

Copropriété sise Avenue de Luserna 9

N°0660

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire 2024

Date, Heure Le mardi 28 mai 2024 à 17h00
Lieu c/o Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA
Prise du P.V. Mme Laura Sung

Ordre du jour

1. Contrôle des présences et constitution du quorum
2. Nomination du secrétaire et du président
3. Rapport de l'administrateur, examen et discussion des comptes de l'exercice 2023
4. Rapport du contrôleur aux comptes
5. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2023
6. Élections statutaires :
 - Comité de gestion
 - Contrôleur aux comptes
 - Renouvellement du mandat de l'administrateur
7. Choix de la date de la prochaine Assemblée générale ordinaire : **le mardi 3 juin 2025**
8. Travaux et changements * :

*** Les sujets traités sous ce point seront soumis à des décisions votées lors de l'Assemblée générale sur lesquels vous trouverez de plus amples informations dans le rapport de gestion 2023, joint à la convocation.**

 - Discussion sur la planification future du remplacement des dernières colonnes sanitaires
 - Mise en comparatif des taux d'intérêt bancaire concernant le compte fond de rénovation
9. Validation de la proposition d'attribution au fonds de rénovation
10. Présentation et approbation du budget 2024
11. Divers et propositions individuelles

M. Thierry de Haan ouvre la séance à 17h10 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.

1. Contrôle des présences et constitution du quorum

13 copropriétaires sur 23 sont présents ou représentés, ce qui représente 732.995 millièmes sur 1000 millièmes. Le quorum ayant été atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer.

M. Joel Chevallaz, Mme Catherine Olivier et M. et Mme Antoine et Madoka Vigny sont représentés par la régie.
MM. Michael Philip Premdas et Argo Vogt sont représentés par Mme Françoise Loctin.
M. et Mme Franco et Josiane Victoria sont représentés par M. Herve Dunoyer De Segonzac.

2. Nomination du secrétaire et du président

Mme Laura Sung est nommée secrétaire et M. Thierry de Haan est élu président de séance.

3. Rapport de l'administrateur, examen et discussion des comptes de l'exercice 2023

Le rapport de l'administrateur et les comptes de l'exercice 2023 ont été remis avec la convocation et n'ont pas fait l'objet de questions.

Le total des dépenses s'est élevé à CHF 157'129.65 ce qui représente une non-dépense de CHF 18'370.35 par rapport au budget 2023 de CHF 175'500.00.

Il est précisé qu'un copropriétaire accuse quelques mois de retard sur le paiement des charges.

M. Thierry De Haan rappelle que les copropriétaires sont tenus de respecter le paiement de leurs charges de copropriété de manière mensuelle. La copropriété demeure solidaire du règlement des éventuelles charges impayées d'un copropriétaire défaillant.

Nous rappelons aux copropriétaires que leur compte fonds de rénovation auprès de MIGROS BANQUE s'élève au 31 décembre 2023 à CHF 563'457.82 pour la copropriété.

Nous vous rappelons également que votre immeuble est assuré auprès de GENERALI pour une valeur incendie de CHF 16'893'822.00 (indice 2023 : 157.20).

M. Thierry De Haan, informe que la valeur incendie est estimée par le bureau d'estimation du bâtiment (BEB) et que cela correspond à la valeur de reconstruction du bâtiment uniquement, sans prendre en compte la valeur du terrain ni les honoraires d'architecte. Cette valeur est réévaluée chaque année selon le coût de la construction.

4. Rapport du contrôleur aux comptes

Les comptes 2023 ont été contrôlés par M. Victor Coppo en date du 28 mai 2024. Après avoir pris connaissance des justificatifs et des écritures comptables de l'exercice 2023, ce dernier en atteste l'exactitude et recommande aux copropriétaires de valider les comptes et de donner décharge à l'Administration de Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA.

5. Approbation des comptes et décharge à l'administrateur pour l'exercice 2023

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des présents et représentés, les comptes 2023 et décharge est donnée à la régie Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA sur sa gestion sur l'exercice 2023.

6. Élections statutaires :

Comité de gestion : M. Hervé Dunoyer et Mme Françoise Loctin sont réélus pour une année.

Mme Loctin annonce qu'elle souhaiterait se retirer du comité pour l'année prochaine. Il est donc demandé à l'Assemblée de réfléchir d'ores et déjà à son remplacement pour la prochaine Assemblée générale.

M. Thierry De Haan remercie le comité pour leur travail impliqué tout au long de l'année et particulièrement dans le cadre des travaux de remplacement des colonnes.

Contrôleur aux comptes : M. Victor Coppo est réélu pour une année ainsi que M. Hervé Dunoyer, en tant que suppléant.

