



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES
DE LA PPE BOULEVARD DES PHILOSOPHES 23 – 1205 GENEVE**

L'assemblée a eu lieu le mardi 5 mars 2024

Lieu	Régie GPF – Groupe M3	Place de Cornavin 3 - Genève
Présidé par	Madame Christy KIANGEBENI	Assistante technique
Assisté par	Monsieur Romain GRIGORIEFF	Gérant technique

La séance est ouverte à 12 heures 05 par Madame Christy KIANGEBENI, qui souhaite la bienvenue aux participants. Elle constate que l'Assemblée a été régulièrement convoquée par lettre recommandée, adressée à tous les copropriétaires, le 6 février 2024.

Point 1 : Contrôle de la liste des présences

Nombre de copropriétaires présents et représentés : **10 sur 12**

Représentant entre eux **741 millièmes sur 1'000**

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

Point 2 : Rapport de gestion de l'Administrateur

Madame Christy KIANGEBENI commente brièvement le rapport de gestion. Elle relève que le compte d'exploitation de CHF 84'741.38 se boucle avec une dépense supplémentaire de CHF 8'841.38

Point 3 : Rapport du Contrôleur des comptes

Le contrôle des comptes a été effectué par Madame Karine MATTER GRAF. Le rapport confirme que les comptes sont tenus avec exactitude et recommande à l'assemblée de les approuver.

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

Dépenses exploitation	CHF 84'741.38
Dépenses chauffage	CHF 32'152.95
Total	CHF 116'894.33

Les comptes 2023 pour un total de CHF 116'894.33, sont **approuvés à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés, selon le décompte suivant :

Opposition : aucune

Abstention : aucune

Pour : Tous les copropriétaires présents et représentés, soit **741 millièmes**

Point 5 : Décharge à l'Administrateur pour sa gestion

Les copropriétaires présents et représentés donnent **décharge à l'unanimité** à la régie GPF GESTION DE PATRIMOINE FONCIER SA pour sa gestion durant l'exercice écoulé, selon le décompte suivant :

Opposition : aucune

Abstention : aucune

Pour : Tous les copropriétaires présents et représentés, soit **741 millièmes**

Point 6 : Nomination ou reconduction de l'Administrateur

L'assemblée **reconduit à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés la régie GPF - GESTION DE PATRIMOINE FONCIER SA, selon le décompte suivant :

Opposition : aucune

Abstention : aucune

Pour : Tous les copropriétaires présents et représentés, soit **741 millièmes**

Point 7 : Nomination ou reconduction du Comité de gestion

L'assemblée **nomme à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés, les membres du Comité de gestion composé de Mesdames Rita PATERA, Karine MATTER GRAF, Yolanda ORTIZ et Diane SCULY-LOGOTHETI ainsi que Monsieur Bruce BRINKLEY, selon le décompte suivant :

Opposition : aucune

Abstention : aucune

Pour : Tous les copropriétaires présents et représentés, soit **741 millièmes**

Point 8 : Nomination ou reconduction du Contrôleur des comptes

L'assemblée **reconduit à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés, Madame Karine MATTER GRAF en qualité de contrôleur des comptes, selon le décompte suivant :

Opposition : aucune

Abstention : aucune

Pour : Tous les copropriétaires présents et représentés, soit **741 millièmes**

Point 9 : Mise à jour des signataires au fonds de rénovation

A la suite du départ de Monsieur José EXPOSITO, sa signature au fonds de rénovation est remplacée par celle de la régie GPF - Gestion de Patrimoine Foncier.

Les signataires au fonds de rénovation sont donc, la régie GPF – Gestion de Patrimoine Foncier, Madame Karine MATTER GRAF et Madame Anne AUDEUD.

Pour effectuer un ordre, les signatures de la régie (personnes inscrites au registre du commerce) et d'un copropriétaire (Madame Karine MATTER GRAF ou Madame Anne AUDEUD) sont nécessaires.

L'assemblée **accepte à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés, la mise à jour des signataires au fonds de rénovation, selon le décompte suivant :

- **Abstention** : aucune
- **Opposition** : aucune
- **Pour** : Tous les copropriétaires présents et représentés, soit **839 millièmes**

Point 10 : Présentation de l'offre CECB+ et décision à prendre sur sa réalisation

Lors de la dernière assemblée générale du 23 mars 2023, il avait été évoqué des travaux à terme sur la toiture et la façade.

A ce titre, il était proposé de réaliser une étude CECB+, qui est un audit énergétique de l'immeuble et permet de connaître les points de faiblesse du bâtiment. Ce rapport synthétise les actions à prendre et propose les travaux nécessaires à réaliser et permet ainsi de définir une feuille de route pour les années à venir.

Monsieur Romain GRIGORIEFF présente le devis du cabinet HPE ENETEC, l'étude prend environ 1 an à être réalisée pour un budget d'environ CHF 4'000.00.

