

**PROCES-VERBAL**

**de l'Assemblée générale ordinaire des copropriétaires  
du mercredi 14 mai 2014**

La séance est ouverte à 17 heures 30 dans les locaux de CGi IMMOBILIER sous la présidence de Mme Anne RINDLISBACHER qui prie Mme Emmanuelle MAIA d'en tenir le procès-verbal. M. Raphaël DENTAND, gestionnaire technique de la copropriété, est également présent.

La Présidente constate :

- que l'Assemblée générale de la copropriété a été régulièrement convoquée par lettre recommandée adressée à chaque copropriétaire conformément à la loi et au Règlement d'administration et d'utilisation ;
- que le rapport de l'Administrateur sur l'exercice 2013, le tableau « Budgets et frais » comprenant le budget 2013, les frais 2013 et la proposition de budget 2014, le tableau « Décompte 2013 », le compte d'exploitation au 31 décembre 2013, le tableau « Répartition des frais de copropriété 2013 », le tableau « Répartition des frais de chauffage et d'eau chaude 2013 », ainsi que le bilan et l'évolution du fonds de rénovation 2012 et 2013, étaient annexés à la convocation de l'Assemblée générale ordinaire ;
- que, selon la feuille des présences, 16 copropriétaires sur 20 sont présents ou représentés. Le quorum est atteint.

Aucune remarque n'est formulée au sujet de la convocation ou de l'ordre du jour.

L'Assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer.

---

**1. PROCES-VERBAL DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE**

La Présidente informe que CGi IMMOBILIER n'a reçu aucune remarque ni commentaire suite à l'envoi du procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 14 mai 2013. Il est donc approuvé sans modification.

**2. RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR SUR L'EXERCICE 2013**

Le rapport de l'Administrateur sur l'exercice 2013 ayant été joint à la convocation, la Présidente est dispensée d'en donner lecture ; elle en commente néanmoins les éléments principaux.

### **3. RAPPORT DU CONTROLEUR AUX COMPTES SUR L'EXERCICE 2013**

La Présidente donne lecture du rapport établi par M. TROUSSIER concernant le contrôle des comptes 2013. Il recommande l'approbation des comptes 2013 tels que présentés.

### **4. DISCUSSION SUR CES RAPPORTS**

Ces rapports ne suscitent aucune question ni remarques particulière.

### **5. APPROBATION DES COMPTES 2013 ET DECHARGE A L'ADMINISTRATION**

L'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice 2013 tels que présentés sous réserve que le problème de la consommation d'eau (point n°8 de l'ordre du jour) trouve une issue satisfaisante pour la copropriété et donne décharge à l'Administrateur à la majorité (2 oppositions) pour sa gestion durant l'exercice 2013 sous cette même réserve.

### **6. APPROBATION DU BUDGET 2014**

La Présidente commente le projet de budget 2014.

Le montant du poste « Honoraires de gestion » reste à ce jour indéterminé, au vu du contenu de la discussion précédente.

A l'unanimité, l'Assemblée générale ordinaire approuve le budget 2014 tel que présenté à l'exception du poste "Honoraires de gestion".

### **7. ELECTIONS REGLEMENTAIRES**

#### **Administrateur**

Le mandat de CGI IMMOBILIER est reconduit à la majorité avec deux abstentions et deux oppositions.

#### **Contrôleur aux comptes**

M. TROUSSIER ne souhaite pas se représenter.

M. Pasquale FOGLIA se présente et est élu à l'unanimité pour une année.

#### **Conseil de copropriété**

M. FERRIER ne souhaite pas se représenter.

Mme VARGA LANG, MM. MAZZA et NATALIZZI sont disposés à se représenter et sont réélus à l'unanimité pour une année.

MM. TROUSSIER et ISO souhaitent se présenter et sont élus à l'unanimité pour une année.

## 8. CONSOMMATION D'EAU

La Présidente explique que le poste « Eau / Electricité » a enregistré une très forte augmentation, due à une importante consommation.

Elle rappelle la chronologie des faits.

La consommation d'eau est passée de 864 m<sup>3</sup> en 2012 à 2'630 m<sup>3</sup> en 2013. Le coût est passé de CHF 4'236.85 à CHF 10'529.90. Cette consommation résulte d'une fuite d'eau en chaufferie présente depuis le mois de juin 2013 (pompe de circulation d'eau chaude défectueuse). Cette fuite a été résolue en octobre 2013 après de nombreuses investigations.

