

PROCES-VERBAL

**de l'Assemblée générale ordinaire des copropriétaires
du mardi 21 avril 2015**

La séance est ouverte à 17 heures dans les locaux de CGi IMMOBILIER sous la présidence de Madame Stéphanie CARROY, Gérante de la copropriété.

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 2014, le tableau « Budgets et frais » comprenant le budget 2014, les frais 2014 et la proposition de budget 2015, le tableau « Décompte 2014 », le compte d'exploitation au 31 décembre 2014, le tableau « Répartition des frais de copropriété 2014 », le tableau « Répartition des frais de chauffage et d'eau chaude 2013 », ainsi que le bilan et l'évolution du fonds de rénovation 2013 et 2014, étaient annexés à la convocation de l'Assemblée générale ordinaire ;
- que, selon la feuille des présences, 17 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 mercredi 14 mai 2014. Il est donc approuvé sans modification.

2. RAPPORT DE L'ADMINISTRATEUR SUR L'EXERCICE 2014

Le rapport de l'Administrateur sur l'exercice 2014 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 2014

La Présidente donne lecture du rapport établi par M. FOGLIA concernant le contrôle des comptes 2014. Mme CARROY explique aux copropriétaires que seule la facture de CREAJARDINS d'un montant de CHF 425.— correspondant à la pose d'un treillis chez Mme LEMAITRE suite à une tentative de cambriolage, sera retirée des comptes et sera adressée à Mme LEMAITRE pour prise en charge par son assurance ménage et remboursement à la PPE.

Le montant total des charges d'exploitation est donc réduit à la somme de CHF 84'008.15, pour un montant total de charges à répartir de CHF 96'000.--.

Suite à cette explication, il recommande l'approbation des comptes 2014 tels que présentés.

4. DISCUSSION SUR CES RAPPORTS

Ces rapports ne suscitent aucune question ni remarques particulière.

5. APPROBATION DES COMPTES 2014 ET DECHARGE A L'ADMINISTRATION

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice 2014 et donne décharge à l'Administrateur pour sa gestion durant l'exercice 2014.

6. APPROBATION DU BUDGET 2015

La Présidente commente le projet de budget 2015.

Le poste « Assurance » est modifié et passé à la somme de CHF 7'000.--, les « frais juridiques et contentieux » à CHF 5'200.--, et l'attribution complémentaire au fonds de rénovation de CHF 4'200.— est supprimée.

Le montant du solde à répartir est donc adopté pour un montant de CHF 96'000.--.

7. ELECTIONS REGLEMENTAIRES

Administrateur

Le mandat de CGI IMMOBILIER est reconduit pour une année.

Contrôleur aux comptes

M. FOGLIA est réélu à l'unanimité pour une année.

Conseil de copropriété

MM. MAZZA, TROUSSIER, ISO et NATALIZZI sont disposés à se représenter et sont réélus à l'unanimité pour une année.

M. TISSOT présente sa candidature de membre du Conseil de copropriété, adoptée à l'unanimité.

Mme VARGA-LANG présente sa démission du Conseil de copropriété, adoptée à l'unanimité.

8. INFORMATION SUR LE DOSSIER DE SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC

La Régie informe les copropriétaires de la réception d'un courriel de Maître FABJAN, avocat en charge du dossier, l'informant du refus d'entrer en matière concernant ladite servitude de la part de l'Etat de Genève.

Par ailleurs, les époux SCHERRER ont également refusé de céder le bénéfice de la servitude aux copropriétaires des TERRASSES DE LANCY.

La Régie tentera d'obtenir des éléments de réponse auprès du registre foncier, à transmettre à Maître FABJAN.

Mme VARGA-LANG précise que pour une question de sécurité (feu) des résidants, l'Etat de Genève ou la ville de Lancy pourrait éventuellement entrer en matière ; elle explique qu'hormis ce motif, il sera difficile de faire aboutir ce dossier.

9. REPARTITION DES CONSOMMATIONS D'EAU CHAUDE SANITAIRE ANTERIEURES A 2015 A PARTS EGALES ENTRE LES VINGT VILLAS

Actuellement, la répartition des consommations d'eau chaude sanitaire est répartie à parts égales entre les 20 villas.

