

**COPROPRIÉTÉ
LE CORBUSIER 29-31
FLORISSANT 81**



**PROCÈS-VERBAL DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU LUNDI 16 JUIN 2025**

Tenue dans la salle du Foyer Louis Jeantet
38, rue le Corbusier, 1208 Genève

ORDRE DU JOUR

1. Constatation de la validité de l'Assemblée et approbation de l'ordre du jour
2. Désignation du président et du secrétaire
3. Informations sur la reprise de la comptabilité auprès de la régie [REDACTED] (comptes des exercices 2023 et 2024 non remis)
4. Élections réglementaires
 - Administrateur
 - Comité de gestion
 - Contrôleur(s) aux comptes
 - Signataires au compte Fonds de rénovation
5. **Sécurisation des garde-corps vitrés des balcons** : Financement du coût de l'échafaudage nécessaire aux travaux de remplacement des joints des garde-corps (travaux et budget déjà validés) d'un montant de CHF 27'000.- : *Informations, financement*
6. **Caméras** : Offre de la société [REDACTED] pour le remplacement de l'enregistreur d'une caméra et l'installation d'une 2^{ème} caméra dans le hall de l'entrée pour une enveloppe budgétaire de CHF 6'600.- : *Informations, décision, financement.*
7. Présentation et approbation des budget 2025 et 2026
8. Date de l'Assemblée générale ordinaire 2026
9. Propositions individuelles et divers

Mme [REDACTED] souhaite la bienvenue aux copropriétaires et ouvre la séance à 18h.
Elle rappelle que la convocation a été adressée, par courrier A+, le 13 mai 2025.

Elle tient, tout d'abord, à remercier les copropriétaires pour la confiance témoignée lors de la reprise de gérance de la copropriété au 1^{er} janvier 2025.

Elle précise que la régie et le comité de gestion se sont rencontrés à 3 reprises afin de faire un point sur la reprise des dossiers.

A ce jour, les comptes de l'exercice 2024 n'ont toujours pas été remis par l'ancienne régie, raison pour laquelle l'ordre du jour de l'assemblée ne comporte l'approbation des comptes de l'exercice précédent et la décharge à l'Administrateur.

Elle demande à l'assemblée si l'ordre du jour soulève des questions. Aucune remarque n'étant formulée, il est procédé à l'examen du point 1 de l'ordre du jour.

1. CONSTATATION DE LA VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE ET APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR

La régie constate que :

PPE LE CORBUSIER 29-31 : **456/708.50 millièmes** sont présents et représentés, soit 21 copropriétaires sur 35 conformément à la liste des présences.

PPE FLORISSANT 31 : **291.50/291.50 millièmes** sont présents et représentés, soit 1 copropriétaire sur 1 conformément à la liste des présences.

Compte GARAGE : **2'175/4'970 millièmes** sont présents et représentés, soit 21 copropriétaires sur 34 conformément à la liste des présences.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur les différents points de l'ordre du jour.

2. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE

Mme [REDACTED] se propose de fonctionner comme président et Mme [REDACTED] [REDACTED] comme secrétaire.

3. INFORMATIONS SUR LA REPRISE DE LA COMPTABILITE AUPRES DE LA REGIE BROLLET

Mme [REDACTED] explique que la reprise de la comptabilité de l'exercice 2024 est très compliquée.

La société [REDACTED] (ex [REDACTED]) ne répond pas aux demandes et plusieurs informations comptables n'ont toujours pas été communiquées.

Elle indique que la régie [REDACTED] a adressé les QR Factures trimestrielles charges comprises. Une régularisation sera effectuée en fin d'année entres les acomptes de charges et les provisions de chauffage et eau chaude.

Il n'est donc pas possible, lors de cette assemblée, de présenter et valider les comptes de l'exercice 2024.

L'assemblée s'interroge sur la pertinence de mandater un avocat afin d'obtenir ces comptes.

Mme [REDACTED] indique que la procédure peut être longue et coûteuse (frais d'avocat). De plus, ne connaissant pas la situation comptable, il se peut que ce soient les copropriétaires qui soient débiteurs.

Mme [REDACTED] propose que la régie continue ses actions auprès de [REDACTED] afin d'obtenir ces comptes. Un point régulier sera fait avec le comité de gestion afin de décider de la suite à donner sur la reprise de la comptabilité.

