Pour donner suite à la demande de Monsieur Jean-Pierre BLUMENSTEIN, le compte de chauffage doit être inclus dans les comptes de la PPE et présenté lors des Assemblées.

Ce point sera donc proposé à l'ordre du jour pour l'Assemblée 2023 et soumis au vote.

➤ **Augmentation des prix de la location des box**

Madame Svetlana STARKOVA suggère d'augmenter les prix des locations des box.

Il est proposé de voir avec le Comité pour l'augmentation des loyers des box.

La vente des garages est également suggérée mais cela impliquerait un vote à l'unanimité des 1000/1000^e ce qui paraît difficile à obtenir du fait que l'Assemblée peine déjà souvent à obtenir le quorum pour ses séances plénières.

➤ **Stationnement illicite des véhicules le long des box**

Plusieurs copropriétaires ont constaté des stationnements gênants le long des box à l'arrière qui empêche la manœuvre des locataires des box. Cette manière de faire est très contrariante et la régie va se rapprocher de la Ville pour voir comment réglementer cet usage et voir dans quelle mesure une servitude ou un règlement pourrait permettre l'évacuation des véhicules contrevenants aux règles de stationnement.

➤ **Omniprésence de l'entreprise SANI-TOP dans la copropriété**

Madame Svetlana STARKOVA s'étonne de ne voir dans la copropriété qu'une seule entreprise sanitaire à savoir, l'entreprise SANITOP. M. EXPOSITO parcourt rapidement les comptes et indique qu'il y a au moins 4 sociétés.

Il précise toutefois que SANITOP fait partie des rares sociétés d'urgence qui acceptent d'intervenir 24h/24 et 7 jours sur 7.

M. PRESSOIR indique que les colonnes sont vétustes ce qui explique les nombreux importants et croissants d'intervention.

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 15h10.


Le Président
José EXPOSITO


Le Secrétaire
Patrick LOPEZ

Pour mémoire, il est rappelé les identifiants auprès de la CGI (Chambre Genevoise Immobilière) :

N° client : 4413

N° cotisation : 1089035-SES-2023

NB : « Le présent PV est réputé approuvé sauf contestation ou correction adressée par écrit dans un délai de 30 jours, dès sa réception. De même que tous les travaux et décisions votés lors de cette Assemblée ne seront commandés qu'à l'expiration d'un délai de 30 jours à réception de ce procès-verbal. »