Renouvellement du mandat de l'administrateur : Le mandat de la régie Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA et plus particulièrement, celui de M. Thierry de Haan en tant qu'administrateur, est reconduit pour une année. Ce dernier remercie chaleureusement les copropriétaires pour leur confiance.

7. Choix de la date de la prochaine Assemblée générale ordinaire :

Après discussion, l'Assemblée valide à l'unanimité des présents et représentés la date de la prochaine Assemblée générale ordinaire qui aura finalement lieu **le lundi 12 mai 2025 à 12h00**.

8. Travaux et changements :

TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE ELECTRIQUE SELON DEMANDE DES SIG :

Mme Véronique Prior-Palmer informe qu'à la suite de leur contrôle, les SIG demandent la mise en conformité des installations électriques à basse tension de l'immeuble d'ici à la fin juillet 2024.

L'entreprise LUMITEL, qui intervient habituellement sur l'immeuble, nous a fait parvenir son offre pour la somme de CHF 7'690.85.

D'autres offres seront également demandées aux entreprises SEDELEC et SPEEDEC pour comparaison. En fonction des retours il sera demandé à l'entreprise LUMITEL de s'aligner sur le prix de l'offre la plus compétitive ou de laisser le choix au comité de gestion pour la validation d'un devis. M. Herve Dunoyer De Segonzac propose de contacter l'entreprise SAVOY.

A sa demande, la liste des contrôleurs agréés OIBT sera transmises à Mme Françoise Loctin par email, afin qu'elle puisse faire vérifier son appartement.

Une enveloppe CHF 8'000.00 sera constituée, et cela pourra être financé par la non-dépense 2023, en reportant une part sur le budget 2024.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des présents et représentés, de valider le principe des travaux de mise en conformité des installations électriques de l'immeuble selon la demande des SIG et donne mandat au comité de gestion pour valider l'offre la moins disante reçue.

Une enveloppe de CHF 8'000.00 est validé pour la réalisation de ces travaux, cette enveloppe sera financée par le report d'une partie de la non-dépense 2023 sur le budget 2024.

DISCUSSION SUR LA PLANIFICATION FUTURE DU REMPLACEMENT DES DERNIERES COLONNES SANITAIRES :

Mme Véronique Prior-Palmer informe qu'après discussion avec M. Harley Anderegg de l'entreprise COLONNE ART', les colonnes sanitaires restantes ne sont pas à remplacer dans l'urgence et peuvent encore attendre 3 voir 4 ans.

Elle ajoute qu'afin d'amorcer la continuité de ce chantier, il reste encore 2 ou 3 appartements à tester au niveau de l'amiante.

Le chantier restant étant estimé à environ CHF 270'000.00 pour les 2 colonnes, il est possible de financer ces travaux avec le fonds de rénovation dans la mesure où aucun autre gros chantier n'est en prévision pour le moment.

Afin de ne pas revivre un chantier long et complexe comme précédemment, il est entendu que pour ces travaux, une période définie sera bien annoncée et communiquée au préalable avec une obligation de laisser l'accès aux appartements sur cette période.

Mme Véronique Prior-Palmer précise qu'une organisation différente sera à trouver, notamment en élargissement le planning de l'entreprise afin de laisser plus de créneaux pour les accès.

M. Thierry De Haan rappelle que l'entreprise COLONNE ART' est une entreprise qui dispose d'un concept de prestation global, autrement dit d'une exécution des travaux couplée avec un suivi du chantier, ce qui implique une présence constante sur l'immeuble pour la supervision. Il est toutefois noté, une insatisfaction générale à ce sujet lors des derniers travaux.

Cela sera donc à revoir et à redéfinir avant les prochains remplacements de colonnes avec cette entreprise.

L'Assemblée générale souhaite pouvoir entamer le restant du chantier assez rapidement, afin de pouvoir terminer complètement le remplacement de ces colonnes. Afin de pouvoir débiter les travaux au mois de mai ou juin 2025, une Assemblée générale extraordinaire ou un vote par correspondance sera à envisager dès que possible.

M. Thierry De Haan précise qu'il conviendra au préalable de connaître le planning de l'entreprise avant de définir une période de chantier.

Après discussion, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des présents et représentés, de valider la poursuite des travaux de remplacement des colonnes sanitaires restantes avec l'entreprise COLONNE ART'.

Après consultation avec l'entreprise pour affiner les détails et l'établissement d'un planning d'intervention, une Assemblée générale extraordinaire ou un vote par correspondance sera organisé pour valider définitivement le projet.