M. [REDACTED] représentant de la société [REDACTED] suggère d'adresser un commandement de payer aux Administrateurs de la société [REDACTED]. La régie se chargera d'en discuter avec un avocat.

La régie indique, par ailleurs, qu'elle va écrire à la [REDACTED] afin de les informer du changement d'Administrateur et de l'envoi des relevés bancaires à la régie [REDACTED].

4. ÉLECTIONS RÉGLEMENTAIRES

- **Administrateur**

Le mandat d'Administrateur de la régie [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] est approuvé, à l'unanimité des millièmes présents et représentés.

L'assemblée donne mandat au comité de gestion afin de signer le mandat de gérance.

- **Contrôleurs aux comptes**

La fiduciaire [REDACTED] est réélue pour le contrôle des comptes de l'exercice 2025, à l'unanimité des millièmes présents et représentés.

- **Comité de gestion**

Le comité de gestion est actuellement composé de Mesdames [REDACTED] [REDACTED] et Messieurs [REDACTED] et [REDACTED].

Ces personnes se représentent et sont élues à l'unanimité des millièmes présents et représentés, avec les remerciements de l'Assemblée.

- **Signataires au compte Fonds de rénovation**

Mme [REDACTED] explique que suite au changement d'Administrateur, l'Assemblée doit nommer de nouveaux signataires au compte Fonds de rénovation.

Elle rappelle que ce compte, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 8, est ouvert auprès de la banque BCGE.

L'assemblée décide de confier la signature du compte Fonds de rénovation, avec signature collective à deux à :

- Mme [REDACTED] [REDACTED] pour la régie
- Mme [REDACTED] [REDACTED] et M. [REDACTED] [REDACTED] pour la copropriété

Mme [REDACTED] remercie les personnes précitées pour leur travail et leur disponibilité.

5. SECURISATION DES GARDE-CORPS VITRES DES BALCONS : FINANCEMENT DU COUT DE L'ECHAUDAGE NECESSAIRE AUX TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES JOINTS DES GARDE-CORPS (TRAVAUX ET BUDGET DEJA VALIDES) D'UN MONTANT DE CHF 27'000.-.

Mme [REDACTED] souligne que ces travaux avaient été votés lors d'une précédente assemblée générale pour un budget de CHF 27'640.-, correspondant au remplacement des garde-corps vitrés des balcons (au niveau de la vis qui maintient le vitrage).

Elle explique que la régie a été alertée par la société [REDACTED] (serrurier) car pour enlever et remplacer les joints, il faut dévisser le vitrage depuis l'extérieur et cette situation est impossible pour une question de sécurité (les techniciens se retrouvent face au vide) et des éléments pourraient tomber.

Dès lors, l'installation de tours d'échafaudages (au nombre de 3) devient obligatoire pour envisager le remplacement des joints des garde-corps des balcons. Le coût de cette installation s'élève à environ CHF 27'000.-, auxquels il convient de rajouter la réfection des joints pour un montant d'environ CHF 17'000.- (suite mise en concurrence des devis par la régie [REDACTED]).

Mme [REDACTED] souligne que ce dossier est à l'étude. En effet, le comité de gestion et la régie sont en train de regarder avec un serrurier les possibilités techniques pour stabiliser et fixer les garde-corps de manière durable (les joints n'étant pas pérennes), sachant que cette prestation n'est pas comprise dans le budget des travaux.

Mme [REDACTED] indique avoir obtenu de la société [REDACTED] une offre inférieure, à savoir CHF 17'000.-, soit CHF 10'000.- de moins que le budget voté.

Il est proposé de voter un budget complémentaire de CHF 10'000.-, soit un montant total de CHF 20'000.- pour permettre de réaliser ces modifications complémentaires.

Il est précisé que des offres seront demandées, présentées, et validées par le comité de gestion avant la réalisation de ces travaux.