Les copropriétaires ne souhaitent pas effectuer cet audit pour le moment car ils pensent que c'est prématuré et qu'il conviendrait de la faire dès qu'il y aura une prévision plus claire des travaux.

Pour rappel, l'IDC moyen sur 3 ans est de 445 et répond aux recommandations de l'OCEN fixées à 450.

Le projet CECB+ est reporté dans environ 2-3 ans.

Ce point n'est pas soumis au vote.

Point 11 : Décision à prendre sur le changement de fenêtre par une fenêtre en imposte afin d'aérer la montée des escaliers

Le devis de la société GINDRAUX est présentée à l'assemblée à l'initiative de Monsieur Bruce BRINKLEY. Il est proposé de changer la fenêtre dans la montée d'escaliers côté cour par une fenêtre en imposte en bois (conformément à ce qui est déjà en place) afin d'aérer la montée des escaliers.

A ce jour, les fenêtres doivent s'ouvrir avec des clés et elles représentent un danger lorsqu'elles sont ouvertes. Le but de cette proposition est également d'éviter de laisser la porte d'entrée de l'immeuble ouverte, pour des raisons évidentes de sécurité. Une information sera faite à ce sujet à tous les résidents.

Les copropriétaires ne souhaitent pas aller de l'avant avec ce projet pour le moment. Ils verront si la porte d'entrée reste encore ouverte cet été.

Ce point n'est pas soumis au vote.

Point 12 : Attribution au fonds de rénovation

Le solde au 31.12.2023 s'élève à CHF 393'153.39

Monsieur Romain GRIGORIEFF propose d'augmenter l'attribution au fonds de rénovation à CHF 40'000.00 - CHF 45'000.00, en prévision des travaux qui devront avoir lieu d'ici quelques années (5 ans environ).

Pour rappel, le budget estimé pour rénover la toiture et la façade est de CHF 800'000.00. Les copropriétaires refusent cette proposition.

Compte tenu des travaux à venir et du refus d'augmenter le montant d'attribution au fonds de rénovation, des appels de fonds extraordinaire seront probablement nécessaires le moment venu.

L'assemblée **décide à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés d'attribuer au fonds de rénovation la somme de CHF 30'000,00, selon le décompte suivant :

Opposition : aucune

Abstention : aucune

Pour : Tous les copropriétaires présents et représentés, soit **741 millièmes**

Point 13 : Approbation du budget

Exploitation du bâtiment	CHF 75'900,00
Exploitation de la chaufferie	CHF 42'500,00
Coût total copropriété	CHF 118'400,00

Le budget 2024 reste inchangé par rapport à celui de 2023. Les copropriétaires présents et représentés **acceptent à l'unanimité** le budget proposé ci-dessus, selon le décompte suivant :

Opposition : aucune

Abstention : aucune

Pour : Tous les copropriétaires présents et représentés, soit **741 millièmes**

Point 14 : Intégration du contrat cadre, présentation d'une offre auprès de la Zurich assurance

L'offre du contrat cadre auprès de la Zurich assurance est présentée à l'assemblée. Les copropriétaires souhaitent avoir les informations suivantes :

- Détailler la notion all risk ;
- Savoir la périodicité pour changer d'assurance en cas d'augmentation ;
- Comment se justifie le fait d'avoir ou pas une franchise maximum et quelles sont les possibilités de modification de l'offre.

Ces questions sont transmises à l'assurances, un retour sera fait au Comité et un vote par correspondance sera effectué si besoin.

Les copropriétaires souhaitent savoir pourquoi le courtier CGA a changé d'assurance. La régie va se renseigner et revenir vers les copropriétaires. La nouvelle attestation de la Bâloise est annexée au procès-verbal.

Hors procès-verbal : la Generali a annulé l'ensemble de ses contrats pour les PPE dans toutes les régies au 31 décembre 2022. Le courtier CGA a alors proposé de remplacer ce contrat par celui de la Bâloise. Les réponses de la Zurich sont annexées au procès-verbal.

Point 15 : A la demande du locataire de Madame DIMANOW, décision à prendre sur la mise en place d'une enseigne publicitaire au-dessus de l'arcade

Monsieur Yann BEVILACQUA représente Madame Marie-Thérèse DIMANOW lors de cette assemblée générale. Il présente le projet d'enseigne publicitaire au-dessus de l'arcade et demande aux copropriétaires leur avis. Les copropriétaires sont contre le visuel présenté et précisent que l'emplacement ne leur convient pas non plus. Ils sont néanmoins d'accord pour que le locataire mette le nom de son magasin sur ses vitres.

L'assemblée refuse de débattre d'avantage car elle demande que les engagements pris par Madame Marie-Thérèse DIMANOW lors de la dernière assemblée générale soient exécutés (remplacement des fenêtres en PVC). Monsieur Yann BEVILACQUA signale que le changement des fenêtres est en cours et que Madame Marie-Thérèse DIMANOW est en contact avec le Service des monuments et des sites.

