Société Privée de Gérance

Dossier locataire

Edité le : 21.12.12 08:53
Par : SAF
Rapport : dr1211

EUROPE 35 (BAT B3)

Dossier n° 1555

Correspondance régie

REG_1555

1555/REG

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

NOTE

Concerne : **Complexe des Charmilles / AGO**

De : **GF ☎ 222** **du 25 février 2011/ns**

A : **PB, YF, LD, SOK, MHD, CVA, LC**

Nous vous invitons à prendre part à l'Assemblée générale ordinaire des propriétaires qui se déroulera en date du :

mardi 22 mars 2011 à 10 heures
Salle de conférences au rez-de-chaussée

ORDRE DU JOUR

1. rapport de gestion 2010 x
2. approbation des comptes 2010 x
3. approbation du budget 2011 x 1.300.000.-
4. signature d'une nouvelle police d'assurance Responsabilité Civile
5. raccordement du Complexe des charmilles au C.A.D. des S.I.G. accepté sauf abstention
6. signature d'un avenant au contrat d'entretien Supernet
7. divers Cafuds de sortie sera attribué à tout le monde.

Nous vous prions de bien vouloir trouver, sous ce pli, les documents suivants :

- rapport de gestion 2010
- budget 2011 et ses annexes
- tableau « exploitation 2010 par immeuble »
- tableau « budget 2011 par immeuble »
- inventaire des travaux à réaliser en 2011
- plan du site (nettoyage et sécurité des sorties de secours)
- note juridique du 17.01.2011 de Me Ph. Cottier et Me. C. Depreux, suite à la signature en 2010 avec Securiton du projet d'optimisation de la détection incendie du complexe des Charmilles
- police d'assurance RC Winterthur No. 3.270.322 (actuelle)
- proposition d'assurance RC Winterthur No. 14.168.358 (entrée en vigueur possible au 01.01.2011)
- courrier Supernet du 3.12.2010
- projet de contrat de founiture de chaleur (chauffage à distance) proposé par les SIG
- projet de contrat pour le raccodement des immeubles (chaleur à distance) proposé par les SIG
- un pouvoir de représentation

A disposition,

GF

Annexes mentionnées

COMPLEXE DES CHARMILLES

POUVOIR

Donné par

.....

Propriétaire de

.....

Je soussigné(e) donne par la présente à

.....

pouvoir d'assister, pour moi et en mon nom, à l'Assemblée Générale Ordinaire du Complexe des Charmilles qui aura lieu le :

mardi 22 mars 2011 à 10 heures

J'autorise

.....

à prendre part à toutes délibérations et votations et généralement de faire ce que je pourrais faire moi-même, soit dans mes propres intérêts, soit dans ceux de tous.

Genève, le ..... Signature : .....

Séance du 22/03/2011 à 18h00

Nota

- Voir si on a des factures chauffage à mettre en commun
- Voir pour avoir 2 ans de budgets (prévi à venir)
- Assurances économie de Frs 1000 sur le nouveau Contrat
- Sinistres 2010 : Coût 255 000 Frs.
  Le sinistre a débuté chez un locataire assuré chez AXA
  L'assurance du sinistre a été la Compagnie AXA
- Pour la première tranche, les immeubles vont sortir du contrôle de l'ETAT en 2012
- Travaux prévus sur Parc : 2011 - 2012 - 2013

Chaleur à distance

Offre pour le raccordement des immeubles

CENTRALE THERMIQUE DES CHARMILLES

PROJET

Représenté par

Société Privée de Gérance
Case postale 15
1211 Genève 17

(ci-après : « le Client »)

et

Services industriels de Genève
Chemin du Château-Bloch 2
1219 Le Lignon

(ci-après : « SIG »)

(pris individuellement « la Partie » ou collectivement « les Parties »)

Concerne : Chaufferie Complexe des Charmilles - Promenade de l'Europe 59

Contrat N°07-02544	**février 2011**

PRINCIPE DE COMMERCIALISATION

Le montant de la participation aux frais de raccordement à la charge du Client est fixé à 50 % de la valeur à neuf d'une installation équivalente de la production de chaleur sous déduction d'une participation SIG extraordinaire. Cette offre est valable pour une commande signée avant le 31 décembre 2011. Le calcul du prix de la valeur à neuf pour une installation équivalente à celle du Client est basé sur l'expertise faite par le bureau d'ingénieurs spécialisé en Chauffage, Ventilation, Sanitaire (CVS) mandaté d'un commun accord par SIG et le propriétaire.

CALCUL DE LA PARTICIPATION CLIENT AUX FRAIS DE RACCORDEMENT

Selon l'expertise effectuée par le bureau d'ingénieur-conseil CONTI & ASSOCIES Ingénieurs S.A. le 1er février 2011 et annexée au présent document, le calcul du montant de participation au raccordement à la charge du Client est le suivant :

Valeur à neuf pour une installation équivalente	Participation à charge du Client (base 50%)	Valeur Vénale de la production de chaleur*	**Participation à charge du Client**
CHF 690'000.-- HT	CHF 345'000.-- HT	CHF 140'000.-- HT	**CHF 205'000.-- HT**

montants arrondis

*** Dans le cas où les installations existantes comportent une valeur vénale** identifiée par l'expertise, celle-ci vient en déduction du montant de participation au raccordement du Client au réseau CAD.

Le montant de la valeur vénale sera déduit jusqu'à un montant maximum équivalent au coût de raccordement du Client au réseau CAD.

Cette offre de raccordement est liée à l'acceptation du contrat de fourniture de chaleur Chauffage à Distance n°07--02544 ci-joint.

CONFIDENTIALITE

Les termes de la présente offre sont confidentiels.

ACCEPTATION DE L'OFFRE

Fait et signé en deux exemplaires à Genève, le.....

Société Privée de Gérance

Nom: .....

Fonction: .....

Signature .....

Nom: .....

Fonction: .....

Signature .....

Date .....

Services industriels de Genève

André Hurter
Directeur Général

.....

Roberto Pagliuca
Chargé de Clients Immobilier

.....

Date .....

PROJET

Conditions Générales des Contrats de fourniture de chaleur (chauffage à distance) pour la production de chaud

1 Objet des Conditions Générales et définition

1.1 Les Conditions Générales des Contrats de fourniture de chaleur (chauffage à distance) pour la production de chaud régissent les relations contractuelles entre SIG et le Client dans la mesure où les termes et conditions particulières du Contrat n'y dérogent pas.

1.2 La puissance souscrite par le Client correspond à la puissance maximum soutirée par l'ensemble des sous-stations pour la température extérieure de calcul de - 10 °C.

2 Conditions techniques de raccordement

2.1 Mise à disposition de la chaleur

2.1.1 La chaleur est mise à disposition sous forme d'eau surchauffée, circulant dans un réseau fermé entre la centrale de production et les sous-stations se trouvant chez le Client où seront placés les échangeurs.

2.2 Températures

2.2.1 La température de l'eau à l'entrée des échangeurs variera en fonction de la température extérieure.

2.2.2 Pendant les jours les plus froids, c'est-à-dire ceux où la température extérieure moyenne journalière est de - 10 °C, la température de l'eau, à l'entrée des échangeurs côté primaire, sera au maximum de 122 °C.

2.2.3 En collaboration avec SIG, le Client configurera, réglera et le cas échéant, adaptera les installations mentionnées sous chiffre 3.2 ci-dessous de manière à ce que la température de retour de l'eau chaude sur le réseau de SIG ne soit en aucun cas plus élevée que 70 °C.

2.3 Pression

2.3.1 La pression de service maximum de l'eau surchauffée sera compatible avec des équipements hydrauliques exécutés pour une pression nominale de 25 bar relatifs.

2.4 Perte de charge

2.4.1 La perte de charge admissible au débit nominal pour l'ensemble - échangeurs-vannes thermostatiques de réglage d'admission d'eau (position grande ouverte)- sera au maximum de 1 bar relatif ± 10 %.

2.5 Traitement de l'eau

2.5.1 SIG s'engage à ne fournir dans son réseau que de l'eau traitée dégazée avec pH contrôlé et adjonction d'un inhibiteur de corrosion.

3 Construction des installations, accès et limites de propriété

3.1 SIG réalise, à ses frais, toutes les installations jusqu'aux vannes de sectionnement côté Client comprises, selon Annexe 6.

3.2 Le Client réalise, à ses frais, toutes les installations en aval des vannes de sectionnement côté Client, selon Annexe 6. Il intègre et adapte, le cas échéant, sa régulation aux nouveaux éléments de régulation fournis par SIG.

3.3 SIG et le Client veilleront à ce que les installations mentionnées sous chiffres 3.1 et 3.2 ci-dessus soient réalisées selon les règles de l'art, en particulier en ce qui concerne la sécurité.

Ainsi, ces installations devront remplir les conditions suivantes:

- la tuyauterie et les coudes seront réalisés en tube acier 35.29 selon DIN 2448/1629 p. 3, avec certificat selon DIN 50049/3 B, et bouts chanfreinés selon DIN 2559/2,
- les armatures en contact avec l'eau surchauffée seront choisies en exécution PN 25,
- les échangeurs et générateurs d'eau chaude sanitaire seront du type dit «à eau surchauffée», exécutés en PN 25,
- les soudures en contact avec l'eau surchauffée seront exécutées par un soudeur agréé en possession d'un certificat de l'Association Suisse pour la Technique du Soudage, à Bâle, ou d'un titre jugé équivalent,
- tout ou partie (au minimum 20 %) de ces soudures sera contrôlé radiographiquement, avant la mise en eau, par un organisme reconnu par l'Inspectorat fédéral des pipelines. La réception des soudures se fera sur la base des procès-verbaux de l'organisme qui aura effectué le contrôle et qui sera seul juge de leur qualité,
- avant calorifugeage, les tuyauteries terminées et contrôlées seront soumises à une pression hydraulique à froid, conformément aux normes suisses en vigueur,
- les tuyauteries seront isolées selon les règles de l'art. Le matériau isolant sera protégé par un revêtement dans les zones accessibles ou visibles,
- SIG est en droit de s'assurer, à tout moment, que les installations ont été réalisées dans les règles de l'art par le Client et conformément aux prescriptions précitées.

3.4 Les conduites allant du Réseau de CAD aux sous-stations seront posées, dans la mesure du possible, aux plafonds des caves, des garages ou d'autres locaux souterrains à libre accès.

3.5 Aucune modification des installations SIG en amont des vannes de sectionnement côté SIG ne pourra être apportée par le Client ou par des tiers mandatés par ce dernier.

3.6 Le Client mettra gratuitement à la disposition de SIG, pendant toute la durée du Contrat, des locaux secs, bien aérés, d'accès facile et de dimensions suffisantes pour loger les appareils de mesure de la chaleur et la robinetterie nécessaire.

Les agents de SIG auront en tout temps accès à ces locaux. A cette fin, le Client équipera les portes des locaux de serrures munies de cylindres SIG.

3.7 Les principes de fonctionnement de chaque sous-station et de son raccordement sont déterminés par SIG.

3.8 Pour permettre le fonctionnement correct des compteurs de chaleur, le réglage des échangeurs pour la production d'eau chaude devra se faire par des vannes avec débit de réglage d'au moins 20 %.

3.9 Le Client mettra gratuitement à la disposition de SIG l'électricité nécessaire au fonctionnement de chaque sous-station.

3.10 Le Client mettra gratuitement à la disposition de SIG, dans le tableau électrique de chaque sous-station, deux coupe-circuits 10 A pour l'alimentation des appareils de comptage de la chaleur et la régulation.

3.11 La limite de propriété SIG s'arrête aux vannes de sectionnement sortie échangeurs côté Client comprises, selon Annexe 6.

4 Entretien et révision des installations

4.1 L'entretien et les réparations sont à la charge de chacune des Parties pour les installations qui lui appartiennent, selon Annexe 6.

4.2 Un soin particulier devra être apporté par le Client au bon fonctionnement et à l'étanchéité des vannes. Toute fuite d'eau chaude ou toute anomalie devra être signalée immédiatement par le Client à SIG.

4.3 En tout temps, SIG pourra procéder à des essais de pression hydraulique sur les échangeurs de chaleur, afin de détecter des fuites éventuelles sur les circuits primaires.

5 Mesure de la chaleur

5.1 La mesure de la chaleur est faite dans chaque sous-station, par un compteur de chaleur placé sur la conduite de retour à 1 mètre maximum au-dessus du niveau du sol.

5.2 Au cas où un mauvais fonctionnement des appareils de mesure ne permettrait pas de déterminer avec exactitude la consommation de chaleur, SIG procédera à une estimation de la quantité fournie en se fondant sur les prélèvements effectués avant et après la période de dérangements dans des conditions de consommation analogues.

5.3 SIG entretient, à ses frais, les appareils nécessaires à la mesure de la chaleur et les étalonne périodiquement.

5.4 Le Client peut demander en tout temps la vérification des appareils de mesure à une instance officielle.

Si une erreur supérieure à 5 % est constatée, en faveur ou en défaveur du Client, les factures de ce dernier seront rectifiées par SIG en conséquence. Dans ce cas, les frais de contrôle seront à la charge de SIG. Dans le cas contraire, lesdits frais seront facturés au Client.

6 Fourniture et prélèvement de chaleur

6.1 SIG s'engage à fournir au Client de la chaleur, à l'entrée des échangeurs, dans les limites de la puissance souscrite, telle que mentionnée à l'article 2.1 du Contrat. Le Client s'engage à prélever ladite chaleur et à produire du chaud, sous sa propre responsabilité, au moyen de ses installations, situées en aval des vannes de sectionnement sortie échangeurs, selon Annexe 6.

6.2 En tout temps, la valeur de la puissance prévue à l'article 2.1 du Contrat pourra être contrôlée en exploitation par SIG et rapportée aux conditions de calcul.

En cas de dépassement de cette valeur, constaté par SIG, la valeur de la puissance souscrite sera adaptée immédiatement par SIG à la valeur réelle et la prime de puissance mensuelle fixée à l'article 3.1 du Contrat sera modifiée proportionnellement à l'augmentation réelle de la puissance souscrite. Ces modifications prendront effet à la date du constat de dépassement précité et seront notifiées au Client par courrier recommandé.

Au cas où la puissance souscrite serait abaissée par suite de rénovation des sous-stations et pour autant que les exigences prévues sous chiffre 2.2.3 puissent être respectées, la prime de puissance mensuelle prévue à l'article 3.1 du Contrat sera adaptée à la nouvelle valeur de la puissance souscrite à la fin du mois suivant la communication écrite de la mise en service des nouvelles installations par le Client.

6.3 En dérogation à l'article 1.1 du Contrat et au chiffre 6.1 ci-dessus, SIG peut interrompre momentanément la fourniture de chaleur pour des impératifs de maintenance, de réparation, de modification ou de révision des installations servant à la production, la distribution ou la consommation de chaleur.

Les Parties fixeront d'un commun accord les dates et heures des interruptions nécessaires pour les travaux de révision, lesquels en principe ne seront exécutés qu'en dehors des périodes de chauffage.

Pour les autres travaux, les interruptions ou réductions de fourniture de chaleur prévisibles seront décidées et annoncées au moins 48 heures à l'avance par SIG.

Le Client prendra toute disposition utile pour avertir les locataires d'une interruption programmée.

7 Changement de combustible

7.1 Au cas où une interdiction officielle ou des difficultés d'approvisionnement imposeraient un changement de combustible, autre que le gaz ou le mazout, les conditions de prix prévues dans le Contrat à l'article 3.1, seront revues par SIG compte tenu de toutes les nouvelles charges engendrées par cette modification.

Ces nouvelles conditions de prix seront calculées par SIG en tenant compte du coût du nouveau combustible et des modifications demandées pour transformer les installations d'alimentation, de production et de stockage de chaleur. Ces nouvelles conditions entreront en vigueur le mois suivant la date de fin des travaux de modification desdites installations.

8 Passage des conduites

8.1 Le Client est tenu de tolérer gratuitement l'établissement, l'exploitation et l'entretien des conduites de raccordement (aller et retour) sur sa propriété. Ces conduites demeurent la propriété de SIG. Une servitude pourra être inscrite au registre foncier aux soins et aux frais de SIG.

9 Changement de propriétaire

9.1 Un changement de propriétaire du(des) Site(s), décrit(s) à l'Annexe 2, doit immédiatement être signalé par écrit à SIG.

9.2 Sous réserve de l'accord de SIG conformément au chiffre 15.2.1 ci-dessous, le Client s'engage à tout mettre en œuvre pour faire accepter, à son successeur, les droits qui lui appartiennent et les obligations qui lui incombent en vertu du Contrat, pour que la fourniture de chaleur puisse se faire sans interruption.

10 Taxes

10.1 Les éventuelles modifications du prix de la chaleur fournie par SIG au Client pour son (ses) Site(s) selon le Contrat, liées à des dispositions légales, fédérales et/ou cantonales (par ex. : TVA, taxe CO_2, etc.) seront intégralement répercutées, sur le prix facturé par SIG au Client pour la fourniture de chaleur, dès la date de leur entrée en vigueur.

11 Facturation et conditions de paiement

11.1 La chaleur livrée sera facturée chaque mois au Client. Les factures seront payables net, sans escompte, à 30 jours de la date de réception de celles-ci par le Client.

11.2 Les réclamations concernant les factures devront être communiquées par le Client à SIG dans un délai de 30 jours à compter de leur réception par le Client. Les réclamations seront étudiées par SIG dans le but de déterminer si elles sont fondées.

Le Client ne pourra se prévaloir d'une réclamation sur le montant d'une facture pour justifier un retard de paiement de celle-ci. Dans l'hypothèse où une éventuelle réclamation serait reconnue fondée, SIG adaptera la facture suivante en conséquence.