MISE EN COMPARATIF DES TAUX D'INTERET BANCAIRE CONCERNANT LE COMPTE FOND DE RENOVATION :

M. Thierry De Haan informe qu'actuellement le compte fonds de rénovation est détenu auprès de la banque MIGROS.

Dans la mesure où la situation change très régulièrement en matière d'intérêt bancaire et qu'ils sont généralement nuls s'agissant de compte courant, la question s'est portée sur l'analyse des frais bancaires entre les différentes banques.

Il précise que la banque qui exerce le moins de frais bancaire est la RAIFFENSEN, toutefois cette dernière ne souhaite plus ouvrir de compte fond de rénovation.

La banque MIGROS étant la deuxième plus compétitive, il n'est donc pas préconisé de changer de banque.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des présents et représentés, de ne pas changer de banque concernant le compte fonds de rénovation.

9. Validation de la proposition d'attribution au fonds de rénovation

L'Assemblée Générale valide, à l'unanimité des présents et représentés, la proposition d'attribution au compte fonds de rénovation de CHF 75'000.00 pour l'exercice 2024.

10. Présentation et approbation du budget 2024

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des présents et représentés, le budget proposé pour l'exercice 2024 à CHF 175'500.00.

Concernant la non-dépense de CHF 18'370.35, il est décidé de reporter CHF 8'000.00 sur le budget 2024 afin de financer les travaux de mise en conformité électrique et de verser le solde, sur le compte fonds de rénovation.

Un budget modifié sera annexé au présent procès-verbal.

11. Divers et propositions individuelles

- Nuisances des pigeons :

Mme Françoise Loctin et Mme Henriette Baumann ont indiqué que de nombreux pigeons se posent sur les balcons, provoquant ainsi de nombreuses nuisances : fientes, maladies...

Il est rappelé aux occupants, qu'il est interdit de les nourrir afin de ne pas les attirer davantage.

Mme Monique Pownell souhaiterait faire poser, par l'entreprise NUISITECH, un filet sur son balcon, afin d'éviter qu'ils ne s'installent en son absence.

M. Thierry De Haan, rappelle qu'il faut être vigilant lors de l'installation car il ne faut pas percer les supports qui ne peuvent pas l'être (préfabriquer, marbre...)

L'Assemblée générale autorise la pose d'un filet sur les balcons, dans la mesure où cela est fait par un professionnel.

- Carrelage des balcons :

Il est conseillé de prévenir la régie avant le positionnement d'un carrelage sur le sol des balcons, afin que l'étanchéité puisse être testée. Pour rappel le revêtement est une partie privative.

- Installation de caméra de vidéosurveillance dans les garages :

Mme Maria Lampaca souhaiterait que des caméras de vidéosurveillance soient installées car elle a récemment subi des actes de vandalisme sur son véhicule stationné dans les garages.

M. Thierry De Haan indique que la pose est assez onéreuse et conseille à la place d'installer une caméra fictive à l'entrée des garages complétées d'un panneau d'information, afin de créer un effet dissuasif.

Après discussion, l'Assemblée décide de valider la pose d'une caméra fictive à l'entrée des garages ainsi que d'une signalétique. Une entreprise sera mandatée et prendra attache avec le comité pour définir son emplacement.

- Borne de recharge de pour véhicule électrique :

Suite au sondage fait par le passé, pour connaître le besoin d'installation de borne de recharge pour véhicule électrique, la situation a quelque peu évoluée. Si antérieurement les bornes étaient subventionnées, c'est aujourd'hui l'installation principale (câble périphérique) qui bénéficie d'une subvention plafonnée à CHF 22'000.00. Cette aide est octroyée à l'entité qui finance l'installation.

Le Service industriel de Genève ou la Romande énergie proposent ainsi de mutualiser les installations sur les immeubles. En finançant l'infrastructure il est ensuite possible de souscrire des abonnements pour les occupants intéressés. Il est à noter qu'au moins 5 prises doivent être demandées pour valider l'installation.

Dans ce cas, c'est le prestataire qui bénéficie de la subvention, mais cela permet de baisser le coût des abonnements.

Il est suggéré de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée avec des offres, afin de visualiser plus clairement le projet.

La parole n'étant plus demandée, la séance est levée à 19h00

La secrétaire

Laura Sung



L'administrateur

Thierry De Haan



Sans contestation écrite dans les 30 jours de l'envoi du procès-verbal, tant dans son contenu que dans les décisions prises, celui-ci sera considéré comme approuvé.

Pour toute omission ou demande de modifications dans le contenu, nous vous remercions de nous adresser un courrier dans le délai susmentionné. Cette modification sera validée lors de la prochaine assemblée.