

**PROCES - VERBAL
DE LA SEANCE DU CONSEIL DE COPROPRIETE
DU JEUDI 3 MARS 2011**

La séance est ouverte à 17 heures 30 dans les locaux de CGi IMMOBILIER.

Présents : MM. Claude MAZZA et Philippe NATALIZZI et Mme Sophie VARGA-LANG

Excusés : M. Cédric ANNEN

Pour CGi IMMOBILIER : Mme Anne RINDLISBACHER
M. Frédéric REGARD

1. PROCES-VERBAL DE LA DERNIERE SEANCE DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Aucune remarque n'est formulée au sujet du procès-verbal de la dernière séance du Conseil tenue le 11 octobre 2010.

2. EXAMEN DES COMPTES DE L'EXERCICE 2010

Mme RINDLISBACHER commente les postes du budget et frais 2010.

- **Charges courantes**

Les postes de charges courantes sont en ligne avec le budget et n'appellent pas de commentaires particuliers.

- **Contrats d'entretien**

Mme RINDLISBACHER indique que le montant de ce poste s'élève à CHF 7'049,45.-- par rapport à un montant budgété de CHF 21'000.--. Elle rappelle que les contrats en cours sont les suivants :

- APPROTEC ECLAIRAGES, Entretien des éclairages de secours (sous-sol)
- IS'EAU DISCONNECTEUR, Entretien des disconnecteurs sur réseau arrosage extérieur
- GENEUX DANCET, Entretien des toitures végétalisées des villas

Concernant le contrat conclu avec l'entreprise GENEUX DANCET, Mme RINDLISBACHER indique que ce dernier a pris effet au 1^{er} janvier 2010 pour un montant annuel de CHF 10'652,40.-- TTC. Une facture de CHF 5'326,20.-- TTC concernant l'exercice 2010 a été payée en février 2011, ce qui concernera dès lors les frais de l'exercice 2011. Cette dernière correspond à une facturation de 6 mois, le solde ayant été pris en charge par l'entreprise sous garantie des travaux.

MM. MAZZA et NATALIZZI manifestent leur mécontentement quant aux résultats obtenus suite aux travaux d'entretien des toitures accomplis par l'entreprise GENEUX DANCET.

Une discussion s'engage.

Il est convenu que M. REGARD demandera des offres à d'autres entreprises et qu'il essaiera de les obtenir avant la tenue de la prochaine AGO.

Par ailleurs, il est suggéré que le remplacement du contrat conclu avec l'entreprise GENEUX DANCET par un autre contrat soit inscrit comme point à l'ordre du jour.

Note : Après examen, il est préférable de ne pas mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale ordinaire étant donné que la décision de remplacer ou non ce contrat entre dans les attributions du gérant et du Conseil de copropriété.

M. MAZZA demande qu'un courrier soit adressé à cette entreprise afin d'actionner la garantie en raison des résultats obtenus insatisfaisants et de les remettre en concurrence.

Il est également convenu que M. REGARD activera le contrat avec l'entreprise VENTILUS pour les locaux communs concernant l'entretien des deux groupes de ventilation du parking.

3. PREPARATION DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

a) Travaux

- Servitude de passage public à pied

Mme RINDLISBACHER explique avoir contacté M. GOTTI du DCTI à plusieurs reprises et ajoute que les actions promises par ce dernier n'ont pas été suivies d'effets.

Elle précise avoir adressé un courrier à M. et Mme SCHERRER et avoir reçu une fin de non recevoir par ces derniers quant à la tenue d'une séance de discussion.

Elle propose de recourir aux services d'un homme de loi, afin qu'un courrier soit adressé à l'Etat de Genève. Elle indique avoir demandé à Me Diane SCHASCA si elle était disposée à s'occuper de ce dossier. Cette dernière a répondu qu'elle était disposée à accepter ce mandat et a indiqué que le coût pour la prise de connaissance du dossier, ainsi que l'envoi de 2 courriers s'approcherait de CHF 3'000.--.

Les membres du Conseil approuvent l'idée de recourir aux services d'un avocat et d'engager une somme de CHF 3'000.--.

Ils souhaitent que la société de promotion du complexe prenne ces frais en charge, étant donné que l'usage de cette servitude leur avait été promise au moment de l'achat.

Mme RINDLIBACHER exposera le point de vue des membres du Conseil au service pilotage de CGi IMMOBILIER.