11.3 En cas de défaut de paiement, dans le délai stipulé sous chiffre 11.1, par le Client de la facture notifiée par SIG, celle-ci adresse un rappel au Client. SIG peut facturer des frais de rappel ainsi que l'intérêt moratoire au taux de 5 % l'an à compter de l'échéance prévue.

11.4 A défaut de paiement par le Client de la facture notifiée par SIG dans les 10 jours suivant l'envoi du rappel susvisé, SIG peut subordonner le maintien de la fourniture de chaleur à la remise d'une garantie émise par un établissement bancaire de premier ordre ou d'un dépôt en espèces dans les livres de SIG, couvrant la consommation moyenne effective ou prévisionnelle de chaleur par le Client pendant 4 mois. Si la garantie est remise sous forme d'un dépôt en espèces, celui-ci porte intérêt au taux pratiqué au 1er janvier de l'année civile en cours sur les comptes d'épargne de la Banque Cantonale de Genève. Ce taux est valable pour toute l'année civile en cours.

Si une telle garantie n'est pas fournie par le Client à SIG dans les 10 jours suivant l'invitation qui lui est adressée à cet effet, SIG est habilitée à interrompre la fourniture de chaleur. La date et l'heure d'une telle interruption seront communiquées au Client, par courrier recommandé, avec un préavis de 48 heures minimum.

11.5 Tous les frais liés à la suppression et au rétablissement de la fourniture de chaleur sont à la charge du Client.

12 Responsabilités

12.1 La responsabilité de SIG ne s'étend pas au-delà de la limite de propriété SIG définie au chiffre 3.11 ci-dessus.

12.2 Chacune des Parties conclut les assurances nécessaires en relation avec les installations dont elle est propriétaire, de façon à ce que d'éventuels dommages dont ladite Partie serait responsable soient couverts sans exception.

12.3 Sur demande de SIG, le Client fournit à SIG une copie des polices d'assurances conclues, selon chiffre 12.2.

13 Circonstances exceptionnelles

13.1 Au cas où des circonstances techniques ou économiques imprévisibles pour les Parties au moment de la conclusion du Contrat et échappant à tout contrôle de leur part surviendraient après la date d'entrée en vigueur du Contrat et bouleverseraient d'une façon fondamentale l'équilibre des relations entre les Parties, rendant pour l'une d'elles l'exécution du Contrat à ce point onéreuse ou désavantageuse que la charge en dépasserait toutes les prévisions faites par les Parties lors de la conclusion du Contrat, les Parties auront l'obligation de se concerter dès réception, par l'une des Parties, d'une demande de réadaptation à elle notifiée par courrier recommandé par la Partie qui s'estime affectée par de telles circonstances, pour apporter au Contrat, de bonne foi et en équité, les adaptations nécessaires pour rétablir ledit équilibre.

13.2 Les Parties conviennent de considérer que l'équilibre des relations contractuelles serait bouleversé de façon fondamentale selon le chiffre 13.1, dans l'hypothèse où le prix moyen du mazout TTC par 100 litres deviendrait inférieur à CHF 40.– (catégorie > 20000 litres de l'indice suisse des prix à la consommation; cf. site web OFSTAT : www.statistik.admin.ch).

14 Résiliation anticipée

14.1 Chaque Partie a le droit de résilier par écrit le Contrat en tout temps et avec effet immédiat lorsque l'autre Partie viole les obligations découlant du Contrat et ne rétablit pas l'état conforme au Contrat dans un délai de 30 jours après une mise en demeure par écrit.

14.2 Chaque Partie a en outre le droit de résilier par écrit le Contrat en tout temps et avec effet immédiat lorsqu'une procédure de faillite, de saisie ou de liquidation est ouverte contre l'autre Partie ou lorsque l'autre Partie dépose une demande d'ouverture de procédure d'octroi de sursis concordataire, de faillite ou de liquidation.

14.3 La résiliation du Contrat sera effectuée sans préjudice des droits et/ou prétentions existants que l'une ou l'autre Partie pourrait faire valoir contre l'autre et ne dispensera pas l'autre Partie de remplir les obligations dues avant la prise à effet de la résiliation anticipée.

15 Dispositions finales

15.1 Confidentialité

15.1.1 Chaque Partie s'engage à ne pas divulguer à des tiers, ni à utiliser à d'autres fins que celles en relation avec le Contrat, sans l'accord écrit et préalable de l'autre Partie, toutes les informations dont elle aura connaissance de quelque manière que ce soit en rapport avec le Contrat.

15.1.2 Cette obligation de confidentialité sera valable pendant toute la durée du Contrat et subsistera pendant 1 an à compter de la fin du Contrat, quel qu'en soit le motif.

15.2 Cession

15.2.1 Aucune des Parties ne peut transférer le Contrat ou céder certains droits ou obligations en résultant sans l'autorisation préalable écrite de l'autre Partie.

15.2.2 En particulier, la chaleur vendue par SIG au Client selon le Contrat doit correspondre à la seule consommation propre et effective du Client, et ne peut en aucun cas être acquise pour compte d'un tiers ou revendue à un tiers, même si un tel tiers revêt la qualité de filiale ou succursale du Client.

15.3 Intégralité du Contrat

15.3.1 Le Contrat constitue l'intégralité de l'accord conclu entre les Parties en relation avec son objet, et par conséquent prime tous les accords et arrangements préalables, oraux et écrits.

15.2.2 Toute modification au Contrat devra être effectuée par écrit et signée par les deux Parties pour être valable, sauf disposition contraire du Contrat.

15.4 Nullité partielle

15.4.1 En cas de nullité de l'une ou l'autre clause du Contrat, les autres dispositions restent valables, dans la mesure où cela est compatible avec une bonne exécution du Contrat. Si nécessaire, la disposition nulle sera remplacée, d'entente entre les Parties, par une disposition conforme au droit et au but du Contrat.

15.5 Force majeure

15.5.1 Les Parties conviennent de reconnaître comme cas de force majeure: la foudre, les inondations et autres dégâts d'eaux, les incendies, les explosions, la guerre, les grèves totales ou partielles internes ou externes aux Parties, les intempéries, le lock-out, les épidémies, le blocage de moyens de transport ou d'approvisionnement pour quelque raison que ce soit, les tremblements de terre, les restrictions gouvernementales ou légales, les pannes généralisées d'ordinateur, le blocage des réseaux de télécommunications, et tout autre cas grave, imprévisible, indépendant de la volonté des Parties, qui empêche l'exécution du Contrat.

15.5.2 Aucune des Parties ne peut être considérée en défaut si l'exécution de ses obligations, en tout ou en partie, est retardée ou empêchée par suite d'un cas de force majeure.

15.5.3 Lorsqu'une Partie est soumise à une force majeure ayant pour conséquence qu'elle ne peut remplir ses obligations contractuelles, elle en avertit immédiatement l'autre Partie. Les Parties s'engagent à rechercher toute solution adéquate, dans le respect de l'esprit du Contrat et des intérêts des deux Parties.

15.6 Droit applicable et for

15.6.1 Le Contrat est soumis au droit suisse.

15.6.2 Pour tout litige relatif au Contrat, les Parties devront agir devant les tribunaux ordinaires, le for exclusif étant à Genève, sous réserve de recours auprès du Tribunal Fédéral.

Le Lignon, le 1er juillet 2008. Imprimé sur papier recyclé.

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

GENÈVE

RAPPORT DE GESTION

COMPLEXE DES CHARMILLES

****

EXERCICE 2010

EXPLOITATION DES PARTIES COMMUNES D'HABITATION

./..

Chères Mesdames, Chers Messieurs,

Nous avons l'avantage de vous présenter le rapport de gestion relatif à l'exploitation des parties communes d'habitation du complexe des Charmilles pour la période du 1er janvier 2010 au 31 décembre 2010.

9564 - 9569 Garages 1ère et 2ème étape (du 2ème au 4ème sous-sol)

Détection incendie

Comme décidé lors de la précédente assemblée générale, la modernisation des installations de détection incendie du complexe a été attribuée à la société SECURITON pour un montant annuel de CHF 91'460 TTC.

Suite à la conclusion de ce contrat, la société SECURITON nous a informé que des travaux complémentaires, pour un montant total de CHF 45'260.-, n'avaient pas été inclus dans l'offre initiale.

Ces travaux complémentaires sont les suivants :

- la modification des plans des détecteurs sur le site (coût de CHF 2'576.-);
- la création d'une nouvelle matrice des asservissements;
- la saisies des libellés;
- la coordination;
- le suivi des travaux avec les SIS (coût de CHF 37'584.-);
- la mise à jour des libellés avec SECURITAS;
- la mise en service des installations avec le service technique du centre commercial pour un montant de CHF 5'100.-.

Au vu de ce qui précède, les membres de la Commission de suivi au budget ont décidé de soumettre ce dossier à Me Philippe Cottier afin d'obtenir un avis juridique. Nous avons donc suspendu la réalisation des travaux de modernisation de l'installation de détection incendie pour l'instant et ce, jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale.

Conciergerie

La société SUPERNET assume le nettoyage de l'ensemble du complexe, inclus les 29 sorties de secours, à notre entière satisfaction depuis le 1er juillet 2010 (excepté le parking du centre commercial situé au -2).

Sécurité

La société GPA assume la surveillance de l'ensemble du complexe, inclus les 29 sorties de secours, à notre entière satisfaction depuis le 1er juillet 2010 (excepté le parking du centre commercial situé au -2).

Sorties de secours

Les sorties T, I, J et E ont été repeintes, comme décidé lors de la précédentes assemblée générale, pour un coût total de CHF 45'225.- TTC. L'accès de nuit « I » a été muni d'une boule fixe, côté parc, afin d'éviter que cet accès continue à être utilisé comme WC public par les utilisateurs du parc.

Entretien divers

Durant cet exercice, le moteur No 6 de la porte automatique de l'accès garage a été remplacé pour un montant de CHF 8'613.-TTC.

Le système de surveillance vidéo a également été installé et mis en service au -3 et -4 pour un montant total de CHF 36'250.-TTC.

Cet exercice a également enregistré des frais de remise en état des garages pour la somme de CHF 204'428.- TTC, ainsi que les remboursements d'assurance pour un montant de CHF 100'000.- TTC suite à l'incendie qui s'est déclaré le 8 août 2010 dans le box No 1041 au -1.

En relation avec ce sinistre, nous avons reçu début 2011 la somme de CHF 140'000.-, reste à payer à ce jour le montant de CHF 85'000.-.

Pour cet exercice, les travaux d'entretien du compte 9564 se sont élevés à CHF 60'000.- TTC et ceux liés au vandalisme à CHF 20'500.- TTC.

Les travaux d'entretien du compte 9569 se sont élevés à CHF 22'000.- et ceux liés au vandalisme à CHF 14'000.- TTC.

En tenant compte de tous ces événements, il y lieu de relever que le budget total de ces deux comptes a été dépassé de CHF 8'327.-.

./..

9588 - 9565 Entretien des parcs des logements et du Mail Ecole

Ce compte a enregistré les travaux suivants :

- ✔ Démolition partielle des équipements et remise en état des installations sur les trois places de jeux situées devant l'entrée du centre commercial, le 99, rue de Lyon ainsi que dans le parc devant la Résidence des Charmilles, pour un coût total de CHF 52'000.-;
- ✔ Plantation de trois arbres le long du cheminement piétons qui mène à la Résidence des charmilles;
- ✔ Réparations de nombreux luminaires extérieurs endommagés ou en pannes.

Les objets endommagés sont principalement les aménagements urbains, tels que les poubelles, les jeux d'enfants, les plantations, les arrosages automatiques, les luminaires extérieurs, les signalétiques, les bornes empêchant l'accès à la promenade, les grilles de ventilation et de sol, les vannes d'arrosages, les marches d'escaliers en pierre de taille, les cadenas SIG (cassés voire volés) etc.

Pour cet exercice, les travaux d'entretien du compte 9588 se sont élevés à CHF 83'000.- et ceux liés au vandalisme à CHF 18'000.-.

Les travaux d'entretien du compte 9565 se sont élevés à CHF 39'000.-, et ceux liés aux vandalisme à CHF 12'000.-.

Sur ces deux postes et, en tenant compte des éléments signalés précédemment, nous vous informons que le budget a été dépassé de CHF 9'275.-.

9592 - Tunnel de livraison

Ce compte a enregistré les frais de recherches et de suppression de fuites qui avaient eu lieu courant 2009 dans la sous-station électrique située dans le quai de déchargement de la Migros, pour un montant de CHF 7'000.-, ainsi que la pose des filets de protection contre les volatiles.

En tenant compte de ce qui précède, nous vous communiquons que le budget a été dépassé de CHF 4'911.-.

./..

9566 - 9587 Locaux compacteurs

Ces comptes ont enregistré des frais effectifs de fonctionnement de l'année en cours et relèvent qu'une économie de CHF 5'752.- a pu être réalisée par rapport au budget 2010.

9574 - Canalisations

Ce compte a enregistré les frais suivants :

- ✔ CHF 72'000.- pour les contrats d'entretien
- ✔ CHF 25'594.- pour les dépannages et les suppressions de fuites sur les canalisations

En tenant compte de ce qui précède, nous vous communiquons que le budget a été dépassé de CHF 27'594.-.

9598 - Assurance incendie / bâtiment

La valeur à neuf de l'assurance incendie des parkings des immeubles, y compris les installations techniques et la centrale thermique, à l'exclusion des parties communes des bâtiments locatifs en sous-sol et du Centre Commercial des Charmilles, s'élève à CHF 100'122'000.- pour l'année 2010.

9599 - Assurance responsabilité civile

La couverture de l'assurance responsabilité civile est de CHF 10'000'000.-, comprenant une franchise de CHF 500.- par sinistre, et de CHF 2'000.- pour un propre dommage.

9578 - Abris de la protection civile

Rien à signaler.

9550 - Centrale thermique

Les Services Industriels de Genève ont proposé de raccorder le complexe des Charmilles au chauffage à distance qui passe à proximité du complexe et qui pourrait permettre à la Communauté des propriétaires de ne plus avoir à se soucier de l'entretien de la production de chauffage du complexe.

./..

Dans cette optique, les Services Industriels de Genève reprendraient également le contrat de maintenance de la société CGC Dalkia d'un montant de CHF 60'253.-, duquel il sera nécessaire d'extraire l'entretien des onze sous-stations qui resteront à charge des copropriétaires et qui feront l'objet d'un contrat particulier avec CGC Dalkia.

*****

En conclusion, bien que le budget ait été légèrement dépassé de CHF 40'195, ce qui représente 3,1 %, nous sommes satisfaits de vous communiquer qu'il reste stable depuis plusieurs années et ne présente pas de surprise particulière.

Nous vous demandons de bien vouloir nous donner décharge pour la gestion technique et comptable pour l'exercice 2010, d'en approuver les comptes tels qu'ils vous ont été présentés, ainsi que le budget 2011.

En vous remerciant pour la confiance que vous nous témoignez, et restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, nous vous prions de croire, Chères Mesdames, Chers Messieurs, à l'assurance de nos sentiments distingués.

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE

Ph. Buzzi G. Frusciante

Genève, le 3 février 2011/GF

Contrat de fourniture de chaleur (chauffage à distance) pour la production de chaud

N°07-02544

Entre

CENTRALE THERMIQUE DES CHARMILLES

Représenté par

Société Privée de Gérance
Case postale 15
1211 Genève 17

(ci-après : le « Client »)

et

Services industriels de Genève
Chemin du Château-Bloch 2
1219 Le Lignon
(ci-après : « SIG »)

(pris individuellement la « Partie » ou collectivement les « Parties »)

ARTICLE 1 - OBJET DU CONTRAT

1.1 Le présent contrat (ci-après le « Contrat ») a pour objet exclusivement la fourniture de chaleur par SIG au Client, conformément aux « Conditions Générales des Contrats de fourniture de chaleur (chauffage à distance) pour la production de chaud » selon Annexe 1, pour son site de consommation raccordé au réseau de chauffage à distance de SIG (ci-après le « Site du Client » et le « Réseau de CAD ») pour autant que la puissance du Site du Client soit égale ou supérieure à 200 kW.

1.2 Le Site du Client est répertorié dans l'Annexe 2 qui tiendra compte de toute adjonction ou suppression de Site.

1.3 La chaleur fournie par SIG est destinée à l'alimentation du Site du Client pour la production de chaud.

1.4 Le Client s'engage à acheter à SIG, exclusivement, toute la chaleur nécessaire à l'alimentation du Site, pour la production de chaud.

1.5 La détermination du niveau de puissance du Site du Client égal ou supérieur à 200 kW, selon l'article 1.1, repose sur la puissance souscrite (ci-après la « Puissance Souscrite ») pour chaque Site du Client, telle que définie à l'article 2.

1.6 Lorsque le Client souhaite ajouter ou supprimer un ou plusieurs Sites à l'Annexe 2, il l'annonce par écrit à SIG en spécifiant, en cas d'adjonction, la Puissance Souscrite pour le(s) Site(s) concerné(s). Pour chaque nouveau Site du Client intégré ou supprimé, les Annexes 2 et 3 seront modifiées en conséquence, ce qui entraînera une révision du prix objet de l'article 3, applicable dès le mois suivant la date de modification des Annexes 2 et 3.

ARTICLE 2 - PUISSANCE SOUSCRITE

2.1 La Puissance Souscrite dont le Client souhaite disposer pendant toute la durée du Contrat est stipulée à l'Annexe 2. Le Client s'engage à ne pas dépasser la Puissance Souscrite pendant la durée du Contrat.