Ce point n'est pas soumis au vote.

Point 16 : Résiliation du contrat collectif de télé réseau NAXOO

L'assemblée **refuse à l'unanimité** des copropriétaires présents et représentés de résilier le contrat de télé réseau NAXOO, selon le décompte suivant :

Opposition : Tous les copropriétaires présents et représentés, soit **741 millièmes**

Abstention : aucune

Pour : aucune

Point 17 : Divers et propositions individuelles

Discussion relative au local de Madame DIMANOW, fenêtres blanches en PVC, guichet du concierge

Les copropriétaires souhaitent que la régie continue de suivre le dossier sur les fenêtres et que celles-ci soient remises en place, de même que le guichet du concierge. Madame Marie-Thérèse DIMANOW a expliqué à son représentant qu'il est trop compliqué de remettre en place le guichet. La régie a eu de multiples échanges avec Madame Marie-Thérèse DIMANOW mais n'a toujours pas reçu les autorisations et contacts demandés. Les copropriétaires déplorent qu'aucun de ses engagements n'ait été respecté.

Deux courriers (un recommandé et un simple) ont été faits au Service des monuments et des sites mais ceux-ci sont restés sans réponses. La régie va reprendre contact avec le service pour faire le point.

Démission de l'entreprise de conciergerie :

Les copropriétaires souhaitent savoir s'il y a un préavis pour la résiliation du contrat de la nouvelle entreprise de conciergerie. S'il n'y en a pas, un avenant sera fait en indiquant un préavis de 2 mois en cas de résiliation du contrat.

Odeurs de cuisine :

Madame Diane SCULY-LOGOTHETI signale qu'elle a des odeurs de cuisine dans son appartement et elle souhaite savoir s'il y a d'autres copropriétaires qui ont ce problème. Madame Rita PATERA a le même problème.

Hors procès-verbal : Un bon de travail a été fait à la société MAINTAIR, le 6 mars 2024, pour effectuer un contrôle.

Placement des fonds :

Mesdames Anne AUDEUD et Karine MATTER GRAF ont contacté la banque Migros afin de connaître les taux d'investissements. Ceux-ci sont visibles directement sur le site internet de la Migros.

Monsieur Romain GRIGORIEFF conseille aux copropriétaires de laisser un montant d'au moins CHF 100'00.00 sur le compte fonds de rénovation, en cas d'imprévu ou travaux d'urgences et donc de placer environ CHF 290'000.00. En cas de nécessité, les frais pour sortir du placement à terme seront très élevés.

Les copropriétaires refusent cette proposition et souhaitent un placement de 3 mois en 3 mois en laissant uniquement CHF 50'000.00 sur le compte et jugent le montant amplement suffisant.

Les copropriétaires souhaitent qu'un courrier soit fait à la Migros pour leur demander un placement à terme renouvelable tacitement tous les 3 mois, d'un montant de CHF 343'000.00.

Vos contacts

Services	Responsables		
Technique	GRIGORIEFF Romain	022.809.07.97	r.grigorieff@gerances.ch
Assistante technique	KIANGEBENI Christy	022.809.07.38	c.kiangebeni@gerances.ch
Administratif	GOMES Tania	022.809.08.37	t.gomes@gerances.ch
Location	BERNARD Sandrine	022.809.07.83	s.bernard@gerances.ch
Comptabilité	HAARI Mireille	022.809.07.92	m.haari@gerances.ch

Plus personne ne demandant la parole et l'ordre du jour étant épuisé, Madame Christy KIANGEBENI remercie les copropriétaires pour leur présence et lèvent la séance à 14 heures 30.

Le présent procès-verbal 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 du délai de 30 jours.




La Présidente

Christy KIANGEBENI





Le gérant technique

Romain GRIGORIEFF



Nom prénom intervenant	Millièmes	Signature
Nom prénom intervenant		
ABEL IMMOBILIER CONCEPT SA	96.000	
ANDREOLI Antonio	0.000	
AUDEOUD Pierre	67.000	MA.
AUDEOUD Anne		
AUDEOUD Pierre		
BRINKLEY Bruce	97.000	
DIMANOW Marie-Thérèse	36.000	
DUCHÊNE Alain	0.000	
GARAS Ioannis	98.000	
BARBAGALLO Louise		
MATTER GRAF Karine	68.000	Matter
MAULINI Michel	52.000	
NAEF Frédéric	161.000	
A reporter	675.000	



Nom prénom intervenant	Millièmes	Signature
Nom prénom intervenant		
Report	675.000	
ORTIZ Dominique	68.000	
ORTIZ Yolanda		
ORTIZ Dominique		
PAPADOPOULOS Angélique	95.000	
PATERA Rita		
PAPADOPOULOS Angélique		
PATERA Rita	66.000	
SCULY-LOGOTHETI André	96.000	
SCULY-LOGOTHETI Diane		
Total	1'000.000	