➤ Après discussions, les copropriétaires décident, à l'unanimité des millièmes présents et représentés :

- ✓ **D'allouer un budget complémentaire de CHF 10'000.- pour financer la sécurisation des garde-corps vitrés des balcons, soit une enveloppe budgétaire maximale de CHF 37'640.- (travaux financés par le Fonds de rénovation).**
- ✓ **De financer le coût de l'installation des tours d'échafaudage, pour un montant de CHF 27'000.-, par un prélèvement sur le compte Fonds de rénovation.**

En résumé, une enveloppe globale de CHF 64'640.- est allouée pour ces travaux.

L'assemblée donne mandat au comité de gestion pour le choix des sociétés.

6. CAMERAS : OFFRE DE LA [REDACTED] [REDACTED] POUR LE REMPLACEMENT DE L'ENREGISTREUR D'UNE CAMERA ET L'INSTALLATION D'UNE 2EME CAMERA DANS LE HALL DE L'ENTREE POUR UNE ENVELOPPE BUDGETAIRE DE CHF 6'600.-

Mme [REDACTED] explique que l'enregistreur et une des caméras ne fonctionnent plus. Par ailleurs, et en concertation avec le comité de gestion, il est proposé d'installer une caméra supplémentaire dans le hall de l'entrée.

La régie indique que le coût, pour le remplacement de l'enregistreur et l'ajout d'une nouvelle caméra s'élève à environ CHF 6'600.-.

Mme [REDACTED] explique que si l'assemblée valide « le principe » de ces travaux, des contre-offres seront demandées, présentées et validées par le comité de gestion.

➤ Après discussions, les copropriétaires décident, à la majorité des millièmes présents et représentés, de remplacer l'enregistreur et la caméra défectueuse et d'installer une seconde caméra dans le hall de l'entrée pour une enveloppe budgétaire maximale de CHF 6'600.-

Vote contre : M. [REDACTED] pour 13.50 millièmes

L'assemblée décide de financer ces travaux sur le budget courant.

Le choix de l'entreprise est confié au comité de gestion.

7. PRÉSENTATION ET APPROBATION DU BUDGET 2025

N'ayant pas les comptes de l'exercice 2024, Mme [REDACTED] propose de maintenir, pour l'exercice 2025, le même budget que celui des deux exercices précédents, à savoir :

Compte PPE

- **Charges d'exploitation**

Le total des charges est maintenu à CHF 315'000.- + CHF 11'000.- pour le poste Télé réseau

- **Charges de chauffage**

Le total des charges est **maintenu** à CHF 70'600.-

- **Acomptes de charge**

Le total des encaissements est maintenu à CHF 401'328.00

Un solde créditeur d'environ CHF 5'000.- est prévu en fin d'exercice.

- **Fonds de rénovation**

L'attribution au fonds de rénovation est maintenue à CHF 100'000.-.

➤ L'Assemblée approuve le budget 2025 d'un montant de CHF 396'600.- à l'unanimité des millièmes exprimés.

Compte Garage

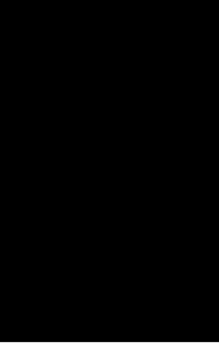
- **Charges d'exploitation**
Le total des charges est maintenu à CHF 36'100.-
- **Acomptes de charge**
Le total des encaissements est maintenu à CHF 40'918.00
Un solde créditeur d'environ CHF 4'000.- est prévu en fin d'exercice.

8. DATE DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE 2026

La prochaine Assemblée générale est fixée au mardi **26 mai 2026 à 17h à la salle du**
entet.

SONS INDIVIDUELLES ET DIVERS

ant posée, la séance est levée à 19h.



GRANGE & CIE SA

Président

Alexandra BOUVARD

Secrétaire

Stéphanie GIRAUD

Two blue ink signatures. The first signature, corresponding to Alexandra Bouvard, is a complex, circular scribble. The second signature, corresponding to Stéphanie Giraud, is a more fluid, cursive signature.

