



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
AVENUE EUGENE-LANCE 74-80, 1212 GRAND LANCY**

L'assemblée a eu lieu le jeudi 13 mai 2024		
Lieu,	Auditoire Louis-Jeantet	Chemin Rieu 17, 1208 Genève
Présidée par	M. Patrick LOPEZ	Gérant administratif, en charge du procès-verbal
Assisté par	M. Blaise DELACUISINE	Administrateur GPF
	M. Richard PRESSOIR	Gérant technique
	Mme Emilie PHILDIUS	Assistante technique

La séance est ouverte à 12 heures 40 par Monsieur Patrick LOPEZ qui souhaite la bienvenue aux participants. Il cède la parole à Monsieur Blaise DELACUISINE, Administrateur de GPF, qui se présente et explique ses fonctions au sein de la régie.

Il précise qu'il demeure à l'écoute des copropriétaires qui souhaiteraient des précisions concernant l'organisation de GPF ou tout autre sujet en relation avec la gestion de leur copropriété.

Monsieur Patrick LOPEZ prend la parole et constate que l'Assemblée a été régulièrement convoquée, par lettre recommandée, adressée à tous les copropriétaires, le 12 avril 2024.

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

Nombre de copropriétaires présents ou représentés : **49 sur 97**

Représentant entre eux **638,10 millièmes sur 1'000.**

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

**Point 2 : 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.

**Point 3 : Rapport du Contrôleur aux comptes**

Les rapports ont été établis par Messieurs Alain TRACHSLER et François VITTORI, Contrôleurs aux comptes. Monsieur François VITTORI en donne lecture, les rapports confirment que les comptes de la PPE et de la chaufferie sont tenus avec exactitude et recommande à l'Assemblée de les approuver.

Une copie dudit rapport est jointe au présent PV.

**Point 4 : Examen et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023**

Dépenses exploitation	CHF 554'339,55
<b>Total à répartir</b>	<b>CHF 554'339,55</b>

Le versement du crédit d'exploitation d'un montant de CHF 3'660,45 au fonds de rénovation ainsi que les comptes 2023 pour un total de CHF 554'339,55 sont **approuvés à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, selon décompte suivant :

*Pour : 49 copropriétaires, soit 638,1 millièmes*

*Contre : 0 copropriétaire*

*Abstention : 0 copropriétaire*

#### **Point 5 : Décharge à l'Administration pour sa gestion**

L'Assemblée donne décharge à **l'unanimité des copropriétaires présents et représentés** à la régie GPF (Gestion de Patrimoine Foncier SA) pour sa gestion durant l'exercice écoulé.

#### **Point 6 : Nomination de l'Administration**

L'Assemblée reconduit à **l'unanimité des copropriétaires présents et représentés** la régie GPF (Gestion de Patrimoine Foncier S.A).

#### **Point 7 : Nomination du Comité de gestion**

L'Assemblée reconduit à **l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, le Comité de gestion, composé par :

Messieurs Edouard BOLLINGER, Jean PIGNOLO, Christophe EYQUEM, représentant le CERCLE DES AGRICULTEURS, Alban OSMANI, François VITTORI et Thibault HAENER.

#### **Point 8 : Nomination du Contrôleur aux comptes**

Monsieur Thibault HAENER présente sa candidature en remplacement de Monsieur TRACHSLER.

L'Assemblée accepte à **l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, les candidatures de Messieurs Thibault HAENER et François VITTORI en tant que Contrôleurs aux comptes.

#### **Point 9 : Fonds de rénovation**

##### **9a) Mise à jour des signataires au fonds de rénovation**

Afin de procéder à la mise à jour des signataires autorisés sur le Fonds de rénovation déposé auprès de la BCGE, auront, dorénavant la signature collective à deux :

**Monsieur Edouard BOLLINGER ou Monsieur Jean PIGNOLO ou Monsieur François VITTORI et la société GPF.**

L'Assemblée valide à **l'unanimité des copropriétaires présents et représentés** les signataires précités.

### 9b) Mise en place d'un accès e-banking

Afin de simplifier les prélèvements au Fonds, fluidifier la demande de documents et supprimer les frais bancaires, il est proposé aux copropriétaires un accès e-banking.

L'Assemblée valide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés cette proposition.

### 9c) Dépôt à terme d'une partie du fonds de rénovation

Afin que le compte du Fonds de rénovation puisse rapporter des intérêts, il est proposé à l'Assemblée de déposer une partie du fonds de rénovation, mais n'excédant pas la moitié du montant disponible, sur un compte de dépôt à terme dans la même banque et collaboration avec le Comité de gestion sur des durées de 3 à 6 mois.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### Point 10 : Résiliation du télé réseau

Pour respecter les impératifs de la loi sur les télécommunications, chaque habitant doit être libre de choisir son prestataire. Il est donc proposé de résilier le contrat collectif de télé réseau et de laisser chacun conclure le contrat qu'il veut auprès du prestataire de son choix.