2.2 Si en cours de Contrat, le Client demande une augmentation de la Puissance Souscrite, SIG se prononcera en tenant compte des conditions techniques et des capacités du Réseau de CAD dans un délai de 30 jours à compter de la réception de cette demande, laquelle devra être faite par écrit. Toute demande d'augmentation de la Puissance Souscrite acceptée par SIG entraînera une modification de l'Annexe 2 et une révision du prix objet de l'article 3, applicable dès le mois suivant la date de modification de l'Annexe 2.

ARTICLE 3 – PRIX DE LA CHALEUR

3.1 Le montant mensuel hors TVA, facturé par SIG pour la chaleur livrée au Site du Client selon le Contrat, est calculé sur la base de la formule suivante :

$$\textbf{Montant mensuel (CHF)} = M_p + M_c$$

Prime de puissance M_p

dans laquelle :

$$M_p = (Mif + Mem)$$

où :

- M_p = montant correspondant à la prime de puissance mensuelle en (CHF) hors TVA. Les conditions de rabais selon la puissance souscrite sont mentionnées dans l'Annexe 4.
- **Mif** = part correspondant aux amortissements et aux frais financiers.
- **Mem** = part correspondant à l'exploitation et la maintenance. Cette part est calculée sur la base de l'indice genevois des prix à la consommation (valeur de référence : 104,4 en octobre 2008) et sera indexée au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice d'octobre de l'année précédente.

Le calcul de la prime de puissance mensuelle en (CHF) hors TVA est effectué selon les relations suivantes :

$$Mif = (12'000 + 15 * P_s) / 12$$

$$Mem = (38 * P_s) / 12$$

où :

- P_s = puissance souscrite en (kW), selon article 2 et Annexe 2

Chaleur consommée M_c

- **M_c** = montant correspondant à la quantité de chaleur consommée en (CHF) hors TVA. Ce montant comprend la taxe sur le CO_2 applicable dès le 1er janvier 2008. Il est indexé mensuellement sur le prix moyen du mazout en francs par 100 litres. Le prix de la chaleur est calculé selon la formule décrite à l'Annexe 3.

ARTICLE 4 - ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU CONTRAT

4.1 Le Contrat est conclu à la date de sa signature par les Parties avec effet à la date à laquelle le Site du Client aura été mis en service après son raccordement définitif au Réseau de CAD (ci-après l' « Entrée en vigueur »).

4.2 Le Contrat a une durée initiale de **20 ans** à compter de l'Entrée en vigueur.

4.3 A l'échéance du Contrat, telle que fixée ci-dessus, le Contrat pourra être reconduit dans la mesure où SIG et le Client auront, préalablement à ladite échéance, convenu définitivement de ses termes et conditions. Au plus tard trois mois avant l'échéance du Contrat, SIG et le Client devront s'être informés l'un et l'autre d'une éventuelle poursuite des relations contractuelles.

4.4 A compter de la 6ème année contractuelle, le Contrat pourra être résilié avant son échéance par le Client moyennant un préavis d'un an pour la fin d'une année contractuelle.

4.5 En cas de résiliation anticipée, le Client s'engage à payer à SIG une indemnité forfaitaire unique selon les années contractuelles écoulées dont le montant est prévu à l'Annexe 5.

4.6 La résiliation anticipée par le Client devra être communiquée à SIG par courrier recommandé et être accompagnée par une garantie bancaire de premier ordre, au bénéfice de SIG, afin de garantir à cette dernière le paiement du montant de l'indemnité telle que prévue ci-dessus. La résiliation anticipée du Contrat ne sera pas considérée comme valable aussi longtemps que SIG n'aura pas reçu une telle garantie de paiement.

4.7 Le chiffre 14 des Conditions Générales des Contrats de fourniture de chaleur (chauffage à distance) pour la production de chaud est applicable pour le surplus.

ARTICLE 5 - COMMUNICATIONS

5.1 Toutes les communications ou notifications découlant du Contrat entre SIG et le Client seront expédiées aux adresses et personnes respectives des Parties telles qu'indiquées ci-dessous, sous forme de télécopie ou par courrier électronique, sauf disposition contraire prévue dans le Contrat.

Services industriels de Genève

Monsieur Roberto Pagliuca
Chargé de Clients Immobilier
Case postale 2777
1211 Genève 2
Tél : 022 420 75 46
Fax : 022 420 97 70
E-mail: lucillo.capelli@sig-ge.ch

Société Privée de Gérance

Madame / Monsieur .....

Adresse :.....

Tél : .....

Fax : .....

E-mail: .....

ARTICLE 6 - ANNEXES

6.1 Tout document annexé au Contrat en fait partie intégrante.

6.2 Les documents énumérés ci-après sont annexés au Contrat :

- Annexe 1 : Conditions Générales des Contrats de fourniture de chaleur (chauffage à distance) pour la production de chaud
- Annexe 2 : Caractéristiques du Site du Client
- Annexe 3 : Formule du prix de la chaleur
- Annexe 4 : Conditions de rabais
- Annexe 5 : Indemnité forfaitaire en cas de résiliation
- Annexe 6 : Schéma définissant les limites de propriété

Fait et signé en deux exemplaires à Genève, le.....

Société Privée de Gérance

Nom: .....

Fonction: .....

Signature .....

Nom: .....

Fonction: .....

Signature .....

Date .....

Services industriels de Genève

André Hurter
Directeur Général

Roberto Pagliuca
Chargé de Clients Immobilier

.....

.....

Date .....

ANNEXE 2

Caractéristiques du Site du Client

Adresse et N° de la sous-station	Puissance souscrit e MW	Prime de puissance mensuelle CHF (HT) Inclus rabais selon Annexe 4
Promenade de l 'Europe 59	6	24'888.--

Formule du prix de la chaleur

Le prix de la chaleur selon l'article 3.1 du Contrat est calculé selon la formule suivante :

$$M_C = 0{,}0560 * \left({}^{IB_{M-6}}\!/\!_{IB_{M0}} \right) * QM + Taxe\ CO_2$$

où :

- **Q_M** = quantité de chaleur mensuelle exprimée en (kWh).
- **IB_{Mo}** = indice de départ du prix du mazout. Prix moyen du mazout TTC en francs par 100 litres, déduction faite de la taxe CO_2 et de la TVA, catégorie > 20'000 litres de l'indice suisse des prix à la consommation.
  Valeur = **58.99** (référence = janvier 2009 déduction faite de la taxe CO_2 et de la TVA ; cf. site internet OFS (Office fédéral de la statistique) : www.bfs.admin.ch).
- **IB_{M-6}** = indice du prix du mazout. Prix moyen du mazout TTC en francs par 100 litres, déduction faite de la taxe CO_2 et de la TVA, catégorie > 20'000 litres de l'indice suisse des prix à la consommation, effectif le sixième mois civil précédant le mois civil en cours.
- **Taxe CO_2** = montant de la taxe CO_2 gaz en vigueur pour le mois de facturation considéré, exprimé en CHF hors TVA.

ANNEXE 4

Conditions de rabais

Puissance Souscrite (Ps)	Rabais
< 500 kW	0%
500 kW ≤ Ps < 1'000 kW	2,5 %
1'000 kW ≤ Ps < 2'000 kW	4,0 %
2'000 kW ≤ Ps < 3'500 kW	5,5 %
3'500 kW ≤ Ps < 5'000 kW	7,5 %
5'000 kW ≤ Ps < 6'500 kW	9,5 %
6'500 kW ≤ Ps < 8'000 kW	12,0 %
8'000 kW ≤ Ps	14,0 %

PROJET

Indemnité forfaitaire en cas de résiliation

Années contractuelles écoulées Dès la	Montants dus par le Client CHF hors TVA
Dès la 6ème année	517'500.00
Dès la 7ème année	483'000.00
Dès la 8ème année	448'500.00
Dès la 9ème année	414'000.00
Dès la 10ème année	379'500.00
Dès la 11ème année	345'000.00
Dès la 12ème année	310'500.00
Dès la 13ème année	276'000.00
Dès la 14ème année	241'500.00
Dès la 15ème année	207'000.00
Dès la 16ème année	172'500.00
Dès la 17ème année	138'000.00
Dès la 18ème année	103'500.00
Dès la 19ème année	69'000.00

PROJET

100 RHONE AVOCATS

NOTE

Date :	17 janvier 2011
De :	Me Philippe Cottier et Christian de Preux
à :	Communauté des propriétaires du Complexe des Charmilles
Concerne :	Contrat d'entretien entre la Communauté des propriétaires du Complexe des Charmilles et Securiton SA

I. FAITS

La Communauté des propriétaires du Complexe des Charmilles (la Communauté des propriétaires) et Securiton SA (Securiton) a conclu en date du 23 juin 2010 un contrat de maintenance portant sur l'installation de détection d'incendie avec détecteurs d'incendie à identification individuelle et système de gestion centralisée, pour le Complexe des Charmilles.

Le début du contrat est prévu au 1er janvier 2011, pour une période de 10 ans. Les frais sont de CHF 85'000.– H.T. par an.

Une résiliation anticipée est possible, sous réserve d'une indemnité échelonnée de manière dégressive, en fonction de la période contractuelle déjà écoulée.

Le contrat prévoit dans son annexe 1, article 1.1 :

« Nous incluons dans le contrat de maintenance la mise à jour du système de détection incendie avec une nouvelle structure de centrale et tableau de commande ».

Il était ainsi compris par la Communauté des propriétaires que le dispositif de sécurité anti-incendie serait rénové, clés en main.

Or, ceci ne correspond pas à la réalité.

En effet, suite à la conclusion du contrat, une réunion est intervenue le 30 novembre 2010 en présence de M. Wyss, M. Levrier, M. Charre et divers intervenants de Securiton.

Cette réunion a fait ressortir la nécessité d'accomplir un certain nombre de prestations complémentaires dans le cadre de la mise à jour de l'installation existante. Selon M. Frusciante, la nécessité de réaliser ces prestations complémentaires n'avait jamais fait l'objet de discussions préalables, lors des pourparlers conduits avec Securiton.

Les coûts supplémentaires à prévoir dans le cadre de la mise à jour du système de détection incendie se devisent à ce jour au montant de CHF 37'376.–, sans que ce montant ne soit définitivement arrêté. Les prestations complémentaires correspondent aux interventions suivantes :

1) Programmation et raccordement des asservissements

Une dizaine de points d'asservissements (un asservissement est un procédé relié aux détecteurs incendie, qui en cas d'alerte, vise à déclencher automatiquement les dispositifs de sécurité tels que fermeture de porte en métal, arrêt d'ascenseur, arrêt de la ventilation) ne sont pas programmés ou raccordés correctement. Il est donc nécessaire de mettre à jour ces points d'asservissements.

Selon les explications de Monsieur Wyss et Monsieur Charre :

- Ces points d'asservissements, situés dans la centrale thermique, ne sont pas fonctionnels ;
- Il n'est pas possible de savoir si ces points d'asservissements se trouvaient sur la liste de contrôle de Securiton ;
- Le dispositif de sécurité dans la centrale thermique aurait pourtant été installé dès la construction de cette partie du site ;
- En 2007/2008, les pompiers ont exigé que l'intégralité du dispositif de sécurité du Complexe des Charmilles soit centralisé. M. Levrier était manifestement en charge de superviser ces travaux ;
- Le raccordement de certains points d'asservissement de la centrale thermique n'a pas été effectué, compte tenu du fait que le système allait être rénové.
- Les travaux de programmation et de raccordement de ces points d'asservissement entraîneront un coût qui n'a pas encore été chiffré.

Notre avis

Il ressort des éléments précités que la programmation et le raccordement des dix points d'asservissement auraient déjà dû être effectués, indépendamment des travaux de mise à jour du dispositif. Securiton n'a pas pris cette exigence en considération. Sur la base des éléments dont nous disposons, il est difficile de déterminer si Securiton peut être tenue responsable de ne pas avoir identifié la défaillance du système, compte tenu du fait que le dispositif de sécurité a été réalisé en différentes étapes. Il conviendrait dés lors de clairement déterminer qui avait la responsabilité globale d'assurer la coordination, la supervision et le bon fonctionnement du dispositif de sécurité installé progressivement sur le site. Si cette responsabilité peut être partiellement imputée à Securiton, cette dernière aurait dû prévoir la programmation et le raccordement des dix points d'asservissement dans le nouveau contrat d'entretien.

2) Création d'une nouvelle matrice des asservissements

Il est prévu qu'une matrice de tous les asservissements soit réalisée par Securitas en collaboration avec les responsables du centre commercial, puis reportée sur les plans.

Selon les explications de M. Wyss et M. Charre :

- Lorsqu'une alerte se déclenche, un libellé est formulé. Il s'agit d'un code composé de chiffres et de lettres qui permet au personnel du centre commercial de localiser le (s) détecteur(s) ayant provoqué l'alerte, par conséquent le lieu du sinistre. Les détecteurs qui sont au nombre de 2196 et comportent chacun un numéro de série différent, sont paramétrés pour que, lorsque l'alerte est déclenchée, une formule correspondant à un langage compréhensible de tous soit libellé. Compte tenu du fait que 10 à 11 centrales vont être supprimées et remplacées par trois nouvelles centrales qui doivent être installées par Securiton, tous les raccordements de ces détecteurs se feront différemment et un nouveau paramétrage doit être effectué.

- Une matrice existe à ce jour, pour le système existant, comportant 10 à 11 centrales ;

- Une nouvelle matrice doit être créée en rapport avec les 3 nouvelles centrales, afin de rendre les libellés compréhensibles pour le personnel du centre commercial et les pompiers, tel que c'est le cas aujourd'hui ;

- Il est prévu que cette nouvelle matrice soit effectuée par Securitas, en collaboration avec le personnel du centre commercial. La matrice sera ensuite transmise à Securiton qui procédera au paramétrage du système.

Les coûts devisés par Securitas s'élèvent à CHF 34'800.– HT.

Notre avis

Il ressort que les personnes opérant sur le terrain, soit M. Wyss et M. Charre, étaient conscients de la nécessité de créer une nouvelle matrice des asservissements, suite à la proposition de réduire le nombre de centrales pour passer de 10-11 à 3 et des nouvelles connections en résultant.

Cette exigence technique était toutefois ignoré par la Communauté de propriétaires et par les gérants de la SPG.

Securiton était, à l'évidence, en mesure de saisir la nécessité de créer une nouvelle matrice des asservissements, suite à la mise à jour du dispositif de sécurité.

Securiton aurait dû anticiper cet élément dans le contrat de maintenance, adressé à la Communauté de propriétaires, en l'intégrant ou en l'excluant expressément du contrat. Cela n'a pas été fait, de sorte que l'on pourrait reprocher à Securiton d'avoir intentionnellement omis cet élément, afin que les coûts de la mise à jour paraissent réduits.

3) Plan d'intervention pompiers

Suite à la nouvelle programmation, RPS doit procéder à la modification des groupes de détection sur les plans d'intervention SIS pour les différents accès du site.

Les coûts devisés par RPS s'élèvent à CHF 2'576.– TTC.

Notre avis

Sur la base des éléments dont nous disposons, nous comprenons qu'il s'agit, au même titre que la nouvelle matrice des asservissements, d'une prestation complémentaire indispensable à l'utilisation du dispositif de sécurité mis à jour. Securiton aurait dû anticiper la nécessité de réaliser cet élément dans le nouveau contrat de maintenance, ou l'exclure expressément. Cela n'a pas été fait, de sorte que l'on pourrait reprocher à Securiton d'avoir intentionnellement omis de traiter cet élément, afin que les coûts de la mise à jour paraissent moins élevés.

4) Retrait des câbles non utilisés

Securiton doit estimer le coût du retrait des câbles non utilisés. L'ampleur de cette intervention n'est pas définie. A ce jour, la question de savoir si ce coût est pris en charge par Securiton n'a pas été abordée.

A l'évidence, cet élément pouvait être anticipé par Securiton. Il était en revanche plus difficile à anticiper par des personnes pour qui la portée technique de la mise à jour n'était pas suffisamment claire.

Notre avis

Le retrait des câbles existants aurait pu être anticipé par Securiton, qui était parfaitement en mesure d'en apprécier la portée. Nous considérons que les coûts de cette intervention doivent être pris en charge par Securiton.

II. Conclusions

Pour des personnes non initiées, qui n'avaient pas la possibilité de saisir la portée technique de l'intervention proposée par Securiton, le contrat d'entretien pouvait donner à croire qu'une mise à jour du dispositif de sécurité serait réalisée de manière complète, clés en main. Si ce contrat avait toutefois été soumis aux techniciens et hommes de terrains du site, ces derniers auraient pu identifier la nécessité de régler expressément le sort des prestations complémentaires à réaliser.

La Communauté des propriétaires peut annuler le contrat d'entretien pour cause d'erreur essentielle, voire de dol, en raison du fait que la création d'une nouvelle matrice des asservissements, la réalisation du plan d'intervention pompiers et le retrait des câbles auraient dû être expressément inclus ou exclus du contrat d'entretien.

Si l'annulation du contrat est contestée par Securiton, celle-ci considérera qu'il y a résiliation anticipée. A ce titre, elle pourrait réclamer une indemnité d'un montant - contractuellement prévu - de CHF

150'000.– et serait, en contrepartie, tenue de fournir ses prestations durant la première année du contrat.

En cas de litige, la Communauté des propriétaires devra convaincre le juge qu'elle n'avait pas à faire vérifier le contrat d'entretien par des techniciens et hommes de terrain capables de déceler la nécessité de traiter explicitement, dans le contrat, les prestations complémentaires à réaliser.