A l'unanimité, les copropriétaires souhaitent poursuivre sur ce principe de répartition jusqu'à la complète résolution du problème.

Compte-tenu des récentes acquisitions de MM. LEMAITRE et IACOBUCCI/GALLUCCIO, aucune refacturation ne leur sera établie pour 2014.

10. INFORMATION SUR LA DISTRIBUTION DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Mme CARROY a récemment demandé une réunion sur site avec un ingénieur-chauffage, la société BG CONSEILS. Elle expose son rapport/devis, consistant en une étude du système de chauffage/eau chaude sanitaire, qui permettra d'avoir une vision plus précise et de procéder à des investigations approfondies.

A l'unanimité, les copropriétaires adjugent l'offre de BG CONSEILS pour un montant de CHF 4'200.— HT, soit 4'536.— TTC.

11. DIVERS ET PROPOSITIONS INDIVIDUELLES

Interphones

La Régie signale que l'entreprise FANAC & ROBAS est intervenue à plusieurs reprises concernant la reprogrammation de plusieurs interphones, qui retombent en panne peu de temps après chez d'autres résidants.

CGi IMMOBILIER est en attente d'un devis de la société LUMITEL afin de solutionner ce problème de manière pérenne. Celui-ci sera transmis au Conseil de copropriété.

Ventilation

La société VENTILUS n'a pas effectué de visite chez certains copropriétaires, ceci étant dû au fait que certains avaient encore conservé, en 2014, leur ancien contrat d'entretien des ventilations. Les copropriétaires qui n'ont pas adhéré au contrat de VENTILUS reviendront vers la Régie s'ils souhaitent le souscrire.

Eclairages de secours/éclairage parties communes extérieures

La société APROTEC est en charge, à raison de 2 passages par année, de l'entretien et du remplacement des éclairages de secours.

Les ampoules des parties communes ne sont pas incluses dans ce contrat et sont remplacées par les copropriétaires volontaires.

Facture copropriétaire

La facture de GRIESSER, d'un montant de CHF 695.65, sera adressée à Mme MILLS, pour prise en charge, s'agissant d'une intervention privative.

Réparation/renforcement portes de secours

La Régie a validé le devis de renforcement des portes de secours, d'un montant de CHF 1'210.--.

Modification du code d'entrée du parking

Celui-ci ne sera pas changé, les copropriétaires jugeant le coût estimatif de CHF 400.-- trop élevé (main d'œuvre + déplacement).

Entretien villa SCHERER

CGi IMMOBILIER adressera un courrier à M. SCHERER, propriétaire de la villa située au-dessus de la copropriété, afin qu'il taille le lierre qui empiète sur le muret en haut de la copropriété.

Conteneur plastique

CGi IMMOBILIER adressera un courrier au propriétaire de la villa située à côté de la sortie du garage, afin qu'il range son container en plastique suite aux passages des employés de la commune, pour des raisons de sécurité (visibilité sur la route).

Remplacement des stores

Le planning modifié concernant le changement des stores suite aux dégâts de grêle doit être envoyé par GRIESSER et communiqué aux copropriétaires par CGi IMMOBILIER.

Boîtes anti-rongeurs

Celles-ci sont régulièrement changées par MS SERVICES selon le contrat en vigueur (demande de Mme IACOBUCCI).

Entretien/nettoyage

Le contrat de conciergerie MS SERVICES ne pourra être résilié qu'en décembre 2015, compte-tenu des engagements pris à l'époque avec cette société.

La Régie a agendé cette fin de contrat pour résiliation et adjudgera le contrat d'IGN, conformément à la décision prise par les copropriétaires en 2014.

Le nettoyage des boîtes aux lettres doit également être effectué par MS SERVICES ; la Régie leur adressera un courrier sur ce point.

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

La Présidente

Stéphanie CARROY



Annexes :

- Calendrier enlèvement des déchets
- Note aux résidants
- Copie du contrat de VENTILUS (ventilation villas et communs)
- Liste des garanties GENERALI.

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 10 juin 2015