Le Conseil de copropriété a avisé CGi IMMOBILIER de la présence de cette fuite au mois de juin 2013.

Le 19 juillet 2013, M. MAZZA, membre du Conseil de copropriété, a adressé un courriel à CGi IMMOBILIER indiquant qu'il importe de s'occuper urgemment de la fuite d'eau dans le local chaufferie. Il mentionne dans ce courriel que le problème subsiste depuis près de 2 mois et attire l'attention sur le fait que les coûts risquent d'être conséquents.

Le 20 août 2013, CGC DALKIA a constaté que le circulateur d'eau chaude de l'accumulateur fuyait à son axe. En date du 27 août 2013, une offre de remplacement a été transmise à CGi IMMOBILIER.

L'acceptation écrite est parvenue à CGC DALKIA, le 3 septembre 2013. La commande a été anticipée le 29 août, suite à un accord téléphonique de CGi IMMOBILIER.

Renseignements pris auprès du fournisseur, ce type de circulateur n'était pas disponible dans le canton.

Malgré les relances de CGC DALKIA, le circulateur n'a été livré que le 15 octobre et a été mis en place le 24 octobre.

CGC Dalkia a précisé qu'il n'y avait pas d'autres solutions que de laisser le circulateur en fonction malgré la fuite, compte tenu du fait qu'il n'y a pas de circulateur auxiliaire prévu à l'origine pour dépanner. Si le circulateur est stoppé, il n'y a plus de chauffage et d'eau chaude pour l'ensemble des résidents.

M. DENTAND indique que CGi IMMOBILIER a enjoint CGC DALKIA de participer à ces frais à hauteur de CHF 6'000.--. L'entreprise a envoyé un rapport complet. CGC DALKIA a proposé de prendre à sa charge le remplacement de la pompe défectueuse à titre de geste commercial.

La Présidente ajoute que CGi IMMOBILIER propose une réduction de CHF 1'000.-- sur ses honoraires pour l'année 2014 à titre exceptionnel pour cette situation.

Une discussion s'engage.

Une copropriétaire regrette que les propositions d'indemnisation de CGC DALKIA et de CGi IMMOBILIER n'étaient pas mentionnées dans le rapport de l'Administrateur. Cela aurait permis aux copropriétaires d'analyser celle-ci.

D'autres copropriétaires déplorent le manque de communication à ce sujet et jugent que les compensations proposées ne sont pas suffisantes. Ils souhaitent que le dépassement de CHF 6'000.-- soit intégralement pris en charge.

La Présidente prend bonne note de la position des copropriétaires et indique que CGi IMMOBILIER retournera auprès de CGC DALKIA pour obtenir une indemnité supérieure à l'offre proposée par cette dernière, soit la réparation sans frais de l'ancien circulateur en réserve dans l'avenir si le cas se présente.

Par ailleurs, elle s'adressera auprès de la direction de CGi IMMOBILIER pour cette demande.

Ces derniers s'étonnent des différences importantes relevées au niveau des frais de chauffage et d'eau chaude. Ils se demandent si les compteurs fonctionnent correctement.

M. DENTAND interrogera une entreprise, afin d'établir la possibilité de vérifier les compteurs individuels des 20 villas. La comptable en charge de l'immeuble effectuera un contrôle complémentaire.

## **9. PLAQUETTES DES BOÎTES AUX LETTRES**

A la demande de certains copropriétaires, les coordonnées de l'atelier BRUDERLIN seront inscrites dans le procès-verbal pour permettre de passer commande.

*(Note : Les coordonnées de l'Atelier BRUDERLIN sont les suivantes :*

*ATELIER BRUDERLIN SA, boulevard du Pont d'Arve 25, 1205 Genève  
Tél. 022 321 00 42, E-mail : info@atelierbruderlin.ch)*

## **10. NETTOYAGE DES PORTES DE GARAGE INDIVIDUELLES**

Il semble que les portes privatives des boxes privatifs nécessitent d'être nettoyés. S'agissant d'éléments privatifs, il appartient à chaque propriétaire de se charger de l'entretien. A la demande du Conseil de copropriété, un devis a été obtenu auprès de MS SERVICES. Le prix varie selon le nombre de portes entre CHF 30.-- HT et CHF 10.-- HT.