La Communauté des propriétaires devra par ailleurs trouver un nouveau prestataire, qui remplacera le dispositif existant, avec son installation propre. Jusqu'à ce que cette nouvelle installation soit opérationnelle, il conviendra de s'assurer que Securiton maintienne les prestations d'entretien telles qu'elles existent à ce jour et d'anticiper les frais que cela comporte.

Alternativement à l'annulation du contrat, la Communauté des propriétaires peut réclamer l'exécution pure et simple des prestations complémentaires. Si Securiton n'y obtempère pas, la Communauté des propriétaires pourra agir en exécution du contrat d'entretien, respectivement agir en dommages-intérêts pour inexécution et demander à Securiton de prendre en charge les coûts supplémentaires résultant des prestations complémentaires.

En l'état, nous recommandons que la Communauté des propriétaires demande à Securiton de formellement s'engager à prendre en charge les coûts supplémentaires résultant de la création d'une nouvelle matrice des asservissements, de la création du plan d'intervention pompiers et du retrait des câbles, à défaut de quoi la Communauté des propriétaires annulera le contrat d'entretien pour vice de consentement.

III. En droit

Deux moyens juridiques sont envisageables afin de remédier au problème posé par les coûts supplémentaires. Le premier serait d'annuler le contrat pour vice de consentement, sur la base de l'erreur (art. 24 al. 1ch. 4 CO) voire du dol (art. 28 CO). Le deuxième serait de maintenir le contrat en demandant à Securiton de prendre en charge les frais supplémentaires générés.

1.) Annulation du contrat pour vice de consentement

Le contrat peut être annulé pour cause d'erreur essentielle (art. 24 al. 1ch. 4 CO) ou de dol (art. 28 CO), par simple déclaration écrite.

a. Erreur essentielle (art. 24 al. 1ch. 4 CO)

Le contrat n'oblige pas celle des parties qui, au moment de le conclure, était dans une erreur essentielle. Lorsque l'erreur porte sur des faits que la loyauté commerciale permettait à celui qui se prévaut de son erreur de considérer comme des éléments nécessaires du contrat.

L'erreur essentielle présuppose les conditions suivantes :

- L'existence d'une erreur, soit d'une divergence entre la réalité et ce que croyait la victime ;

- L'erreur est telle que si la victime avait connu la réalité, elle n'aurait pas conclu le contrat ou elle ne l'aurait pas conclu aux conditions où elle l'a fait. Ceci doit être reconnaissable par l'autre partie. Objectivement, il faut que la loyauté commerciale permette à la victime de considérer l'objet de son erreur comme un élément essentiel du contrat.

Même une erreur par négligence conduit en principe à l'annulabilité, sauf si la partie dans l'erreur ne se soucie pas, lors de la conclusion du contrat, d'éclaircir une question particulière bien qu'elle se pose manifestement (ATF 117 II 218 JT 1994 I 167).

Si la Communauté des propriétaires annule le contrat pour cause d'erreur essentielle, les parties seront libérées de leurs obligations réciproques. Le risque consiste à ce que Securiton conteste l'annulation du contrat et en demande l'exécution par voie judiciaire, compte tenu des frais déjà engagés au stade de la négociation. Securiton pourrait aller jusqu'à réclamer l'indemnité de CHF 150'000.– prévue contractuellement pour résiliation anticipée et délivrer ses prestations durant la première année du contrat. La Communauté des propriétaires devrait alors soutenir devant le Juge qu'elle n'était pas en mesure d'identifier les prestations complémentaires qui ont fait surface suite à la conclusion du contrat et qu'elle n'était pas tenue d'éclaircir ces questions, qui ne se posaient pas de manière évidente lors de la conclusion du contrat.

Si l'annulation du contrat est acceptée par Securiton, il conviendra de trouver un autre prestataire, en vue de rénover le système de sécurité existant. Cela implique la mise en place d'un nouveau dispositif de sécurité. Tant que celui-ci ne sera pas réalisé, il conviendra de s'assurer que Securiton continue à entretenir le système existant, jusqu'à ce que le nouveau dispositif devienne totalement opérationnel. La poursuite des prestations d'entretien de Securiton jusqu'à la prise de relai du nouveau prestataire entraînera des coûts qu'il conviendra d'anticiper.

b. Dol (art. 28 CO)

Le dol est une tromperie intentionnelle qui détermine la dupe dans l'erreur à accomplir un acte juridique. L'auteur affirme un fait faux, présente une vision tronquée de la réalité ou conforte la dupe dans son erreur préexistante. Elle peut aussi résulter d'une simple abstention, soit d'une dissimulation de la réalité. La partie induite à contracter par tromperie intentionnelle de l'autre n'est pas obligée, même si son erreur n'est pas essentielle.

Le dol serait un moyen alternatif à celui de l'erreur essentielle, pour annuler le contrat. Il permet de réclamer des dommages intérêts. Le dol exige toutefois de prouver que la tromperie est intentionnelle : l'auteur connaissait la situation réelle et s'est rendu compte que l'autre l'ignorait ou pouvait l'ignorer. Il a tu certains faits qu'il était tenu de signaler conformément à ses devoirs précontractuels.

Annuler le contrat en invoquant le dol aurait les mêmes conséquences qu'une annulation pour cause d'erreur erreur essentielle.

2.) Exécution du contrat avec prise en charge des coûts supplémentaires (97 ss CO)

Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

La Communauté des propriétaires pourrait exiger l'exécution du contrat en vertu de 97ss CO, soit la création d'une nouvelle matrice des asservissements, la réalisation du plan d'intervention pompiers et le retrait des câbles, en soutenant que ces prestations sont implicitement comprises dans la mise à jour du système de détection incendie. Si Securiton n'y obtempère pas, la Communauté des propriétaires pourrait agir en exécution du contrat, respectivement agir en dommages-intérêts pour inexécution du contrat.

***

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

GENÈVE

BUDGET 2011

COMPLEXE DES CHARMILLES

****

EXPLOITATION DES PARTIES COMMUNES D'HABITATION

./..

9564 - 9569 Garages 1ère et 2ème étape (du 1er au 4ème sous-sol)

Détection incendie du garage (1ère étape)

Le nouveau contrat global a été signé avec SECURITON pour une entrée en vigueur au 1er janvier 2011 pour une durée de 10 ans.

Malheureusement, il est apparu que des frais complémentaires de CHF 45'260.- étaient nécessaires pour la réalisation du projet de SECURITON, ce montant est donc porté au budget 2011 en attendant la décision des propriétaires lors de la prochaine assemblée générale.

Au vu de ces nouveaux éléments, les membres de la Commission de suivi du budget ont souhaité soumettre ce dossier à Maître Philippe Cottier afin de connaître les voies de recours possibles suite à ce coût supplémentaire.

Conciergerie

La société ISS FACILITY SERVICE a terminé son mandat dans le complexe au 30 juin 2010. La prestation de cette société a été reprise par SUPERNET au 1er juillet 2010 à notre satisfaction.

Cependant, au vu de l'ampleur de la tâche qu'assume SUPERNET, cette société a formulé une demande d'adaptation tarifaire de ses prestations de CHF 1500.-/mois, dès le 1er janvier 2011.

Quand bien même cette adaptation tarifaire serait acceptée par les propriétaires du complexe, la société SUPERNET serait toujours la plus avantageuse au niveau du prix pour sa prestation.

Sécurité

L'installation de surveillance vidéo au P4 et P3 est entrée en vigueur à la fin décembre 2010 et fonctionne parfaitement.

Cependant, force est de constater qu'entre les rondes de la société de surveillance GPA, plusieurs personnes ont été agressées physiquement dans des zones de parking qui sont non couvertes par des caméras.

Aussi, nous vous proposons d'étendre la couverture vidéo avec dix caméras supplémentaires dont la disposition sera déterminée avec les sociétés compétentes, pour un coût total de CHF 40'000.-, inclus au budget 2011.

./..

Sorties de secours

Comme décidé lors de la précédente assemblée générale, un montant de CHF 50'000.- est intégré dans ce budget pour permettre la réfection des peintures et des équipements techniques de quatre sorties de secours.

Entretien divers

La somme de CHF 13'000.- a été portée au budget afin de pouvoir remplacer les moteurs des portes automatiques au coup par coup, si celles-ci s'avèreraient irréparables.

De nombreuses fuites surviennent au plafond des différents niveaux du garage, ce qui nécessite de régulières et coûteuses interventions. Pour y remédier, un montant de CHF 45'000.-TTC est porté au budget 2011.

La somme de CHF 36'000.-TTC est quant à elle prévue afin de pouvoir faire face aux remises en état des installations intérieures vandalisées (luminaires, barrières, signalétiques, etc.) qui sont, comme déjà constaté dans les exercices 2008, 2009 et 2010, très importantes.

Le nettoyage des portes coupe-feu pour CHF 1'500.- et des portes basculantes pour CHF 900.- des trois accès au garage est également pris en compte dans le budget 2011.

Le coût de CHF 2'300.- pour une étude relative au remplacement par étape des éclairages des locaux communs par des équipements type Eco 21 est également intégré au budget 2011.

Un montant de CHF 40'000.- est prévu pour la réfection urgente des marquages routiers qui sont partiellement ou totalement effacés dans les garages.

9588 - 9565 Entretien des parcs des logements et du Mail Ecole

Conformément à la demande des propriétaires, les places de jeux ont été rénovées en 2010.

La somme de CHF 12'000.- est inclue pour l'élagage inférieur de 66 arbres pour dégager les luminaires qui se trouvent à côté de ces arbres et ainsi permettre de diffuser un éclairage suffisant aux piétons.

CHF 4'000.- sont prévu pour la pose de signalétique identique à celle posée sur la place de jeu située devant le 99 Lyon pour interdire l'accès au chien sur la pelouse des immeuble 45 à 61 Europe + divers petites réparations.

./..

Un montant de CHF 35'000.- TTC est quant à lui prévu afin de pouvoir faire face aux remises en état des installations (arrosages, luminaires, barrières, signalétiques, plantations, poubelles, cheminements, etc.) qui sont, comme vu dans les exercices 2007, 2008 et 2009, très importantes.

9592 - Tunnel de livraison

Il est prévu une fermeture de la partie supérieure située au-dessus de l'accès du tunnel de livraisons pour un montant de CHF 10'500.-, le remplacement de la borne située à l'entrée du tunnel qui est défectueuse pour la somme de CHF 2'500.-, ainsi que le nettoyage de 800 mètres de paroi en tôle sur le coté gauche du tunnel et des portes des locaux compacteurs.

La réfection des signalétiques du tunnel est souhaitée par la Direction du centre commercial « Planète Charmilles » pour un montant de CHF 10'800.-.

La somme de CHF 12'000.- est également prévue pour le remplacement des têtes de mesures pour le monoxyde de carbone.

9566 - 9587 Locaux compacteurs

Rien à signaler.

9574 - Canalisations

Rien à signaler.

9598 - Assurance incendie, eau, parking

La somme d'assurance incendie et dégât des eaux des parkings et des immeubles d'habitation du complexe, y compris les installations techniques et la centrale thermique, à l'exclusion des parties communes des bâtiments locatifs en sous-sol et du Centre Commercial des Charmilles, s'élève à CHF 98'089'400.- pour l'année 2011.

9599 - Assurance responsabilité civile

L'assurance RC du complexe des charmilles est de CHF 10'000'000.- pour l'année 2011.

9578 - Abris de la protection civile

Une réserve de CHF 2'000.- est intégrée dans ce compte, selon le rapport de la société Abrimat du 30 juillet 2007.

9550 - Centrale thermique

Les Services Industriels de Genève nous ont approchés pour nous proposer de nous raccorder au réseau de chauffage à distance (CAD) qui passe devant le complexe des Charmilles.

Ce raccordement permettrait d'arrêter les deux chaudières et de faire baisser les coûts de production de chauffage et d'eau chaude de nos locataires.

- Le cout actuel facturé aux locataires est de 10,548 ct/kwh, base tarif SIG 2009.
- Le cout futur facturé aux locataires au 01.06.2011 serait de 8,91ct/Kwh.

Cette proposition nécessite le paiement d'un droit unique de raccordement de CHF 221'400.- qui peut être prélevé sur le compte bancaire de la centrale thermique auprès de la BCGe qui au 31 décembre 2010 s'élevait à CHF 1'552'863,57.

Pour rappel, au 31 décembre 2009, le compte courant « Centrale Thermique des Charmilles » auprès de la BCGe s'élevait à CHF 1'509'095,84.

Pour notre part, nous vous conseillons, après le paiement de ce droit de raccordement, de conserver ce compte auprès de la BCGe et d'utiliser le solde cette somme pour continuer à entretenir les sous-stations du complexe, jusqu'à la dissolution complète de cette réserve.

Remarques générales

En vous remerciant pour la confiance que vous nous témoignez, et en restant à votre entière disposition pour de plus amples renseignements, nous vous prions de croire, Chers Mesdames, Chers Messieurs, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

SOCIETE PRIVEE DE GERANCE

Ph. Buzzi G. Frusciante

Genève, le 15 février 2011/GF

Complexe des Charmilles

Inventaire des travaux à réaliser en 2011

Contrats d'entretiens pouvant être modifiés ou résiliés

SUPERNET	**sFr. 217'680 TTC**	résiliable au	***30.06.2013***

Nouveau contrats proposés en 2011

SUPERNET	**sFr. 18'000 TTC**	**adaptation du prix des prestations pour 2 personnes à plein temps**

Nouveau contrats proposés en 2011 (Total)

SUPERNET	**sFr. 217'680 TTC**	**adaptation du prix des prestations pour 2 personnes à plein temps**
	sFr. 18'000 TTC	
TOTAL contrat	**sFr. 235'680**	

Anciens contrats en 2010 (Total)

ISS	**sFr. 242'580 TTC**	
Manu	**sFr. 64'560 TTC**	
TOTAL contrat	**sFr. 307'140**	

Résultat de l'appel d'offre réalisé en 2009

Supernet	**sFr. 217'680 TTC**	**inclus toutes les 29 sorties de secours GPA + CSDP**
PM Castor /sous traite	SFr. 257'164 TTC	
Hopp sa	SFr. 263'611 TTC	
Orgapropore	SFr. 358'049 TTC	
Dosim	**Renonce**	
Messerli	**Renonce**	

Inventaire des travaux à réaliser en 2011

9564

SIG:	Électricité + eau			sFr. 58'000	*Situation actuelle*	
Conciergerie	Supernet			sFr. 35'000	*Situation actuelle*	
Sécurité:	GPA			sFr. 48'000	*Situation actuelle*	
Feu:	(part. 16,3935% sur contrats 9555 Sécuriton, Murner, Extincteurs, GFG, Aprotec, etc.)			sFr. 9'000	*Situation actuelle*	
Honoraires:	Gérance			sFr. 29'000	*Situation actuelle*	
Divers et imprévus:				sFr. 16'000		
		Frais fixes	**s/total**	**sFr. 195'000**		
Remplacement de la porte du local ISS						**sFr. 3'000** **commandé**
Alimentation électrique des panneaux lumineux dans les entrées garages + racc sur SLS						**sFr. 15'000** **commandé**
Réparer feu tricolore sur rampe d'accès tunnel de livraisons						**sFr. 1'500** **commandé**
Remise en état des portes piétons dans les sorties de secours E, I, J, T						**sFr. 7'000** **commandé**
Numérotation de toutes les portes des sorties de secours du complexe						**sFr. 7'000** **commandé**
Remise en état des éclairages de secours au -1 et -4						**sFr. 3'500** **commandé**
Asservissement des portes coupe feu aux SLS						**sFr. 10'000** **commandé**
Installation de 5 caméras vidéo				sFr. 20'000	*facultatif*	
Nettoyage de toutes les portes coupes feux des garages				sFr. 1'500	*facultatif*	
Nettoyage des 6 portes d'accès aux garages + les 3 bornes des badges				sFr. 1'000	*facultatif*	
Réparation des portes automatiques accès garage				sFr. 12'000	*facultatif*	
Réfection peinture de 2 sorties de secours				sFr. 25'000	*facultatif*	
Étude pour installation d'éclairage type Eco21 dans les garages et parties communes				sFr. 2'500	*facultatif*	
Réfection du marquage routier dans le garage + places de parcs				sFr. 20'000	*facultatif*	
Travaux complémentaires suite mandat SECURITON				sFr. 46'000	*facultatif*	
Réfection des joints de dilatation sur les dalles et injections de résine à divers endroit du garage				sFr. 20'000	*facultatif*	
		S/total travaux facultatifs:		***sFr. 148'000***		
		S/total travaux obligatoires:				***sFr. 47'000***
		Total du compte		**sFr. 390'000**		

9569

SIG:	Électricité + eau			sFr. 78'000	*Situation actuelle*	
Conciergerie	Supernet			sFr. 55'000	*Situation actuelle*	
Sécurité:	GPA			sFr. 58'000	*Situation actuelle*	
Feu:	(part. 10,0638% sur contrats 9555 Sécuriton, Murner, Extincteurs, GFG, Aprotec, etc.)			sFr. 6'000	*Situation actuelle*	
Honoraires:	Gérance			sFr. 42'000	*Situation actuelle*	
Divers et imprévus:				sFr. 16'000		
		Frais fixes	**s/total**	**sFr. 255'000**		
Remplacement de la motorisation de la porte automatique garage No.7						**sFr. 5'000** **commandé**
Asservissement des portes coupe feu aux SLS						**sFr. 10'000** **commandé**
Numérotation de toutes les portes des sorties de secours du complexe						**sFr. 7'000** **commandé**
Installation de 5 caméras vidéo				sFr. 20'000	*facultatif*	
Réfection peinture de 2 sorties de secours				sFr. 25'000	*facultatif*	
Réparation des portes automatiques accès garage				sFr. 13'000	*facultatif*	
Réfection du marquage routier dans le garage + places de parcs				sFr. 20'000	*facultatif*	
Réfection des joints de dilatation sur les dalles et injections de résine à divers endroit du garage				sFr. 25'000	*facultatif*	
		S/total travaux facultatifs:		***sFr. 103'000***		
		S/total travaux obligatoires:				***sFr. 22'000***
		Total du compte		**sFr. 380'000**		