L'Assemblée décide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de résilier le contrat avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### Point 11 : Adaptation des conditions locatives des boxes appartenant à la copropriété

Monsieur LOPEZ prend la parole et rappelle que certains copropriétaires avaient sollicité l'Administrateur pour qu'une réévaluation du tarif des boxes soit examinée.

Une étude a été faite et, prenant en compte les tarifs usités dans le quartier, la régie propose d'adapter les loyers à CHF 220.- / mensuel avec une reconduction des baux de mois en mois.

Plusieurs échanges ont lieu pour déterminer qui est concerné par cette hausse. Il est finalement décidé de suivre les recommandations de la régie uniquement pour les nouveaux arrivants, et d'appliquer suivant, les usages en vigueur, une hausse contractuelle pour les baux existants.

Passant aux votes, l'Assemblée valide à la majorité des copropriétaires présents et représentés, un loyer à CHF 220.-/ mensuel pour les box simples et CHF 440.-pour les box doubles, pour les nouvelles locations, selon décompte suivant :

*Pour : 48 copropriétaires, soit 601,20 millièmes*

*Contre : 1 copropriétaire, soit 36,90 millièmes*

*Abstention : 0 copropriétaire*

L'Assemblée valide, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, la majoration des baux actuels selon les usages du droit du bail, selon décompte suivant :

*Pour : 38 copropriétaires, soit 484,40 millièmes*

*Contre : 11 copropriétaires, soit 153,70 millièmes*

*Abstention : 0 copropriétaire*

**Point 12 : Modification du RAU pour l'envoi de la convocation en courrier A+ et/ou de manière digitale**

Afin de faciliter la réception des convocations par les Copropriétaires, il est proposé de procéder à la modification de l'Art. 32 du RAU (Règlement d'administration et d'utilisation) de la Copropriété en amendant le texte de la façon suivante :

*L'Assemblée des copropriétaires est convoquée vingt jours au moins avant la date de la réunion par un avis individuel adressé à chaque copropriétaire par Courrier A+ et/ou de façon digitale (e-mail).*

L'Assemblée valide la proposition à l'unanimité ce qui représente dans le cas présent, **la double majorité des copropriétaires présents et représentés.**

**Point 13 : Passage à pied du chemin des Écoliers avec la Commune de Lancy.**

Monsieur PRESSOIR prend la parole pour donner des précisions sur la demande qui a été formulée par la Commune de Lancy pour régulariser le cheminement qui s'est fait au fil des années le long de la parcelle derrière les containers.

Le chemin est actuellement très abîmé et la Commune propose de refaire ce passage en l'améliorant autant du point de vue de la sécurité que de l'aspect esthétique. Cette amélioration ne peut se faire que si une servitude de passage est inscrite au Registre foncier en faveur de la Commune.

Monsieur PRESSOIR indique à l'Assemblée qu'il faudra l'unanimité soit les 1'000 millièmes afin d'inscrire une servitude.

L'Assemblée est partagée car certains copropriétaires restent sceptiques sur les implications que pourraient avoir une servitude sur la valeur immobilière de la Copropriété et ne voudraient pas que cette obligation foncière dévalue leur bien.

Passant aux votes, l'Assemblée ne trouvant pas l'unanimité nécessaire à l'entérinement de cette servitude, refuse, à ce stade de voter la création d'une servitude de passage et propose que la Commune de Lancy propose de nouveau son projet l'an prochain.

L'Assemblée refuse, **à la majorité des copropriétaires présents et représentés**, la proposition de la Commune, selon décompte suivant :

*Pour : 46 copropriétaires, soit 588,20 millièmes*

*Contre : 3 copropriétaires, soit 49,90 millièmes*

*Abstention : 0 copropriétaire*

*Hors PV : Avec le soutien de la régie, le Comité se réunira avec les fonctionnaires communaux en charge du projet pour organiser une séance sur place. Cas échéant, cette réunion permettra de présenter lors de la prochaine séance plénière, une orientation plus claire pour que l'Assemblée puisse se prononcer.*

**Point 14 : Remise en concurrence des contrats de vidange/curage**

Monsieur PRESSOIR explique que la régie demande de façon périodique des offres comparatives pour s'assurer que les prestations sont au prix du marché ; il a donc été décidé de faire cette mise en concurrence pour les contrats d'entretiens de vidange et curage.

Les devis présentés sont ceux des sociétés SOS VIDANGE et de ECOJET SUISSE SA.

Faisant suite à quelques questions, il est procédé au vote et l'Assemblée valide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le changement du contrat d'entretien en faveur de la société ECOJET SUISSE SA.