Mme VARGA-LANG contactera Me CRAMER, afin de savoir s'il consent à s'occuper de ce dossier et communiquera la réponse à Mme RINDLIBACHER.

- **Traitement de l'eau**

M. REGARD rappelle qu'il serait judicieux d'installer un adoucisseur d'eau chaude sanitaire pour la partie générale, afin de préserver les installations à moyen et long terme et présente les offres comparatives obtenues dont les coûts varient entre CHF 12'000.-- et CHF 18'000.--.

Une discussion s'engage.

Il est convenu que M. REGARD convoquera M. MESEY à la prochaine Assemblée générale ordinaire, afin qu'il présente les travaux projetés dans son offre.

M. NATALIZZI suggère de financer ces travaux avec une enveloppe financière de CHF 20'000.-- au moyen des charges PPE à répartir non dépensées et de la somme présente dans le fonds de rénovation, afin de ne pas avoir besoin de recourir à un appel de charges extraordinaires.

Mme RINDLIBACHER indique qu'elle se renseignera auprès du service comptabilité pour examiner si cette façon de procéder est envisageable.

Note : Après vérification auprès du service comptabilité, il est possible de financer ces travaux au moyen de la différence résultant entre le total des charges PPE à répartir budgétées et le coût des frais de l'exercice 2010 et par le prélèvement du montant figurant au fonds de rénovation. Ainsi, les documents « budget et frais », « décompte » et bilan sont modifiés (joints en annexe). Une attribution complémentaire de CHF 13'270,35.-- a été versée au fonds, portant le total des charges PPE à répartir tel que budgété à CHF 78'600.--.

b) Budget

Mme RINDLISBACHER commente les postes principaux du budget 2011

- Contrats d'entretien

Plusieurs contrats d'entretien devront être conclus prochainement, soit pour la porte de garage et la porte coupe-feu, pour la ventilation, ainsi que pour l'entretien des canalisations et des plantations. Ainsi, il est nécessaire de prévoir un montant de CHF 26'500.--.

c) Elections réglementaires

MM. MAZZA, NATALIZZI et Mme VARGA-LANG se représentent.

d) Date AGO

La prochaine Assemblée générale ordinaire est fixée au **lundi 2 mai 2011 à 17h30** dans les locaux de CGi IMMOBILIER.

4. DIVERS

- Entretien chaufferie

M. REGARD présente les 3 offres reçues (ECONOWATT, DURLEMAN et CGC DALKIA). La proposition la plus avantageuse est celle de CGC DALKIA pour un coût de CHF 3'300.-- comprenant également le relevé des compteurs.

Il est convenu que M. REGARD affinera les offres reçues, résiliera le contrat avec ECONOWATT pour la prochaine échéance contractuelle. Un nouveau contrat sera dès lors conclu avec l'entreprise CGC DALKIA. Il demandera également des offres précises pour les contrats individuels des villas.

- Contrat à conclure avec le paysagiste

L'offre émise par AD DIFFUSION est la plus intéressante. Le Conseil décide de conclure le contrat avec cette entreprise qui prendra effet au 1^{er} avril 2011.

Il est décidé que M. REGARD fera le nécessaire pour ôter du cahier des charges de l'entreprise DOSIM, l'entretien des espaces verts.

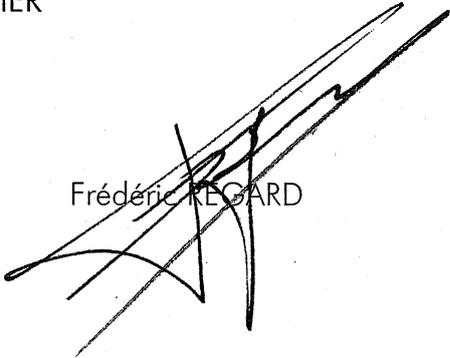
- Contrat avec DOSIM

Suite au travail irrégulier accompli par l'entreprise DOSIM, il est convenu que M. REGARD demandera des offres à différentes entreprises pour le service de la conciergerie. Ces offres seront présentées au Conseil préalablement à la prise d'une décision.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18 heures 50.