9588

Conciergerie	Supernet			sFr. 27'000	*Situation actuelle*	
Sécurité:	GPA			sFr. 44'000	*Situation actuelle*	
Bennes:	Transvoirie			sFr. 12'000	*Situation actuelle*	
Honoraires:	Gérance			sFr. 5'000	*Situation actuelle*	
Divers et imprévus:				sFr. 16'000		
		Frais fixes	**s/total**	**sFr. 104'000**		
Refixer la main courante qui est descellée devant entrée 43 Europe						**sFr. 500** **commandé**
Installer deux poubelles face à la porte d'entrée de la Résidence des Charmilles						**sFr. 1'000** **commandé**
Compléter la protection du sol autour de la cabane devant le 99 Europe						**sFr. 9'000** **commandé**
Remplacer les globes et ballasts sur les éclairages extérieurs						**sFr. 3'000** **commandé**
Élagage de 12 tilleuls face école de l'Europe				sFr. 2'000	*facultatif*	
Remise en état des installations extérieures, poubelles, luminaires, mobiliers urbain, etc...				sFr. 10'000	*facultatif*	
Élagage de 22 chêne et 6 érables vers place de jeux de la Résidence des charmilles				sFr. 5'000	*facultatif*	
Contrôle et remise en état des cheminement du parc côté Résidence des Charmilles				sFr. 3'000	*facultatif*	
Installer signalétiques interdisant la divagation des chiens sur les pelouses devant Europe 45 à 61				sFr. 3'000	*facultatif*	
Remplacer les signalétique sur les chaînes devant Europe 57				sFr. 500	*facultatif*	
		S/total travaux facultatifs :		***sFr. 23'500***		
		S/total travaux obligatoires:				***sFr. 13'500***
		Total compte		**sFr. 141'000**		

9565

Conciergerie	Supernet			sFr. 43'000	*Situation actuelle*	
Sécurité:	GPA			sFr. 54'000	*Situation actuelle*	
Bennes:	Transvoirie			sFr. 39'000	*Situation actuelle*	
Honoraires:	Gérance			sFr. 10'000	*Situation actuelle*	
Divers et imprévus:				sFr. 16'000		
		Frais fixes	**s/total**	**sFr. 162'000**		
Remplacer les globes et ballasts sur les éclairages extérieurs						**sFr. 2'800** **commandé**
Remise en état des installations extérieures, poubelles, luminaires, mobiliers urbain, etc...				sFr. 10'000	*facultatif*	
Élagage de 10 marronniers face Europe 35 à 45				sFr. 1'300	*facultatif*	
Élagage de 12 tilleuls face à Europe 49 à 57				sFr. 2'500	*facultatif*	
Élagage de 4 tilleuls face au WC chiens				sFr. 600	*facultatif*	
Remise en état des massifs de la Résidence des Charmilles				sFr. 6'000	*facultatif*	
		S/total travaux facultatifs :		***sFr. 20'400***		
		S/total travaux obligatoires:				***sFr. 2'800***
		Total compte		**sFr. 185'200**		

9592

Conciergerie	Supernet			sFr. 42'000	*Situation actuelle*	
Feu:	(part. 4,8725% sur contrats 9555 Sécuriton, Murner, Extincteurs, GFG, Aprotec, etc.)			sFr. 6'000	*Situation actuelle*	
Divers et imprévus:				sFr. 2'000		
		Frais fixes	**s/total**	**sFr. 50'000**		
Installation d'un nouveau poteau pour recevoir l'interphone						**sFr. 1'000** **commandé**
Installation d'une boucle magnétique sur accès tunnel de livraisons						**sFr. 2'500** **commandé**
Fermeture de la partie supérieur de la porte accès tunnel de livraisons				sFr. 10'000	*facultatif*	
Réfection et modification des marquages dans le tunnel suite demande du Centre Commercial				sFr. 10'000	*facultatif*	
Remplacement des têtes de mesures (monoxyde de carbone)				sFr. 12'000	*obligatoire*	
Nettoyage des portes des locaux compacteurs				sFr. 800	*facultatif*	
Nettoyage de la paroi métallique de 800ml dans le tunnel de livraisons				sFr. 1'000	*facultatif*	
		S/total travaux facultatifs :		***sFr. 33'800***		
		S/total travaux obligatoires:				***sFr. 3'500***
		Total compte		**sFr. 87'300**		

9566

Bennes:	Transvoirie			sFr. 5'000	*Situation actuelle*
Honoraires:	Gérance			sFr. 7'000	*Situation actuelle*
Divers et imprévus:				sFr. 3'000	
		Frais fixes	**s/total**	**sFr. 15'000**	
					sFr. 0 commandé

S/total travaux facultatifs : ***sFr. 0***

S/total travaux obligatoires: ***sFr. 0***

Total compte sFr. 15'000

9587

Conciergerie	Supernet			sFr. 70'000	*Situation actuelle*
Bennes:	Transvoirie			sFr. 4'000	*Situation actuelle*
Honoraires:	Gérance			sFr. 9'000	*Situation actuelle*
Divers et imprévus:				sFr. 2'000	
		Frais fixes	**s/total**	**sFr. 85'000**	
					sFr. 0 commandé

S/total travaux facultatifs : ***sFr. 0***

S/total travaux obligatoires: ***sFr. 0***

Total compte sFr. 85'000

9574

Curage:	V. Guimet			sFr. 70'000	*Situation actuelle*
Honoraires:	Gérance			sFr. 4'000	*Situation actuelle*
Divers et imprévus:				sFr. 5'000	
		Frais fixes	**s/total**	**sFr. 79'000**	
Révision d'une pompe de relevage et remplacement de conduites dans la fosse					**sFr. 8'000 commandé**

S/total travaux facultatifs : ***sFr. 0***

S/total travaux obligatoires: ***sFr. 8'000***

Total compte sFr. 87'000

9598

Assurance Incendie et Feu			sFr. 84'000	*Situation actuelle*
	Frais fixes	**s/total**	**sFr. 84'000**	
				sFr. 0 commandé

S/total travaux facultatifs : ***sFr. 0***

S/total travaux obligatoires: ***sFr. 0***

Total compte **sFr. 84'000**

9599

Assurance RC			sFr. 12'000	*Situation actuelle*
	Frais fixes	**s/total**	**sFr. 12'000**	
				sFr. 0 commandé

S/total travaux facultatifs : ***sFr. 0***

S/total travaux obligatoires: ***sFr. 0***

Total compte **sFr. 12'000**

9578

Contrat d'entretien (Abrimat SA)			sFr. 1'500	*Situation actuelle*
Frais divers d'exploitation			sFr. 2'000	
	Frais fixes	**s/total**	**sFr. 3'500**	
				sFr. 0 commandé

S/total travaux facultatifs : ***sFr. 0***

S/total travaux obligatoires: ***sFr. 0***

Total compte **sFr. 3'500**

TOTAL des frais fixes: **sFr. 1'044'500**

TOTAL des travaux facultatifs : ***sFr. 328'700***

TOTAL des travaux OBLIGATOIRES : **sFr. 96'800**

TOTAL GÉNÉRAL des comptes: **sFr. 1'470'000** sFr. 1'470'000

Complexe des CHARMILLES

Budget par immeuble 2011

Immeubles	Parking 1ère ét.	Parking 2ème ét.	Mail Ecole	Europe 31-67 Entr. Parc	Tunnel	Compact. 1ère ét.	Compact. 2ème ét.	Canalisa.	Ass. Inc.-Eau	Ass. RC	Abris PC	Total
	9564	9569	9588	9565	9592	9566	9587	9574	9598	9599	9578	
Aïre 22		8'793	5'597				3'375	955	629	59		**19'409**
Aïre 24		8'793	5'597				3'375	955	629	59		**19'409**
Aïre 26		9'340	7'552				4'553	1'289	849	61		**23'643**
Aïre 28		9'340	7'552				4'553	1'289	849	61		**23'643**
Aïre 30		13'190	7'641				4'606	1'304	859	72		**27'672**
Aïre 32		13'190	6'308				3'803	1'077	709	72		**25'159**
Aïre 36		8'793	6'042				3'642	1'031	679	59		**20'246**
Aïre 38		8'793	6'042				3'642	1'031	679	59		**20'246**
Europe 1		12'912	6'308				3'803	1'077	709	71		**24'880**
Europe 3		9'067	5'597				3'375	955	629	59		**19'682**
Europe 5		9'340	5'597				3'375	955	629	59		**19'956**
Europe 7		9'618	7'197				4'338	1'228	809	59		**23'249**
Europe 9		9'340	7'197				4'338	1'228	809	59		**22'971**
Europe 11 CC					74'205			11'829	7'787	3'232	1'282	**98'334**
Europe 13		9'340	7'285				4'392	1'244	819	61		**23'141**
Europe 15		9'340	7'285				4'392	1'244	819	61		**23'141**
Europe 17		9'891	6'575				3'964	1'122	739	62		**22'353**
Europe 19		10'990	6'841				4'124	1'168	769	66		**23'957**
Europe 21		10'990	6'841				4'124	1'168	769	66		**23'957**
Europe 23		10'990	6'841				4'124	1'168	769	66		**23'957**
Europe 25		10'990	6'841				4'124	1'168	769	66		**23'957**
Europe 27		10'990	8'263				4'981	1'410	928	66		**26'638**

Complexe des CHARMILLES

Budget par immeuble (suite 2) 2011

Immeubles	Parking 1ère ét.	Parking 2ème ét.	Mail Ecole	Europe 31-67 Entr. Parc	Tunnel	Compact. 1ère ét.	Compact. 2ème ét.	Canalisa.	Ass. Inc.-Eau	Ass. RC	Abris PC	Total
	9564	9569	9588	9565	9592	9566	9587	9574	9598	9599	9578	
Europe 31	20'526			7'619		617		1'228	809	59		**30'858**
Europe 33	17'168			7'619		617		1'228	809	59		**27'500**
Europe 35	37'319			13'638		1'105		2'199	1'447	82		**55'790**
Europe 37	20'526			11'663		945		1'881	1'238	85		**36'337**
Europe 39	16'423			7'807		632		1'259	829	67		**27'016**
Europe 41	16'423			7'807		632		1'259	829	67		**27'016**
Europe 43	19'032			7'807		632		1'259	829	67		**29'626**
Europe 45	19'781			6'866		556		1'107	729	64		**29'103**
Europe 47	17'168			7'807		632		1'259	829	67		**27'761**
Europe 49	23'884			9'312		754		1'501	988	67		**36'506**
Europe 51	15'674			7'807		632		1'259	829	67		**26'268**
Europe 53	16'423			7'807		632		1'259	829	67		**27'016**
Europe 55	16'049			7'807		632		1'259	829	69		**26'644**
Europe 57	21'645			9'312		754		1'501	988	69		**34'269**
Europe 59	18'662			8'089		655		1'304	859	74		**29'642**
Europe 61	16'423			8'089		655		1'304	859	62		**27'392**
Europe 63	34'336			13'638		1'105		2'199	1'447	92		**52'817**
Europe 65	22'394			11'287		914		1'820	1'198	82		**37'695**
Europe 67	20'151			23'420		1'897		3'776	2'486	74		**51'804**

Complexe des CHARMILLES

Budget par immeuble (suite 3) 2011

Immeubles	Parking 1ère ét.	Parking 2ème ét.	Mail Ecole	Europe 31-67 Entr. Parc	Tunnel	Compact. 1ère ét.	Compact. 2ème ét.	Canalisa.	Ass. Inc.-Eau	Ass. RC	Abris PC	Total
	9564	9569	9588	9565	9592	9566	9587	9574	9598	9599	9578	
Lyon 87		19'232			873			2'093	1'378	599	227	**24'402**
Lyon 89		13'737			654			1'569	1'033	457	170	**17'619**
Lyon 91		13'190			656			1'572	1'035	458	170	**17'081**
Lyon 93		13'190			656			1'572	1'035	458	170	**17'081**
Lyon 95		13'737			654			1'569	1'033	457	170	**17'619**
Lyon 97		19'232			873			2'093	1'378	599	227	**24'402**
Lyon 99												**0**
Lyon 101												**0**
Lyon 105		17'035			2'134			2'444	1'609	694	265	**24'180**
Lyon 107		18'685			2'250			2'577	1'696	730	279	**26'216**
Lyon 109		19'783			2'250			2'577	1'696	730	279	**27'315**
Lyon 111		18'134			2'096			2'401	1'580	682	260	**25'153**
CT								776	27'241	243		**28'260**
TOTAL	**390'000**	**380'000**	**141'000**	**185'200**	**87'300**	**15'000**	**85'000**	**87'000**	**84'000**	**12'000**	**3'500**	**1'470'000**
Budget 2006	255'000	360'000	88'900	162'000	70'000	23'600	102'800	78'200	82'525	11'314	10'000	1'244'339
Budget 2007	328'000	354'500	140'000	214'000	70'000	19'000	92'000	77'500	82'000	12'000	2'000	1'391'000
Budget 2008	348'596	384'899	173'439	254'598	77'384	14'770	67'532	57'666	81'607	10'564	372	1'471'427
Budget 2009	340'000	340'000	110'000	170'000	60'000	15'000	110'000	60'000	80'000	12'000	3'000	1'300'000
Budget 2010	280'000	280'000	200'000	200'000	58'455	15'000	100'000	70'000	83'230	11'315	2'000	1'300'000

70'000.-
= 1.400'000.-

Budget accepté à 1.300.000

Complexe des CHARMILLES

Exploitation par immeuble 2010

Immeubles	Parking 1ère ét.	Parking 2ème ét.	Mail Ecole	Europe 31-67 Entr. Parc	Tunnel	Compact. 1ère ét.	Compact. 2ème ét.	Canalisa.	Ass. Inc.-Eau	Ass. RC	Abris PC	Total
	9564	9569	9588	9565	9592	9566	9587	9574	9598	9599	9578	
Aïre 22		6'479	7'940				3'970	769	623	56		**19'836**
Aïre 24		6'479	7'940				3'970	769	623	56		**19'836**
Aïre 26		6'882	10'712				5'356	1'037	841	57		**24'886**
Aïre 28		6'882	10'712				5'356	1'037	841	57		**24'886**
Aïre 30		9'719	10'838				5'419	1'049	851	68		**27'944**
Aïre 32		9'719	8'948				4'474	866	702	68		**24'777**
Aïre 36		6'479	8'570				4'285	830	673	56		**20'892**
Aïre 38		6'479	8'570				4'285	830	673	56		**20'892**
Europe 1		9'514	8'948				4'474	866	702	67		**24'571**
Europe 3		6'681	7'940				3'970	769	623	56		**20'038**
Europe 5		6'882	7'940				3'970	769	623	56		**20'240**
Europe 7		7'087	10'208				5'104	988	801	56		**24'244**
Europe 9		6'882	10'208				5'104	988	801	56		**24'040**
Europe 11 CC					49'687			9'517	7'715	3'047	733	**70'699**
Europe 13		6'882	10'334				5'167	1'001	811	57		**24'252**
Europe 15		6'882	10'334				5'167	1'001	811	57		**24'252**
Europe 17		7'288	9'326				4'663	903	732	59		**22'971**
Europe 19		8'098	9'704				4'852	940	762	62		**24'416**
Europe 21		8'098	9'704				4'852	940	762	62		**24'416**
Europe 23		8'098	9'704				4'852	940	762	62		**24'416**
Europe 25		8'098	9'704				4'852	940	762	62		**24'416**
Europe 27		8'098	11'720				5'860	1'135	920	62		**27'794**

Complexe des CHARMILLES

Exploitation par immeuble (suite 2) 2010

Immeubles	Parking 1ère ét.	Parking 2ème ét.	Mail Ecole	Europe 31-67 Entr. Parc	Tunnel	Compact. 1ère ét.	Compact. 2ème ét.	Canalisa.	Ass. Inc.-Eau	Ass. RC	Abris PC	Total
	9564	9569	9588	9565	9592	9566	9587	9574	9598	9599	9578	
Europe 31	14'736			8'228		617		988	801	56		**25'426**
Europe 33	12'326			8'228		617		988	801	56		**23'015**
Europe 35	26'793			14'728		1'105		1'769	1'434	77		**45'907**
Europe 37	14'736			12'595		945		1'513	1'227	80		**31'096**
Europe 39	11'791			8'431		632		1'013	821	63		**22'751**
Europe 41	11'791			8'431		632		1'013	821	63		**22'751**
Europe 43	13'664			8'431		632		1'013	821	63		**24'624**
Europe 45	14'202			7'415		556		891	722	60		**23'846**
Europe 47	12'326			8'431		632		1'013	821	63		**23'286**
Europe 49	17'147			10'056		754		1'208	979	63		**30'208**
Europe 51	11'253			8'431		632		1'013	821	63		**22'213**
Europe 53	11'791			8'431		632		1'013	821	63		**22'751**
Europe 55	11'522			8'431		632		1'013	821	65		**22'484**
Europe 57	15'540			10'056		754		1'208	979	65		**28'602**
Europe 59	13'398			8'735		655		1'049	851	70		**24'758**
Europe 61	11'791			8'735		655		1'049	851	59		**23'140**
Europe 63	24'651			14'728		1'105		1'769	1'434	87		**43'774**
Europe 65	16'078			12'189		914		1'464	1'187	77		**31'909**
Europe 67	14'468			25'292		1'897		3'038	2'463	70		**47'227**