**Point 15 : Interphone – remplacement pour CHF 41'000.- (honoraires compris) ou redevance annuelle de CHF 6'500.- TTC et financement**

Monsieur PRESSOIR informe des diverses possibilités offertes à la Copropriété, c'est-à-dire, soit conservé le prestataire actuel (BAVITECH SA) pour une redevance annuelle de CHF 6'500.- TTC soit investir dans une installation (PASSOTEL SA) demeurant le bien de la Copropriété pour un montant de CHF 41'000.- TTC.

Plusieurs échanges ont lieu sur les avantages et inconvénients de chaque option et deux votes ont lieu pour déterminer le choix de la Copropriété :

- Pour la conservation du contrat annuel auprès de la société BAVITECH pour un coût annuel de 6'500.- CHF :

*Pour : 6 copropriétaires, soit 82,30 millièmes  
Contre : 43 copropriétaires, soit 555,80 millièmes  
Abstention : 0 copropriétaire*

→ L'Assemblée refuse de conserver le contrat actuel, à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

- Pour le remplacement du système avec la société PASSOTEL pour un coût d'investissement de 41'000 CHF au maximum :

*Pour : 41 copropriétaires, soit 513,40 millièmes  
Contre : 7 copropriétaires, soit 87,80 millièmes  
Abstention : 1 copropriétaire, soit 36,90 millièmes*

→ L'Assemblée valide à la majorité des copropriétaires présents et représentés le remplacement du système d'interphone.

Par ailleurs, l'Assemblée valide à la majorité des copropriétaires présents et représentés le financement de ces travaux par le fonds de rénovation, selon décompte suivant :

*Pour : 44 copropriétaires, soit 532,60 millièmes  
Contre : 4 copropriétaires, soit 68,60 millièmes  
Abstention : 1 copropriétaire, soit 36,90 millièmes*

**Point 16 : Lancement de l'étude par un bureau d'architecte pour la réalisation des travaux d'assainissement énergétique du bâtiment pour un budget de CHF 27'500.- TTC et financement**

Monsieur PRESSOIR informe avoir obtenu 3 offres d'architectes pour l'étude de faisabilité et le dépôt d'une demande de permis à l'Office cantonal des constructions.

Le choix de l'architecte demeurant complexe, il est proposé à l'Assemblée que le choix définitif de l'architecte soit laissé au Comité et à la Régie GPF. Une fois, le prestataire retenu, un dossier sera présenté lors d'une prochaine assemblée pour établir un plan de financement des travaux et la mise en place d'un échancier.

**À la majorité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée valide la décision de laisser le Comité choisir l'architecte et approuve le financement des honoraires par le biais du Fonds de rénovation, selon décompte suivant :

*Pour : 46 copropriétaires, soit 574,60 millièmes*  
*Contre : 3 copropriétaires, soit 63,50 millièmes*  
*Abstention : 0 copropriétaire*

**Point 17 : Résiliation du bail du logement de Monsieur PROUST concierge à la suite de la vente du lot par son propriétaire**

L'Assemblée est informée qu'à la suite de la vente du logement par son propriétaire, le bail à loyer du concierge a été résilié pour le 30 septembre 2024 par le nouvel acquéreur.

La copropriété n'ayant pas de logement de fonction pour le concierge, il est demandé aux copropriétaires possédant plusieurs lots et les louant de se manifester auprès de la régie afin qu'une copie du dossier de candidature de Monsieur Stéphane PROUST leur soit transmis.

Il est précisé que si aucune solution dans l'immeuble n'est trouvée, Monsieur PROUST et sa famille devront trouver un logement dans le voisinage, ce qui affectera la disponibilité actuelle de ce dernier.

**Point 18 : Attribution au Fonds de rénovation**

Un bref rappel est fait pour expliquer la forte attribution du Fonds de rénovation qui vise à prévoir les travaux énergétiques à venir.

Il est précisé que le montant du fonds doit être alimenté en vue des travaux d'assainissement énergétique chiffrés à CHF 8'000'000.-.

L'Assemblée valide à la majorité des copropriétaires présents représentés le maintien d'une attribution de CHF 250'000.- au fonds de rénovation selon décompte suivant :

*Pour : 46 copropriétaires, soit 574,60 millièmes*  
*Contre : 3 copropriétaires, soit 63,50 millièmes*  
*Abstention : 0 copropriétaire*

**Point 19 : Approbation du budget pour l'exercice 2024**

Exploitation du bâtiment	CHF 558'000,00
<b>Coût total copropriété</b>	<b>CHF 558'000,00</b>

L'Assemblée valide à l'unanimité des présents et représentés le budget 2024 proposé de CHF 558'000.-.