CGi IMMOBILIER


Anne RINDLISBACHER


Frédéric REGARD

Annexe : Budget et frais
Décompte 2010
Bilan et évolution du fonds de rénovation 2009 et 2010

Genève, le 22 mars 2011 - YB/AR/sst

Budget et frais

	Budget 2010	Frais 2010	Budget 2011
Charges courantes			
Conciergerie	23.000,00	20.310,60	23.000,00
Eau / Electricité	7.000,00	6.802,25	7.000,00
Assurances	9.500,00	9.030,90	8.500,00
Honoraires de gestion	11.000,00	11.000,00	11.100,00
TVA s/honoraires gestion	836,00	836,00	888,00
Charges diverses	1.264,00	671,00	4.012,00
Total charges courantes	52.600,00	48.650,75	54.500,00
Entretien & réparations			
Contrats d'entretien	21.000,00	7.049,45	26.500,00
Réparations immeuble	2.000,00	6.629,45	4.000,00
Total entretien & réparations	23.000,00	13.678,90	30.500,00
TOTAL D'EXPLOITATION	75.600,00	62.329,65	85.000,00
Rénovations immeuble			
Rénovations immeuble	-	-	20.000,00
Total rénovations immeuble	-	-	20.000,00
Réserves et fonds de rénovation			
- Prélèvement sur fonds	-	-	-20.000,00
Attribution budgétée au fonds	3.000,00	3.000,00	4.000,00
Attribution complémentaire au fonds	-	13.270,35	-
Total réserves et fonds de rénovation	3.000,00	16.270,35	-16.000,00
TOTAL RENOVATIONS ET RESERVES	3.000,00	16.270,35	4.000,00
TOTAL CHARGES PPE A REPARTIR	78.600,00	78.600,00	89.000,00

Décompte 2010

	Détail	Total
Conciergerie		
* Entreprise de nettoyage	22.003,15	
- Transitoires année précédente	-3.385,10	
Transitoires année en cours	1.692,55	20.310,60
Eau, électricité		
* Eau	3.893,45	
* Electricité	-1.962,90	
Transitoires année précédente	4.871,70	6.802,25
Assurances		
* Assurances	29.264,60	
- Total de prime pour villas	-19.681,20	
- Transitoires année en cours	-552,50	9.030,90
Honoraires de gestion		
* Honoraires d'administration		11.836,00
Charges diverses		
* Frais postaux, timbres, taxes	161,40	
* Débours et frais divers	509,60	671,00
Contrats d'entretien		
* Contrats d'entretien	1.723,25	
Transitoires année en cours	5.326,20	7.049,45
Réparations		
* Réparations	5.586,45	
Transitoires année précédente	538,60	
* Réparations suite sinistre	6.105,35	
* - Remboursement suite sinistre	-5.600,95	6.629,45
TOTAL D'EXPLOITATION		62.329,65
Rénovations immeuble		
* Rénovations immeuble		-
Réserves et fonds de rénovation		
- Prélèvement sur le fonds de rénovation		
Attribution au fonds de rénovation	3.000,00	
Attribution complémentaire au fonds de rénovation	13.270,35	16.270,35
TOTAL RENOVATIONS ET RESERVES		16.270,35
TOTAL CHARGES PPE A REPARTIR		78.600,00

* Montants détaillés dans le compte d'exploitation

Bilan

	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Actifs	Passifs	Actifs	Passifs
Liquidités et dettes court terme				
Régie (compte ordinaire)	12.315,25		12.779,20	
Coprop. débiteurs année en cours	2.893,10		4.759,75	
Coprop. créanciers année en cours		4.555,45		4.549,00
Coprop. soldes charges année en cours		11.853,10		1.320,00
Coprop. soldes charges année précéd.		825,00		6.121,00
Actifs transitoires	5.410,30		1.469,80	
Passifs transitoires		3.385,10		7.018,75
Réserves et fonds de rénovation				
Régie (trésorerie pour provision)	2.000,00		18.270,35	
Fonds de rénovation		2.000,00		18.270,35
Total	22.618,65	22.618,65	37.279,10	37.279,10

Evolution du fonds de rénovation

	2009	2010
Solde au 1er janvier	0,00	2.000,00
Attribution au fonds	2.000,00	3.000,00
Attribution complémentaire au fonds	-	13.270,35
- Prélèvement sur le fonds	-	-
Produits bancaires nets capitalisés	-	-
Solde au 31 décembre	2.000,00	18.270,35

Valeur d'assurance incendie-dégâts d'eau parties communes au 31 décembre 2010
Zurich Cie d'assurances

CHF 9.400.000,00