Complexe des CHARMILLES

Exploitation par immeuble (suite 3) 2010

Immeubles	Parking 1ère ét.	Parking 2ème ét.	Mail Ecole	Europe 31-67 Entr. Parc	Tunnel	Compact. 1ère ét.	Compact. 2ème ét.	Canalisa.	Ass. Inc.-Eau	Ass. RC	Abris PC	Total
	9564	9569	9588	9565	9592	9566	9587	9574	9598	9599	9578	
Lyon 87		14'171			585			1'684	1'365	565	130	**18'499**
Lyon 89		10'122			438			1'262	1'023	431	97	**13'373**
Lyon 91		9'719			439			1'265	1'026	432	97	**12'978**
Lyon 93		9'719			439			1'265	1'026	432	97	**12'978**
Lyon 95		10'122			438			1'262	1'023	431	97	**13'373**
Lyon 97		14'171			585			1'684	1'365	565	130	**18'499**
Lyon 99												**0**
Lyon 101												**0**
Lyon 105		12'552			1'429			1'966	1'594	654	151	**18'347**
Lyon 107		13'768			1'506			2'073	1'681	688	160	**19'876**
Lyon 109		14'577			1'506			2'073	1'681	688	160	**20'685**
Lyon 111		13'362			1'404			1'932	1'566	643	149	**19'055**
CT								625	26'991	229		**27'845**
TOTAL	**280'000**	**280'000**	**200'000**	**200'000**	**58'455**	**15'000**	**100'000**	**70'000**	**83'230**	**11'315**	**2'000**	**1'300'000**
Budget 2006	255'000	360'000	88'900	162'000	70'000	23'600	102'800	78'200	82'525	11'314	10'000	1'244'339
Budget 2007	328'000	354'500	140'000	214'000	70'000	19'000	92'000	77'500	82'000	12'000	2'000	1'391'000
Budget 2008	348'596	384'899	173'439	254'598	77'384	14'770	67'532	57'666	81'607	10'564	372	1'471'427
Budget 2009	340'000	340'000	110'000	170'000	60'000	15'000	110'000	60'000	80'000	12'000	3'000	1'300'000
Budget 2010	**280'000**	**280'000**	**200'000**	**200'000**	**58'455**	**15'000**	**100'000**	**70'000**	**83'230**	**11'315**	**2'000**	**1'300'000**
Budget 2010 initial	***320'000***	***380'000***	***310'000***	***330'000***	***40'000***	***15'000***	***100'000***	***80'000***	***84'000***	***11'000***	***3'000***	***1'673'000***
									Colonne M			**1'299'993**
									Ligne 75			1'300'000
											Différence	-7
Situation 31.12.2010	394'321	286'140	200'564	208'712	63'331	16'588	92'657	97'595	81'543	10'471	373	1'452'295
Différence	114'321	6'140	564	8'712	4'876	1'588	-7'343	27'595	-1'687	-844	-1'627	152'295
Sinistre en cours	112'210											1'300'000
Situation après correctio	2'111	6216	564	8711	4911	1589	-7341	27594	-1688	-844	-1628	**40'195**
Solde Final	282'111	286'216	200'564	208'711	63'366	16'589	92'659	97'594	81'542	10'471	372	**1'340'195**

AXA winterthur

53700P15331 00038152 00007/00170 HB1 00001539 B
WGR017F

N° de police 3.270.322
Preneur d'assurance Comm.des propriétaires du complexe des Charmilles 1203 Genève
Lieux de risque divers
Réf.adresse postale Urbanisme Charmilles
24 heures sur 24 0800 809 809

3.270.322/GE
21/ U
38/0011/0461

Société Privée
de Gérance SA
Case postale 15
1211 Genève 17

00431357

20. Novembre 2010

Ass. resp. civ. des propriétaires d'immeubles

Facture de prime 01.01.2011 - 31.12.2011 en CHF	**Prime annuelle 100%** (sans taxes)	**Facture de prime pour 1 an** (taxes incl.)
	10 775.40	11 314.17
Arrondi		-0.02
Total payable jusqu'au 01.01.2011		**11 314.15**

Montant des taxes légales: 5 % timbre fédéral
Les éventuels frais de guichet prélevés par la Poste sont répercutés sur votre prochaine facture.

Broker Services Région Suisse romande
Chemin de Primerose 11, Case postale 7753, 1002 Lausanne
Téléphone +41 21 319 51 11, Fax +41 21 319 56 50, E-mail marco.bartolacci@axa-winterthur.ch
AXA Assurances SA

▼▼▼ Vor der Einzahlung abzutrennen / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento ▼▼▼

5199 810 500

mpfangsschein / Récépissé / Ricevuta

nzahlung für / Versement pour / Versamento per

AXA Versicherungen AG
8401 Winterthur

onto / Compte / Conto **01-1973-7**
HF
1 1 3 1 4 . 1 5

nbezahlt von / Verse par / Versato da
3 27032 21503 81075 01664 02624
Comm.des propriétaires du
complexe des Charmilles
1203 Genève

Die Annahmestelle
L'office de dépôt
L'ufficio d'accettazione

Einzahlung Giro **Versement Virement** **Versamento Girata**

Einzahlung für / Versement pour / Versamento per

AXA Versicherungen AG
8401 Winterthur

Konto / Compte / Conto **01-1973-7**
CHF
1 1 3 1 4 . 1 5

609

Keine Mitteilungen anbringen
Pas de communications
Non aggiungete comunicazioni

DAD 08.2010

Referenz-Nr / N° de référence / N° di riferimento
03 27032 21503 81075 01664 02624

Einbezahlt von / Versé par / Versato da
38/21 U
Comm.des propriétaires du
complexe des Charmilles
1203 Genève

442.06

0100011314158>032703221503810750166402624+ 010019737>

Winterthur Assurances

winterthur

90006814

Police

Assurance responsabilité civile pour propriétaires d'immeubles et de biens-fonds

Police no 3.270.322/ Collective

Preneur d'assurance:	*Communauté Propriétaires* *"Urbanisme Charmilles"* *1203 Genève*

Début:	*01.01.2004*
Expiration:	*31.12.2008*
Echéance de la prime annuelle:	*01.01*
Payable:	*annuellement*

Récapitulation des primes

Risque de base	*CHF*	*10'775.40*
	CHF	*10'775.40*
Timbre fédéral 5%	*CHF*	*538.80*
Prime annuelle	*CHF*	*11'314.20*

Des adaptations tarifaires selon les CGA restent réservées.

Ce contrat remplace toutes les polices existantes du même numéro.

030804/LA /HAC

Risque assuré

Bâtiments locatifs - Av. d'Aïre 22 à 38
Bâtiments locatifs - Pr. Europe *1 - 67*
Bâtiments locatifs - R. de Lyon 87 à 111
(y compris Centre commercial, parcelle no 4411 en droit de superficie, parkings et centrale thermique)

Prestations assurées

Somme garantie

CHF 10'000'000.-- par événement et par année d'assurance (garantie unique) pour dommages corporels et matériels ensemble.

Franchise

CHF 500.-- par événement en cas de dommages matériels (en dérogation à l'art. 4, al. 1 des CGA).

Calcul des primes

		Tarif 50 Taux de prime	Prime CHF	*Risque No R8511* Total de la prime CHF
Risque				
Prime de base nombre 47	CHF	38.00	1'786.00	
Appartements: nombre 823	CHF	2.72	2'238.60	
Surface commerciale 34'000 m2	CHF	2.17	7'378.00	
Rabais de pluralité		30.000 %	3'420.80-	7'981.80
Surprime pour autres sommes garanties / autres franchises		35.000 %		2'793.60
				10'775.40

(Prime minimale CHF 675.00)

Bases du contrat

Conditions générales d'assurance (CGA), 8000485 (No. 1.107.312-07.98)

Conditions particulières d'assurance (CPA)

Somme de garantie unique

On entend par somme garantie, une garantie unique par année d'assurance, c'est-à-dire qu'elle sera payée au maximum une fois pour tous des dommages corporels et matériels et pour les frais de prévention ensemble, qui surviennent dans l'année d'assurance et cela indépendamment du fait que les dommages ont été causés par un seul ou plusieurs événements.

L'art. 3, al. 5 des CGA est supprimé.

Clause de courtiers

Le courtier, mandaté par le preneur d'assurance, assume le suivi des affaires entre ce dernier et la Winterthur et est, de ce fait, habilité à recevoir les avis, les déclarations et les déclarations de volonté. Il est tenu de transmettre ces informations dans les meilleurs délais aux autres contractants.

Si la fourniture d'une prestation, voire la prise d'effet d'une déclaration est tributaire de l'observation d'un délai, ce dernier est considéré comme respecté, lorsque les documents correspondants ont été adressés en temps utile au courtier.

En revanche, les opérations suivantes ne peuvent avoir lieu qu'avec la confirmation expresse de la Winterthur:
- *acceptation de la proposition d'assurance et octroi de couverture;*
- *modification ou prolongation du contrat existant;*
- *remise en vigueur du contrat suspendu;*
- *coassurance d'un risque aggravé.*

En cas de sinistre, le preneur d'assurance doit aviser immédiatement la Winterthur (par l'intermédiaire du courtier ou directement).

Les primes sont considérées comme payées après réception à la Winterthur. Les indemnités de la Winterthur sont versées directement au preneur d'assurance, voire au lésé.

Participations

Les sociétés ci-après reprennent l'assurance selon les pourcentages suivants:

«Winterthur» Société Suisse d'Assurances Direction Genève	*30.60 %*
AXA Comp. d'Assurances, Lausanne	*25.60 %*

LA GENEVOISE *Compagnie Générale d'Assurances*	*14.40 %*
MOBILIERE SUISSE *Société d'Assurances*	*10.10 %*
LA SUISSE *Société d'assurances contre les accidents*	*10.10 %*
ALLIANZ SUISSE *Zürich*	*9.20 %*

La Winterthur est la compagnie gérante avec laquelle le preneur d'assurance entretient des contacts exclusifs et juridiquement valables.

Winterthur, 9.8.2004

«Winterthur»
Société Suisse d'Assurances

Severin Moser
Responsable de Technique Suisse

Fredy Pfister
Responsable des assurances de la responsabilité civile

Art. 12 de la loi sur le contrat d'assurance

Si la teneur de la police ou des avenants ne concorde pas avec les conventions intervenues, le preneur d'assurance doit en demander la rectification dans les quatre semaines à partir de la réception de l'acte; faute de quoi la teneur en est considérée comme acceptée.

Winterthur Assurances

winterthur

Assurance de la responsabilité civile des propriétaires d'immeubles et de biens-fonds

Conditions générales d'assurance (CGA)

Edition 07/98

000098 - 05.01/CL10F219 - 07.98

Table des matières

A

Dispositions relatives à l'étendue de l'assurance

Page 3

Art. 1 Responsabilité assurée
Art. 2 Personnes assurées
Art. 3 Prestations assurées
Art. 4 Franchise
Art. 5 Validité dans le temps
Art. 6 Restrictions dans l'étendue de l'assurance

B

Dispositions générales

Page 5

Début et fin du contrat
Art. 7 Durée du contrat
Art. 8 Résiliation en cas de sinistre

Obligations des assurés
Art. 9 Aggravation et diminution du risque
Art. 10 Suppression d'un état de fait dangereux
Art. 11 Violation des obligations

Sinistres
Art. 12 Déclarations obligatoires en cas de sinistre
Art. 13 Règlement des sinistres
Art. 14 Conséquences de la violation des obligations contractuelles en cas de sinistre
Art. 15 Recours contre les assurés

Prime
Art. 16 Paiement des primes
Art. 17 Modification des primes ou de la réglementation des franchises

Divers
Art. 18 Changement de propriétaire
Art. 19 Prescription, for et droit applicable

C

Dispositions diverses

Page 7

Art. 20 Copropriété et propriété commune
Art. 21 Propriété par étages
Art. 22 Dommages corporels et matériels en rapport avec des atteintes à l'environnement

A Dispositions relatives à l'étendue de l'assurance

Art. 1

Responsabilité assurée

1 Sur la base de la proposition, la Winterthur garantit les personnes assurées contre les prétentions en dommages-intérêts formulées contre elles en vertu de dispositions légales de responsabilité civile pour cause de

- mort, blessures ou autres atteintes à la santé de personnes (dommages corporels),
- destruction, endommagement ou perte de choses (dommages matériels),

en tant que le dommage est en rapport de causalité avec l'état ou l'entretien des immeubles et des biens-fonds assurés ou avec l'exercice des droits de propriété qui s'y rattachent.

2 **Est aussi assurée sans convention spéciale la responsabilité**

a) découlant de la propriété des installations et équipements qui font partie des immeubles et biens-fonds, en particulier
   - les citernes et les récipients analogues;
   - les ascenseurs et les monte-charges, les escaliers et les tapis roulants;
   - les places de parc et les parkings couverts pour véhicules automobiles;
   - les places de jeu (y compris les installations, bassins, etc.), les piscines privées couvertes et en plein air inaccessibles au public, les locaux de bricolage et de loisirs;
   - les bâtiments annexes (remises, boxes de garage, serres, etc.).

b) pour les dommages corporels et matériels en rapport avec des atteintes à l'environnement, conformément à l'art. 22 des CGA.

Art. 2

Personnes assurées

1 Est assurée la responsabilité

a) du preneur d'assurance en sa qualité de propriétaire des immeubles et/ou des biens-fonds.

   Si le preneur d'assurance est une société de personnes ou une communauté de propriétaires, ou si l'assurance a été conclue pour le compte de tiers, les associés, les membres de la communauté ou les autres personnes au bénéfice de l'assurance ont les mêmes droits et obligations que le preneur d'assurance;

b) des travailleurs et autres auxiliaires du preneur d'assurance dans l'accomplissement de leurs activités en rapport avec les immeubles, biens-fonds et installations assurés. Sont toutefois **exclues** les prétentions récursoires ou compensatoires de tiers pour les prestations qu'ils ont servies au lésé;

c) du propriétaire du bien-fonds lorsque le preneur d'assurance n'est propriétaire que de l'immeuble et non du bien-fonds (droit de superficie).

2 Lorsque la police ou les CGA parlent de preneur d'assurance, elles visent toujours les personnes citées sous al. 1 a), alors que l'expression «assurés» comprend toutes les personnes désignées à l'alinéa 1 a) à c).

3 **Ne sont pas assurés** les entrepreneurs et hommes de métier indépendants auxquels le preneur d'assurance a recours.

Art. 3

Prestations assurées

1 La Winterthur rembourse à l'assuré le montant de l'indemnité qu'il doit verser au lésé. En outre, elle assume sa défense contre les prétentions injustifiées (protection juridique).

2 Les prestations compensatoires de la Winterthur sont limitées par sinistre à la somme garantie par le contrat au moment où le dommage a été causé ou au moment de la cause première des faits ayant entraîné les mesures de prévention des dommages. D'éventuels intérêts du dommage, frais de réduction du dommage, d'expertise, d'avocat, de justice, d'arbitrage et de médiation, les dépens alloués à la partie adverse ainsi que les frais de prévention de dommages assurés sont compris dans ces prestations.

3 La totalité des dommages et des mesures de prévention de dommages assurés dus à la même cause est considérée comme un seul et même événement, indépendamment du nombre des lésés.

4 L'obligation pour la Winterthur de servir des prestations ainsi que la limite des prestations compensatoires sont déterminées par les conditions générales en vigueur au moment où le dommage a été causé ou au moment de la cause première des faits ayant entraîné les mesures de prévention des dommages. Si la cause du dommage s'étend sur une longue période, c'est le moment où la cause initiale du dommage a pris naissance qui est déterminant.

5 Pour l'ensemble des dommages et des frais de prévention de dommages causés en l'espace de 5 années d'assurance entières ou pendant une durée contractuelle plus courte fixée par convention, le total des prestations de la Winterthur est limité au triple de la somme garantie par sinistre. Ce délai commence à courir dès la date de l'entrée en vigueur du contrat indiquée dans la police. Un nouveau délai commence à courir à l'expiration de la durée contractuelle convenue, lors d'une modification de la somme garantie ou lors du remplacement du contrat existant par un nouveau.

8000485 - 05.01 (1.107.312 - 07.98)

Art. 4

Franchise

1 Si rien d'autre n'a été convenu dans le contrat, l'assuré supporte une franchise de 100 CHF par événement pour les dommages matériels et les frais de prévention de dommages.

2 La franchise s'applique également aux frais de défense contre les prétentions injustifiées.

Art. 5

Validité dans le temps

1 Sont assurés les dommages causés pendant la durée du contrat. Les mesures de prévention de dommages assurées comptent également comme dommages au sens de la présente disposition.

Art. 6

Restrictions dans l'étendue de l'assurance

L'assurance ne couvre pas les prétentions

a) pour les dommages qui touchent la personne du preneur d'assurance ou les choses lui appartenant (dommages propres); l'art. 20 al. 2 et l'art. 21 al. 2 des CGA demeurent réservés;

b) des membres de la famille
   - du preneur d'assurance pour les dommages qui touchent sa personne;
   - d'un assuré contre ce dernier.