**Point 20 : A la demande de Madame STANISIÈRE – Remise en cause du contrat de concierge**

Madame STANISIÈRE n'ayant pu être présente, elle ne peut argumenter sa demande. Un bref tour de table est fait pour obtenir le ressenti de l'assemblée sur Monsieur PROUST et unanimement, l'Assemblée reste favorable au maintien de ce dernier.

**Point 21 : A la demande de Madame ALLAZ & Monsieur ROBBIANO - Pose d'une toile solaire sur le balcon**

Madame ALLAZ & Monsieur ROBBIANO souhaitent installer une toile solaire verticale pour limiter la pénétration des rayons solaires dans leur logement. La régie précise que le RAU ne prévoit pas de code de couleur ni d'installation de toile solaire.

Monsieur PRESSOIR indique aux demandeurs que cette installation comme les autres précédemment posées par les autres copropriétaires devront être retirées aux frais des intéressés lors de la réalisation des travaux et particulièrement lors de la pose d'échafaudage.

**L'Assemblée valide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la pose d'une toile solaire (y compris restrictions émises par la régie) chez Mme. ALLAZ & M. ROBBIANO**

**Point 21 : Divers**

➤ **Travaux privatif – Rappel des termes de l'article 7 du RAU**

Monsieur PRESSOIR rappelle que tous les travaux réalisés dans les parties privatives doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'Administrateur mais aussi auprès des services de l'Office cantonal des autorisations de construire.

Ces règles ne sont pas optionnelles et exposent les contrevenants à des sanctions de la Copropriété mais surtout des autorités cantonales.

➤ **Obligation de déclarer les travaux à l'Administration cantonale de la construction et de faire réaliser les travaux privés dans les règles de l'art**

Il est rappelé que le cas des travaux effectués sans protection ni diagnostic polluant préalable expose les auteurs du chantier à de graves sanctions pouvant aller jusqu'au pénal.

Deux exemples sont donnés par la régie :

- Celui d'un copropriétaire ayant effectué lui-même des travaux et dont la qualité a engendré un sinistre. Ce dernier a été tenu pour responsable par l'Assurance bâtiment pour tous les frais de remise en état. En effet, les dommages sont la conséquence de travaux réalisés en dehors des règles de l'art et par une entreprise sans assurance.
- L'autre exemple concerne un copropriétaire n'ayant pas respecté les obligations concernant le diagnostic polluants, qui a dû faire face au relogement de ses voisins à ses frais à la suite de l'intervention du Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après SABRA) qui avait constaté l'absence de mesures de désamiantage.

➤ **A la demande de Madame ALLAZ & Monsieur ROBBIANO – Vitesse excessive côté box**

Cette problématique est connue de tous et un effort collectif doit être fait sur ce sujet. La régie rappelle que de nombreux rappels à l'ordre sont faits, mais que les contrevenants ne sont pas sensibles à ces mises en garde.

Monsieur ROBBIANO suggère la mise en place de ralentisseurs au début et à la fin du chemin. La régie demandera une offre et proposera cette installation lors de la prochaine Assemblée.

➤ **A la demande de Madame ALLAZ & Monsieur ROBBIANO – décoration et animation des allées**

Pour donner un côté plus sympathique aux allées, les deux copropriétaires suggèrent qu'une petite attribution financière votée pour le concierge afin que ce dernier égaye les allées aux périodes de fête notamment. Personne ne s'opposant fondamentalement à cette proposition, sur la base du budget courant, la régie verra avec Monsieur PROUST comment améliorer la décoration des halls d'entrée pendant les périodes de fêtes.

➤ **Stationnement des motos sous les box**

Certains habitants sont visiblement réfractaires à l'ordre établi et ne respectent pas les panneaux stipulant les interdictions de stationnement pour les deux roues.

La régie informe donc l'auditoire que les contrevenants verront leur véhicule évacué sans autre avis préalable.

Plus personne ne demandant la parole et l'ordre du jour étant épuisé, Monsieur LOPEZ remercie les copropriétaires pour leur présence et lève la séance à 15h10.

Le Président  
Patrick LOPEZ

La Secrétaire  
Emilie PHILDIUS

Etabli à Genève, le 4 mai 2024/plo

*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. »*

➤ **Vos contacts**

Services	Responsables		
Administrateur GPF	M. Blaise DELACUISINE	022.809.09.47	blaise.delacuisine@m-3.com
Administratif	M. Patrick LOPEZ	022.545.72.32	p.lopez@gerances.ch
Technique	M. Richard PRESOIR	022.809.07.98	r.pressoier@gerances.ch
Assistante technique	Mme Emilie PHILDIUS	022.809.07.96	e.phildius@gerances.ch
Comptabilité	Mme Christel D'ADDONA	022.809.09.44	c.daddonna@gerances.ch