Genève, le 20 juin 2025
Annexes mentionnées

BUDGET 2025 + 2026 | CORBUSIER 29-31

DÉTAIL DES CHARGES

Compte d'exploitation	Budget 2025	Budget 2026
Eau	17'000.00	17'000.00
Electricité	5'000.00	5'000.00
Frais divers	2'000.00	2'000.00
Assurances immeubles	16'000.00	16'000.00
Honoraires de gérance	42'000.00	42'000.00
Entretien immeuble	15'000.00	15'000.00
Entretien communs	86'000.00	86'000.00
Contrats et abonnements	28'000.00	28'000.00
Entretien des extérieurs	4'000.00	4'000.00
Attribution au Fonds de rénovation	100'000.00	100'000.00
	315'000.00	315'000.00
Frais de telereseau	11'000.00	11'000.00
Compte de chauffage	Budget 2025	Budget 2026
Gaz + abonnements	70'600.00	70'600.00
	70'600.00	70'600.00
Total des charges	396'600.00	396'490.00
Total des encaissements	401'328.00	401'328.00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-4'838.00	-4'838.00

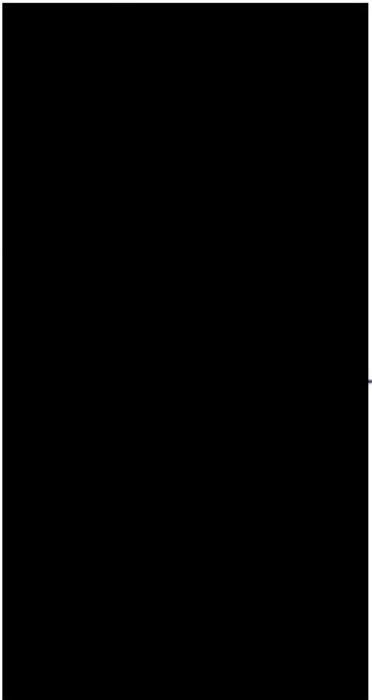
BUDGET 2025 + 2026 | GARAGE FLORISSANT 81 - /CORBUSIER 25-31

DÉTAIL DES CHARGES

Compte d'exploitation	Budget 2025	Budget 2026
Electricité	3'100.00	3'100.00
Assurances immeubles	3'000.00	3'000.00
Entretien immeuble	6'000.00	6'000.00
Entretien communs	20'000.00	20'000.00
Contrats et abonnements	4'000.00	4'000.00
	36'100.00	36'100.00
Total des charges	36'100.00	39'760.00
Total des encaissements	40'918.00	40'918.00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-4'158.00	-4'158.00

GRAND

Liste des présences

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
1	[redacted] [redacted] [redacted] & [redacted]	7.05			12.000
2	[redacted] [redacted]	12.01	[redacted] [redacted]		14.500
3	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	13.01			23.000
4	A [redacted]	11.03, 11.04			32.000
5	[redacted] [redacted] [redacted]	9.03, 9.04	[redacted] [redacted] [redacted]		31.500
6	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	5.05			12.000
7	[redacted] [redacted]	6.02, 12.03, 12.04	[redacted] [redacted] [redacted]		42.500
	A reporter				167.500

Liste des présences

Page : 2

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				167.500
8	[REDACTED]	4.03, 14.01, 14.02		[REDACTED]	59.000
9	[REDACTED]	10.04		[REDACTED]	12.500
10	[REDACTED]	5.04, 6.04		[REDACTED]	29.500
11	[REDACTED]	2.24, 8.03, 8.04		[REDACTED]	31.500
12	[REDACTED]	6.01		[REDACTED]	7.000
	A reporter				307.000



Liste des présences

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				307.000
13		7.03, 7.04			20.000
14		1.21, 1.21, 1.23, 1.24, 1.25, 1...			17.000
15	F	10.03			20.500
16		2.20, 2.21, 2.22			2.000
17		6.05			10.500
	A reporter				377.000



Liste des présences

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				377.000
18		7.01			13.000
19		12.02			18.500
20	K	5.01, 13.02, 13.03			49.500
21		6.06			12.000
22		9.02			17.500
	A reporter				487.500

Liste des présences

Page : 5

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				487.500
23		6.03			14.000
24		11.01, 11.02			32.000
25		4.01			6.500
26		5.02			8.500
27		9.01			13.500
	A reporter				562.000