   Sont considérés comme membres de la famille: le conjoint, les ascendants et descendants en ligne directe ainsi que, s'ils font ménage commun avec le preneur d'assurance ou un assuré, les frères et sœurs et les enfants issus d'un autre lit du conjoint;

c) pour les dommages corporels atteignant une personne occupée par le preneur d'assurance en vertu d'un contrat de location de personnel (location de travail ou de services), dans l'accomplissement de son activité relevant du contrat de travail ou de son activité professionnelle en rapport avec l'immeuble ou le bien-fonds assuré. Cette exclusion est limitée aux prétentions récursoires et compensatoires élevées par des tiers pour des prestations qu'ils ont versées aux lésés;

d) découlant de la responsabilité civile de l'auteur des dommages lorsque ceux-ci ont été causés lors ou à l'occasion d'un crime ou d'un délit commis intentionnellement par lui;

e) fondées sur une responsabilité contractuelle excédant les prescriptions légales ainsi que les prétentions dérivant de l'inexécution d'une obligation d'assurance légale ou contractuelle;

f) résultant de la responsabilité comme détenteur et découlant de l'utilisation de véhicules automobiles et de motocycles soumis à l'assurance obligatoire en vertu de la législation fédérale sur la circulation routière, ainsi que de bateaux et d'aéronefs;

g) pour les préjudices de fortune qui ne résultent ni d'un dommage corporel assuré ni d'un dommage matériel assuré causé au lésé;

h) résultant de dommages dus à l'effet de radiations ionisantes ou de rayons laser;

i) pour les dommages aux choses prises ou reçues pour être utilisées, travaillées, gardées, transportées ou pour d'autres raisons (p. ex. en commission ou à des fins d'exposition) ou qui ont été louées ou affermées. L'art. 21 al. 2 des CGA demeure réservé;

k) pour les dommages causés aux choses à la suite de l'exécution ou de l'inexécution d'une activité sur ou avec celles-ci (p. ex. transformation, réparation, chargement ou déchargement d'un véhicule). L'art. 21 al. 2 des CGA demeure réservé;

l) résultant de la responsabilité pour des dommages en rapport avec des atteintes à l'environnement, dans la mesure où ils ne relèvent pas de la couverture prévue à l'art. 22 des CGA;

m) pour les dépenses faites par un assuré afin de prévenir des dommages (frais de prévention de dommages). L'art. 22 al. 4 des CGA demeure réservé;

n) formulées contre le preneur d'assurance en sa qualité de maître de l'ouvrage pour les dommages causés à des biens-fonds, immeubles et autres ouvrages lors de travaux de démolition, de terrassement ou de construction. Toutefois, lorsqu'un assuré exécute lui-même entièrement ou partiellement ces travaux, en a dressé les plans ou en assume la direction ou la conduite, les prétentions émises contre lui sont couvertes dans la mesure où le dommage est causé par une faute relevant de l'une de ces activités;

o) pour les dommages dont la survenance était hautement prévisible pour le preneur d'assurance ou dont il a délibérément accepté la survenance en choisissant une certaine méthode de travail afin de diminuer les frais ou d'accélérer les travaux;

p) résultant de la responsabilité pour les dommages causés à des installations de dépôt, de traitement ou d'élimination de résidus ou autres déchets par les matières qui y sont apportées. Cette disposition ne s'applique pas aux prétentions concernant les dommages aux installations d'épuration et de traitement préalable des eaux usées;

q) résultant de la responsabilité du fait de dommages nucléaires au sens de la législation suisse sur la responsabilité civile en matière nucléaire ainsi que les frais en découlant.

B Dispositions générales

Début et fin du contrat

Art. 7

Durée du contrat

1 Le début et la fin du contrat sont indiqués dans la proposition et dans la police.

2 La Winterthur peut refuser la proposition par écrit jusqu'à la remise de la police ou d'une déclaration de garantie définitive. En cas de refus, la couverture d'assurance s'éteint 3 jours après réception de la communication par le preneur d'assurance. La prime est due au prorata de la durée du contrat.

3 Si le preneur d'assurance demande une extension du contrat, les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie au nouveau risque.

4 A son expiration, le contrat se renouvelle d'année en année si l'un des partenaires au contrat n'a pas reçu de résiliation au moins 3 mois auparavant. Si le contrat est conclu pour moins d'une année, il prend fin au jour indiqué.

Art. 8

Résiliation en cas de sinistre

1 Après chaque sinistre pour lequel une indemnité est due, la Winterthur peut résilier le contrat, au plus tard lors du paiement de l'indemnité et le preneur d'assurance, au plus tard 14 jours après qu'il a eu connaissance du paiement de celle-ci.

2 Si la Winterthur résilie, le contrat expire 14 jours après réception de la résiliation par le preneur d'assurance.

3 Si le preneur d'assurance résilie, le contrat expire à réception de l'avis par la Winterthur.

Obligations des assurés

Art. 9

Aggravation et diminution du risque

1 Toute modification d'un fait important pour l'appréciation du risque, et dont les parties ont déterminé l'étendue lors de la conclusion du contrat, doit être annoncée immédiatement et par écrit à la Winterthur. A défaut d'un tel avis, l'assurance ne couvre pas l'aggravation du risque.

2 En cas d'aggravation du risque, la Winterthur peut exiger, pour le reste de la durée contractuelle, une augmentation de prime correspondante ou, dans les 14 jours après la réception de l'avis, résilier le contrat moyennant un avertissement de 2 semaines. Le même droit de résiliation appartient au preneur d'assurance si les parties ne peuvent s'entendre sur l'augmentation de prime. Dans les deux cas, la Winterthur a droit à l'augmentation de prime tarifaire pour la période courant du moment de l'aggravation du risque jusqu'à la fin du contrat.

3 En cas de diminution du risque, la Winterthur réduit la prime d'une manière correspondante à réception de la communication écrite du preneur d'assurance.

Art. 10

Suppression d'un état de fait dangereux

Les assurés sont tenus de remédier, à leurs frais, à un état de fait dangereux susceptible d'entraîner un dommage. Si, en dépit des injonctions de la Winterthur, il n'est pas remédié à un tel état dans un délai convenable, celle-ci n'a pas à intervenir.

Art. 11

Violation des obligations contractuelles

Lorsqu'un assuré transgresse les obligations mises à sa charge par le présent contrat (art. 22 al. 5 des CGA p. ex.), la Winterthur est déliée de toute obligation à son égard, à moins qu'il ne résulte des circonstances que la violation n'est pas fautive ou que l'exécution de l'obligation contractuelle n'eût pas empêché le dommage de survenir.

8000485 - 05.01 (1.107.312 - 07.98)

Sinistres

Art. 12

Déclarations obligatoires en cas de sinistre

1 Le preneur d'assurance doit informer sans délai la Winterthur de la survenance de tout événement dont les suites prévisibles peuvent concerner l'assurance, et ce, au plus tard lorsque des prétentions ont été élevées contre un assuré. La Winterthur doit être avisée d'un décès suffisamment tôt pour qu'elle puisse, le cas échéant, faire procéder à une autopsie à ses frais avant l'ensevelissement.

2 Lorsque, à la suite d'un sinistre susceptible de concerner l'assurance, un assuré fait l'objet d'une contravention ou d'une poursuite pénale, il est tenu d'en informer immédiatement la Winterthur. Cette dernière se réserve le droit de constituer, à ses frais, un avocat pour la défense pénale de l'assuré.

Art. 13

Règlement des sinistres

1 La Winterthur n'intervient en cas de sinistre que dans la mesure où les prétentions dépassent la franchise convenue. Elle conduit à ses frais les pourparlers avec le lésé. A cet égard, elle a qualité pour représenter l'assuré. Le règlement des prétentions du lésé par la Winterthur lie l'assuré.

2 L'assuré est tenu de renoncer à tous pourparlers directs avec le lésé, ou son représentant, concernant les demandes en dommages-intérêts, ainsi qu'à toute reconnaissance de prétention, transaction ou versement d'indemnité, à moins que la Winterthur ne l'y autorise. Sans accord préalable de la Winterthur, il n'est pas autorisé à céder à des lésés ou à des tiers des prétentions issues de cette assurance. De plus, il doit fournir spontanément à la Winterthur tous renseignements concernant le sinistre et les démarches entreprises par le lésé. Il doit immédiatement remettre à la Winterthur tous les documents et preuves y relatifs, en particulier les pièces judiciaires, telles que convocations, mémoires, jugements, etc. et, dans la mesure du possible, soutenir la Winterthur dans le règlement du cas (bonne foi contractuelle).

3 La Winterthur verse en règle générale l'indemnité directement au lésé. Si elle ne déduit pas la franchise, l'assuré est tenu de lui rembourser celle-ci en renonçant à toute objection.

4 Si aucune entente ne peut intervenir avec le lésé et que ce dernier intente une action, la Winterthur conduit le procès à ses frais. Si, à la suite du procès, des dépens sont alloués à l'assuré, ceux-ci reviennent à la Winterthur dans la mesure où ils ne sont pas destinés à couvrir des frais personnels de l'assuré.

Art. 14

Conséquences de la violation des obligations contractuelles en cas de sinistre

1 En cas d'omission fautive de l'obligation d'avis, le preneur d'assurance en supporte toutes les conséquences, à moins qu'il ne prouve qu'elles se seraient produites même s'il avait rempli ses obligations.

2 Toutes les fois que l'assuré contrevient à la fidélité au contrat, notamment en cachant le réel état de fait ou en reconnaissant des prétentions en dommages-intérêts sans l'autorisation de la Winterthur, celle-ci est déliée de toute obligation à son égard, à moins qu'il ne résulte des circonstances que l'assuré n'a pas agi fautivement.

Art. 15

Recours contre les assurés

Si les dispositions du présent contrat ou de la loi fédérale suisse sur le contrat d'assurance (LCA) limitant ou supprimant la couverture d'assurance ne peuvent être légalement opposées au lésé, la Winterthur a un droit de recours contre les assurés responsables dans la mesure où elle aurait été autorisée à diminuer ou refuser ses prestations.

Prime

Art. 16

Paiement des primes

1 La prime mentionnée dans la police est échue le premier jour de chaque année d'assurance et la première prime le jour indiqué sur le bulletin de versement. En cas de paiement fractionné, le versement des parts de prime exigibles au cours de l'année d'assurance n'est que différé. La Winterthur peut percevoir un supplément sur chaque fraction.

2 Si le contrat est annulé pour une raison quelconque avant l'expiration de l'année d'assurance, la Winterthur rembourse la part de prime payée pour la période non courue et renonce à réclamer les fractions de prime échéant ultérieurement.

La règle indiquée à l'alinéa précédent ne s'applique pas

- à la résiliation du contrat par le preneur d'assurance, à la suite d'un sinistre;
- à la résiliation du contrat émanant du preneur d'assurance, alors que la police a été en vigueur pendant moins d'une année, au moment de sa cessation;
- à la violation dolosive des obligations de l'assuré envers la Winterthur.

Art. 17

Modification des primes ou de la réglementation des franchises

1 Si les primes ou la réglementation des franchises du tarif changent pendant la durée du contrat, la Winterthur peut demander l'adaptation du contrat dès la prochaine année d'assurance. A cet effet, elle doit communiquer les nouvelles conditions contractuelles et la prime au preneur d'assurance au plus tard 25 jours avant l'échéance de cette dernière.

2 Le preneur d'assurance a le droit alors de résilier le contrat pour la fin de l'année d'assurance en cours. Pour être valable, la résiliation doit parvenir à la Winterthur au plus tard le dernier jour de l'année d'assurance.

3 Faute de résiliation par le preneur d'assurance, l'adaptation du contrat est considérée comme acceptée.

Divers

Art. 18

Changement de propriétaire

1 Si l'immeuble ou le bien-fonds assuré change de propriétaire, les droits et les obligations qui découlent du contrat d'assurance passent à l'acquéreur, à moins que ce dernier n'en refuse le transfert dans les 14 jours après la mutation.

2 Si le nouveau propriétaire n'a eu connaissance de l'existence du contrat d'assurance qu'après ce délai, il peut résilier le contrat dans les 30 jours qui suivent la date où il en a eu connaissance. Le contrat expire alors à réception de l'avis par la Winterthur.

Art. 19

Prescription, for et droit applicable

1 Les prétentions émises en vertu du présent contrat par un assuré à la suite d'un sinistre se prescrivent par 2 ans, dès la conclusion d'une transaction judiciaire ou extrajudiciaire, ou dès l'entrée en force d'un jugement.

2 Comme for de juridiction, l'assuré a le choix entre le for ordinaire et le for de son domicile ou siège suisse.

3 La loi fédérale suisse sur le contrat d'assurance (LCA) est applicable en complément aux présentes dispositions.

C Dispositions diverses

Art. 20

Copropriété et propriété commune

1 Si l'immeuble ou le bien-fonds assuré ou des parties de ceux-ci sont constitués en copropriété ou en propriété commune, la responsabilité de tous les propriétaires qui en découle est assurée.

2 En cas de copropriété, l'assurance s'étend également aux prétentions pour les dommages affectant les copropriétaires. Sont cependant exclues les prétentions

- pour la part du dommage correspondant à la quote-part de propriété du copropriétaire en cause;
- pour les dommages causés à l'immeuble ou au bien-fonds assuré.

3 En cas de propriété commune, les prétentions pour les dommages touchant les membres de la communauté sont exclues de l'assurance.

4 Les membres de la famille (art. 6 b des CGA) des copropriétaires ou des membres de la communauté ont les mêmes droits et obligations que ceux-ci.

Art. 21

Propriété par étages

1 L'assurance s'étend à la responsabilité civile de la communauté des propriétaires découlant de la propriété des parties de l'immeuble à l'usage commun (y compris les installations et équipements qui s'y rattachent) et des biens-fonds ainsi qu'à la responsabilité du copropriétaire individuel, consécutive à l'exercice du droit exclusif attaché à des parties déterminées de l'immeuble.

2 L'assurance s'étend de ce fait aux prétentions

- de la communauté des propriétaires à l'égard du copropriétaire individuel pour des dommages à des parties de l'immeuble à l'usage commun et à des biens-fonds;

8000485 - 05.01 (1.107.312 - 07.98)

- du copropriétaire individuel à l'égard de la communauté des propriétaires pour des dommages procédant des parties de l'immeuble à l'usage commun et des biens-fonds;
- du copropriétaire individuel à l'égard d'un autre copropriétaire pour des dommages procédant des parties déterminées de l'immeuble faisant l'objet du droit exclusif.

Lorsque des prétentions sont émises par la communauté des propriétaires à l'égard d'un copropriétaire individuel, et inversement, la part du dommage correspondant, selon l'acte constitutif, à la part du copropriétaire en question est cependant exclue de l'assurance.

3 Les membres de la famille (art. 6 b) des CGA) d'un copropriétaire ont les mêmes droits et obligations que ce dernier.

Art. 22

Dommages corporels et matériels en rapport avec des atteintes à l'environnement

1 L'assurance s'étend aussi aux dommages corporels et matériels en rapport avec des atteintes à l'environnement au sens de l'art. 1, al. 2 b) des CGA.

2 Est considérée comme atteinte à l'environnement la perturbation durable de l'état naturel de l'air, des eaux (y compris les eaux souterraines), du sol, de la flore ou de la faune par des immissions, lorsqu'à la suite de cette perturbation il peut résulter ou il en est résulté des effets dommageables ou autres à la santé de l'homme, aux biens matériels ou aux écosystèmes.

Est également considéré comme atteinte à l'environnement un état de fait qui est désigné par le législateur comme «dommage à l'environnement».

a) Sous réserve de l'art. 6 des CGA, les dommages corporels et matériels en rapport avec une atteinte à l'environnement ne sont assurés que si cette atteinte est la conséquence d'un événement unique, soudain et imprévu et qui nécessite, en outre, des mesures immédiates, telles que l'annonce aux autorités compétentes, l'alarme à la population, l'adoption de mesures de prévention ou de mesures propres à restreindre le dommage.

b) La couverture n'est pas accordée
   - si les mesures au sens ci-dessus n'ont été déclenchées que par plusieurs événements similaires quant à leurs effets (p. ex. infiltration goutte à goutte et occasionnelle de substances dommageables dans le sol, écoulements répétés de substances liquides hors de récipients mobiles), alors qu'elles n'auraient pas été nécessaires pour un événement unique de cette nature;
   - pour les dommages à l'environnement proprement dits (dommages écologiques);
   - pour les prétentions en rapport avec des sites contaminés.

3 **Stockage, traitement, élimination de déchets**

Sont exclues de l'assurance les prétentions en rapport avec les atteintes à l'environnement causées par des installations servant au stockage, au traitement ou à l'élimination de résidus ou autres déchets. En revanche, la couverture est accordée pour des installations appartenant à l'entreprise et servant
- au compostage ou à l'entreposage intermédiaire de courte durée de résidus ou autres déchets;
- à l'épuration ou au traitement préalable des eaux usées.

4 **Frais de prévention de dommages**

Si, en rapport avec une atteinte à l'environnement, la survenance d'un dommage corporel ou matériel assuré est imminente, la Winterthur prend également à sa charge les frais incombant légalement à l'assuré en raison des mesures appropriées prises pour écarter ce danger (frais de prévention).

Ne sont pas assurés:
- les mesures de prévention qui font partie de la bonne exécution du contrat, comme l'élimination de défauts et de dommages atteignant des choses fabriquées ou livrées ou des travaux effectués;
- les frais de prévention dus à des événements causés par des véhicules à moteur, des véhicules nautiques et des aéronefs ainsi que par leurs pièces ou accessoires;
- les frais de prévention de dommages en rapport avec des dommages nucléaires au sens de la législation suisse sur la responsabilité civile en matière nucléaire;
- les frais de rappel ou de retrait de choses;
- les frais de suppression d'un état de fait dangereux au sens de l'art. 10 des CGA;
- les frais occasionnés par la constatation de fuites, de perturbations de fonctionnement et des causes du dommage, la vidange et le remplissage d'installations, récipients et conduites ainsi que les frais occasionnés par leurs réparations ou leurs transformations (p. ex. frais d'assainissement).