## **11. DOSSIER GRÊLE**

Les stores de certains copropriétaires ont été endommagés par la grêle du 20 juin 2013, de même que des pièces d'habillage de la zinguerie.

M. DENTAND indique que l'assurance a accepté de couvrir le sinistre concernant les stores déduction faite de la franchise contractuelle. En revanche, l'assurance estime que les dégâts sur l'habillage de la zinguerie sont d'ordre purement esthétique et propose une indemnité de CHF 50'000.-- pour solde de tout compte, sans franchise.

Les copropriétaires qui ne figurent pas dans le contrat cadre avec la GENERALI doivent avoir contacté leur assurance.

En accord avec les copropriétaires, la commande des stores sera passée conformément au devis de l'entreprise GRIESSER.

D'autre part, les copropriétaires décident à l'unanimité d'accepter l'indemnité de la GENERALI pour les dégâts causés sur l'habillage de la zinguerie.

A la demande des copropriétaires, la synthèse réalisée par l'inspecteur de l'assurance sera communiquée ultérieurement aux copropriétaires.

## 12. ECLAIRAGES EXTERIEURS

Un copropriétaire a signalé par courriel un problème sur les éclairages extérieurs. Un électricien est intervenu à la demande de M. DENTAND.

Les copropriétaires pensent qu'il serait judicieux que le nettoyage des luminaires soit ajouté au cahier des charges de l'entreprise de nettoyage.

## 13. DIVERS ET PROPOSITIONS INDIVIDUELLES

### **Service d'entretien de conciergerie**

Plusieurs copropriétaires font part de leur mécontentement quant aux prestations de l'entreprise de nettoyage.

Après discussion, il est proposé de présenter une nouvelle entreprise pour le nettoyage de la copropriété. Une séance sera organisée sur place avec les membres du Conseil de copropriété.

### **Taches d'humidité au plafond d'une chambre chez M. CHIESA et Mme SANTIAGO**

M. CHIESA et Mme SANTIAGO signalent des taches d'humidité au plafond des pièces situées sous la terrasse.

M. DENTAND constatera le problème sur place.

### **Servitude de passage**

La Présidente résume les différentes démarches entreprises depuis que Me FABJAN a repris ce dossier. Une synthèse figure dans le rapport de l'Administrateur.

### **Porte de garage**

Il est signalé que la porte du garage est bloquée en position ouverte. L'entreprise n'est toujours pas intervenue. L'entreprise EMBI sera relancée.

### **Stationnement**

Il est demandé aux copropriétaires de veiller à ne pas stationner sous les détecteurs du garage.

### **Utilisation des locaux techniques**

Un copropriétaire demande s'il est possible d'utiliser certains locaux techniques comme zones communes de stockage.

L'Assemblée accepte cette demande et il est convenu que les personnes intéressées se mettent d'accord.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la Présidente lève l'Assemblée à 19 heures 10.

---

**La Présidente**

  
Anne RINDLISBACHER

**La secrétaire**

  
Emmanuelle MAIA

Annexe : - Rapport du contrôleur aux comptes sur l'exercice 2013

N.B. : Le présent procès-verbal est réputé approuvé, sauf contestation ou correction adressée, par écrit, dans un délai de 30 jours depuis la date d'expédition.

Genève, le 27 mai 2014  
AR/cpe

Annexe  
RECU le  
28 AVR. 2014

Communauté des copropriétaires

Les Terrasses de lancy

112, route du grand lancy

1212 Grand Lancy

## RAPPORT DU CONTROLEUR AUX COMPTES

EXERCICE 2013

Mesdames et messieurs,

En vertu du mandat qui m'a été confié, j'ai vérifié les comptes de la copropriété ci-dessus désignée.

J'ai constaté, sur la base des documents qui m'ont été communiqué, que les documents de synthèses présentés concordent avec la comptabilité et que cette dernière est conforme à la loi et aux statuts du règlement de copropriété.

Je vous recommande donc d'accepter les comptes tels qu'ils sont présentés par CGI IMMOBILIER et de leur donner décharge de leur gestion, hors frais de chauffage et d'eau chaude, qui font l'objet d'une comptabilité séparée.

Fait à Grand Lancy, le 22 avril 2014

Michel TROUSSIER

Contrôleur aux comptes