Liste des présences

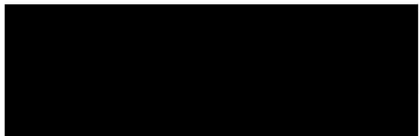
Page : 6

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				562.000
28	[REDACTED]	8.02		[REDACTED]	17.000
29	[REDACTED]	10.02		[REDACTED]	17.500
30	[REDACTED]	1.13, 1.14, 1.15, 1.17, 1.18, 1...		[REDACTED]	49.000
31	[REDACTED]	4.04		[REDACTED]	7.000
32	[REDACTED]	1.20		[REDACTED]	1.000
	A reporter				653.500

Liste des présences

Page : 7

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				653.500
33		2.25, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30, 2...			20.500
34		4.02, 5.03			21.500
35		8.01			13.000
	Total				708.500

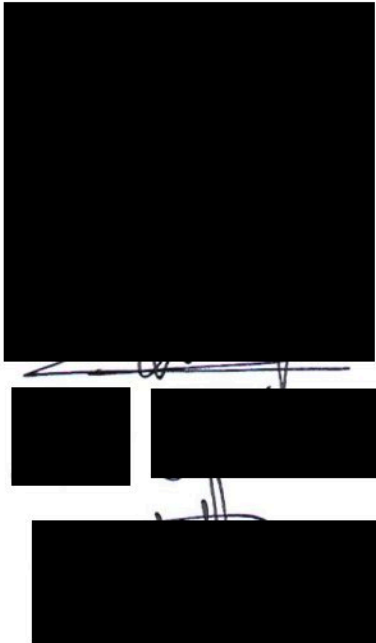


Liste des présences

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
1		3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05, 3...			291.500
	Total				291.500

Liste des présences

Page : 1

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
1	A [REDACTED] [REDACTED] & [REDACTED]				28.000
2	[REDACTED] [REDACTED]	1.04	[REDACTED] [REDACTED]		50.000
3	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	2.04, 2.05			95.000
4	[REDACTED] [REDACTED]	2.12			111.000
5	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]		[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]		84.000
6	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]				28.000
7	[REDACTED] [REDACTED]	1.07, 1.08	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]		128.000
	A reporter				524.000



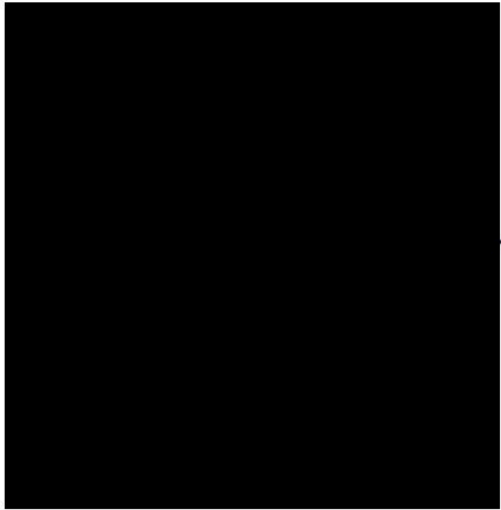
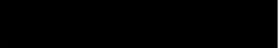
Liste des présences

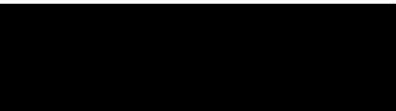
Page : 2

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				524.000
8		2.02, 2.07			141.000
9					28.000
10					28.000
11		2.09			78.000
12					28.000
	A reporter				827.000

Liste des présences

Page : 3

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				827.000
13					28.000
14		1.12			55.000
15		2.01			76.000
16					28.000
17		2.03			85.000
	A reporter				1'099.000



Liste des présences

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				1'099.000
18		1.10			88.000
19		2.10, 2.11			216.000
20					28.000
21		2.06			73.000
22					28.000
	A reporter				1'532.000



Liste des présences

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				1'532.000
23		1.03, 1.11			95.000
24					30.000
25					28.000
26					1'916.000
27		1.06			45.000
	A reporter				3'646.000



Liste des présences

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				3'646.000
28	[REDACTED]	1.01			48.000
29	[REDACTED]	1.02, 2.08			973.000
30	[REDACTED]	1.09			50.000
31	[REDACTED]	1.05	[REDACTED]		101.000
32	[REDACTED] Julia				56.000
	A reporter				4'874.000



Liste des présences

Séq.	Copropriétaire(s)	No lot(s) PPE	Représenté par	Signatures	Millièmes
	Report				4'874.000
33					56.000
34					40.000
	Total				4'970.000