5 **Obligations particulières**

L'assuré est tenu de veiller à ce que
- la production, le traitement, le ramassage, le stockage, le nettoyage et l'élimination de substances dangereuses pour l'environnement se fassent dans le respect des prescriptions fixées par la loi et les autorités;
- les installations utilisées pour les activités susmentionnées, y compris les dispositifs de sécurité et d'alarme, soient entretenus et maintenus en exploitation selon les règles de l'art, en respectant les prescriptions techniques et légales ainsi que celles édictées par les autorités;
- les décisions rendues par les autorités pour l'assainissement ou des mesures analogues soient exécutées dans les délais prescrits.

«Winterthur»
Société Suisse d'Assurances,
Winterthur

AXA winterthur

S3700P15331 00038152 00007/00170 HB1 00001539 B
WGR017F

N° de police 3.270.322
Preneur d'assurance Comm.des propriétaires du complexe des Charmilles 1203 Genève
Lieux de risque divers
Réf.adresse postale Urbanisme Charmilles
24 heures sur 24 0800 809 809

3.270.322/GE
21/ U
38/0011/0461

Société Privée
de Gérance SA
Case postale 15
1211 Genève 17

00431357

20. Novembre 2010

Ass. resp. civ. des propriétaires d'immeubles

Facture de prime 01.01.2011 - 31.12.2011 en CHF	**Prime annuelle 100%** (sans taxes)	**Facture de prime pour 1 an** (taxes incl.)
	10 775.40	11 314.17
Arrondi		-0.02
Total payable jusqu'au 01.01.2011		**11 314.15**

Montant des taxes légales: 5 % timbre fédéral
Les éventuels frais de guichet prélevés par la Poste sont répercutés sur votre prochaine facture.

Broker Services Région Suisse romande
Chemin de Primerose 11, Case postale 7753, 1002 Lausanne
Téléphone +41 21 319 51 11, Fax +41 21 319 56 50, E-mail marco.bartolacci@axa-winterthur.ch
AXA Assurances SA

▼▼▼ Vor der Einzahlung abzutrennen / A détacher avant le versement / Da staccare prima del versamento ▼▼▼ 5199 810 500

mpfangsschein / Récépissé / Ricevuta

nzahlung für / Versement pour / Versamento per

AXA Versicherungen AG
8401 Winterthur

onto / Compte / Conto **01-1973-7**
HF
1 1 3 1 4 . 1 5

nbezahlt von / Verse par / Versato da
13 27032 21503 81075 01664 02624
Comm.des propriétaires du
complexe des Charmilles
1203 Genève

Die Annahmestelle
L'office de dépôt
L'ufficio d'accettazione

Einzahlung Giro **Versement Virement** **Versamento Girata**

Einzahlung für / Versement pour / Versamento per

AXA Versicherungen AG
8401 Winterthur

Konto / Compte / Conto **01-1973-7**
CHF
1 1 3 1 4 . 1 5

609

Keine Mitteilungen anbringen
Pas de communications
Non aggiungete comunicazioni

DAD 08.2010

Referenz-Nr / N° de référence / N° di riferimento
03 27032 21503 81075 01664 02624

Einbezahlt von / Versé par / Versato da

38/21 U

Comm.des propriétaires du
complexe des Charmilles
1203 Genève

442.06

0100011314158>032703221503810750166402624+ 010019737>

winterthur

90006814

Police

Assurance responsabilité civile pour propriétaires d'immeubles et de biens-fonds

Police no 3.270.322/ Collective

Preneur d'assurance:	*Communauté Propriétaires* *"Urbanisme Charmilles"* *1203 Genève*

Début:	*01.01.2004*
Expiration:	*31.12.2008*
Echéance de la prime annuelle:	*01.01*
Payable:	*annuellement*

Récapitulation des primes

Risque de base	*CHF*	*10'775.40*
	CHF	*10'775.40*
Timbre fédéral 5%	*CHF*	*538.80*
Prime annuelle	*CHF*	*11'314.20*

Des adaptations tarifaires selon les CGA restent réservées.

Ce contrat remplace toutes les polices existantes du même numéro.

Risque assuré

Bâtiments locatifs - Av. d'Aire 22 à 38
Bâtiments locatifs - Pr. Europe *1 - 67*
Bâtiments locatifs - R. de Lyon 87 à 111
(y compris Centre commercial, parcelle no 4411 en droit de superficie, parkings et centrale thermique)

Prestations assurées

Somme garantie

CHF 10'000'000.-- par événement et par année d'assurance (garantie unique) pour dommages corporels et matériels ensemble.

Franchise

CHF 500.-- par événement en cas de dommages matériels (en dérogation à l'art. 4, al. 1 des CGA).

Calcul des primes

		Tarif 50 Taux de prime	Prime CHF	Risque No R8511 Total de la prime CHF
Risque				
Prime de base nombre 47	*CHF*	*38.00*	*1'786.00*	
Appartements: nombre 823	*CHF*	*2.72*	*2'238.60*	
Surface commerciale 34'000 m2	*CHF*	*2.17*	*7'378.00*	
Rabais de pluralité		*30.000 %*	*3'420.80-*	*7'981.80*
Surprime pour autres sommes garanties / autres franchises		*35.000 %*		*2'793.60*
				10'775.40

(Prime minimale CHF 675.00)

Bases du contrat

Conditions générales d'assurance (CGA), 8000485 (No. 1.107.312-07.98)

Conditions particulières d'assurance (CPA)

Somme de garantie unique

On entend par somme garantie, une garantie unique par année d'assurance, c'est-à-dire qu'elle sera payée au maximum une fois pour tous des dommages corporels et matériels et pour les frais de prévention ensemble, qui surviennent dans l'année d'assurance et cela indépendamment du fait que les dommages ont été causés par un seul ou plusieurs événements.

L'art. 3, al. 5 des CGA est supprimé.

Clause de courtiers

Le courtier, mandaté par le preneur d'assurance, assume le suivi des affaires entre ce dernier et la Winterthur et est, de ce fait, habilité à recevoir les avis, les déclarations et les déclarations de volonté. Il est tenu de transmettre ces informations dans les meilleurs délais aux autres contractants.

Si la fourniture d'une prestation, voire la prise d'effet d'une déclaration est tributaire de l'observation d'un délai, ce dernier est considéré comme respecté, lorsque les documents correspondants ont été adressés en temps utile au courtier.

En revanche, les opérations suivantes ne peuvent avoir lieu qu'avec la confirmation expresse de la Winterthur:
- *acceptation de la proposition d'assurance et octroi de couverture;*
- *modification ou prolongation du contrat existant;*
- *remise en vigueur du contrat suspendu;*
- *coassurance d'un risque aggravé.*

En cas de sinistre, le preneur d'assurance doit aviser immédiatement la Winterthur (par l'intermédiaire du courtier ou directement).

Les primes sont considérées comme payées après réception à la Winterthur. Les indemnités de la Winterthur sont versées directement au preneur d'assurance, voire au lésé.

Participations

Les sociétés ci-après reprennent l'assurance selon les pourcentages suivants:

«Winterthur» Société Suisse d'Assurances Direction Genève	*30.60 %*
AXA Comp. d'Assurances, Lausanne	*25.60 %*

LA GENEVOISE *Compagnie Générale d'Assurances*	*14.40 %*
MOBILIERE SUISSE *Société d'Assurances*	*10.10 %*
LA SUISSE *Société d'assurances contre les accidents*	*10.10 %*
ALLIANZ SUISSE *Zürich*	*9.20 %*

La Winterthur est la compagnie gérante avec laquelle le preneur d'assurance entretient des contacts exclusifs et juridiquement valables.

Winterthur, 9.8.2004

«Winterthur»
Société Suisse d'Assurances

Severin Moser
Responsable de Technique Suisse

Fredy Pfister
Responsable des assurances de la responsabilité civile

Art. 12 de la loi sur le contrat d'assurance

Si la teneur de la police ou des avenants ne concorde pas avec les conventions intervenues, le preneur d'assurance doit en demander la rectification dans les quatre semaines à partir de la réception de l'acte; faute de quoi la teneur en est considérée comme acceptée.

Winterthur Assurances

winterthur

Assurance de la responsabilité civile des propriétaires d'immeubles et de biens-fonds

Conditions générales d'assurance (CGA)

Edition 07.98

8000485 - 05.01-(f).107312 - 07.98

Table des matières

A

Dispositions relatives à l'étendue de l'assurance

Page 3

Art. 1 Responsabilité assurée
Art. 2 Personnes assurées
Art. 3 Prestations assurées
Art. 4 Franchise
Art. 5 Validité dans le temps
Art. 6 Restrictions dans l'étendue de l'assurance

B

Dispositions générales

Page 5

Début et fin du contrat
Art. 7 Durée du contrat
Art. 8 Résiliation en cas de sinistre

Obligations des assurés
Art. 9 Aggravation et diminution du risque
Art. 10 Suppression d'un état de fait dangereux
Art. 11 Violation des obligations

Sinistres
Art. 12 Déclarations obligatoires en cas de sinistre
Art. 13 Règlement des sinistres
Art. 14 *Conséquences de la violation des obligations contractuelles en cas de sinistre*
Art. 15 Recours contre les assurés

Prime
Art. 16 Paiement des primes
Art. 17 Modification des primes ou de la réglementation des franchises

Divers
Art. 18 *Changement de propriétaire*
Art. 19 Prescription, for et droit applicable

C

Dispositions diverses

Page 7

Art. 20 Copropriété et propriété commune
Art. 21 Propriété par étages
Art. 22 Dommages corporels et matériels en rapport avec des atteintes à l'environnement

A Dispositions relatives à l'étendue de l'assurance

Art. 1

Responsabilité assurée

1 Sur la base de la proposition, la Winterthur garantit les personnes assurées contre les prétentions en dommages-intérêts formulées contre elles en vertu de dispositions légales de responsabilité civile pour cause de

- mort, blessures ou autres atteintes à la santé de personnes (dommages corporels),
- destruction, endommagement ou perte de choses (dommages matériels),

en tant que le dommage est en rapport de causalité avec l'état ou l'entretien des immeubles et des biens-fonds assurés ou avec l'exercice des droits de propriété qui s'y rattachent.

2 **Est aussi assurée sans convention spéciale la responsabilité**

a) découlant de la propriété des installations et équipements qui font partie des immeubles et biens-fonds, en particulier
   - les citernes et les récipients analogues;
   - les ascenseurs et les monte-charges, les escaliers et les tapis roulants;
   - les places de parc et les parkings couverts pour véhicules automobiles;
   - les places de jeu (y compris les installations, bassins, etc.), les piscines privées couvertes et en plein air inaccessibles au public, les locaux de bricolage et de loisirs;
   - les bâtiments annexes (remises, boxes de garage, serres, etc.).

b) pour les dommages corporels et matériels en rapport avec des atteintes à l'environnement, conformément à l'art. 22 des CGA.

Art. 2

Personnes assurées

1 Est assurée la responsabilité

a) du preneur d'assurance en sa qualité de propriétaire des immeubles et/ou des biens-fonds.

   Si le preneur d'assurance est une société de personnes ou une communauté de propriétaires, ou si l'assurance a été conclue pour le compte de tiers, les associés, les membres de la communauté ou les autres personnes au bénéfice de l'assurance ont les mêmes droits et obligations que le preneur d'assurance;

b) des travailleurs et autres auxiliaires du preneur d'assurance dans l'accomplissement de leurs activités en rapport avec les immeubles, biens-fonds et installations assurés. Sont toutefois **exclues** les prétentions récursoires ou compensatoires de tiers pour les prestations qu'ils ont servies au lésé;

c) du propriétaire du bien-fonds lorsque le preneur d'assurance n'est propriétaire que de l'immeuble et non du bien-fonds (droit de superficie).

2 Lorsque la police ou les CGA parlent de preneur d'assurance, elles visent toujours les personnes citées sous al. 1 a), alors que l'expression «assurés» comprend toutes les personnes désignées à l'alinéa 1 a) à c).

3 **Ne sont pas assurés** les entrepreneurs et hommes de métier indépendants auxquels le preneur d'assurance a recours.

Art. 3

Prestations assurées

1 La Winterthur rembourse à l'assuré le montant de l'indemnité qu'il doit verser au lésé. En outre, elle assume sa défense contre les prétentions injustifiées (protection juridique).

2 Les prestations compensatoires de la Winterthur sont limitées par sinistre à la somme garantie par le contrat au moment où le dommage a été causé ou au moment de la cause première des faits ayant entraîné les mesures de prévention des dommages. D'éventuels intérêts du dommage, frais de réduction du dommage, d'expertise, d'avocat, de justice, d'arbitrage et de médiation, les dépens alloués à la partie adverse ainsi que les frais de prévention de dommages assurés sont compris dans ces prestations.

3 La totalité des dommages et des mesures de prévention de dommages assurés dus à la même cause est considérée comme un seul et même événement, indépendamment du nombre des lésés.

4 L'obligation pour la Winterthur de servir des prestations ainsi que la limite des prestations compensatoires sont déterminées par les conditions générales en vigueur au moment où le dommage a été causé ou au moment de la cause première des faits ayant entraîné les mesures de prévention des dommages. Si la cause du dommage s'étend sur une longue période, c'est le moment où la cause initiale du dommage a pris naissance qui est déterminant.

5 Pour l'ensemble des dommages et des frais de prévention de dommages causés en l'espace de 5 années d'assurance entières ou pendant une durée contractuelle plus courte fixée par convention, le total des prestations de la Winterthur est limité au triple de la somme garantie par sinistre. Ce délai commence à courir dès la date de l'entrée en vigueur du contrat indiquée dans la police. Un nouveau délai commence à courir à l'expiration de la durée contractuelle convenue, lors d'une modification de la somme garantie ou lors du remplacement du contrat existant par un nouveau.

8000485 - 05.01 (1.107.312 - 07.98)

Art. 4

Franchise

1 Si rien d'autre n'a été convenu dans le contrat, l'assuré supporte une franchise de 100 CHF par événement pour les dommages matériels et les frais de prévention de dommages.

2 La franchise s'applique également aux frais de défense contre les prétentions injustifiées.

Art. 5

Validité dans le temps

1 Sont assurés les dommages causés pendant la durée du contrat. Les mesures de prévention de dommages assurées comptent également comme dommages au sens de la présente disposition.

Art. 6

Restrictions dans l'étendue de l'assurance

L'assurance ne couvre pas les prétentions

a) pour les dommages qui touchent la personne du preneur d'assurance ou les choses lui appartenant (dommages propres); l'art. 20 al. 2 et l'art. 21 al. 2 des CGA demeurent réservés;

b) des membres de la famille

- du preneur d'assurance pour les dommages qui touchent sa personne;
- d'un assuré contre ce dernier.

Sont considérés comme membres de la famille: le conjoint, les ascendants et descendants en ligne directe ainsi que, s'ils font ménage commun avec le preneur d'assurance ou un assuré, les frères et sœurs et les enfants issus d'un autre lit du conjoint;

c) pour les dommages corporels atteignant une personne occupée par le preneur d'assurance en vertu d'un contrat de location de personnel (location de travail ou de services), dans l'accomplissement de son activité relevant du contrat de travail ou de son activité professionnelle en rapport avec l'immeuble ou le bien-fonds assuré. Cette exclusion est limitée aux prétentions récursoires et compensatoires élevées par des tiers pour des prestations qu'ils ont versées aux lésés;

d) découlant de la responsabilité civile de l'auteur des dommages lorsque ceux-ci ont été causés lors ou à l'occasion d'un crime ou d'un délit commis intentionnellement par lui;

e) fondées sur une responsabilité contractuelle excédant les prescriptions légales ainsi que les prétentions dérivant de l'inexécution d'une obligation d'assurance légale ou contractuelle;

f) résultant de la responsabilité comme détenteur et découlant de l'utilisation de véhicules automobiles et de motocycles soumis à l'assurance obligatoire en vertu de la législation fédérale sur la circulation routière, ainsi que de bateaux et d'aéronefs;

g) pour les préjudices de fortune qui ne résultent ni d'un dommage corporel assuré ni d'un dommage matériel assuré causé au lésé;

h) résultant de dommages dus à l'effet de radiations ionisantes ou de rayons laser;

i) pour les dommages aux choses prises ou reçues pour être utilisées, travaillées, gardées, transportées ou pour d'autres raisons (p. ex. en commission ou à des fins d'exposition) ou qui ont été louées ou affermées. L'art. 21 al. 2 des CGA demeure réservé;

k) pour les dommages causés aux choses à la suite de l'exécution ou de l'inexécution d'une activité sur ou avec celles-ci (p. ex. transformation, réparation, chargement ou déchargement d'un véhicule). L'art. 21 al. 2 des CGA demeure réservé;

l) résultant de la responsabilité pour des dommages en rapport avec des atteintes à l'environnement, dans la mesure où ils ne relèvent pas de la couverture prévue à l'art. 22 des CGA;

m) pour les dépenses faites par un assuré afin de prévenir des dommages (frais de prévention de dommages). L'art. 22 al. 4 des CGA demeure réservé;

n) formulées contre le preneur d'assurance en sa qualité de maître de l'ouvrage pour les dommages causés à des biens-fonds, immeubles et autres ouvrages lors de travaux de démolition, de terrassement ou de construction. Toutefois, lorsqu'un assuré exécute lui-même entièrement ou partiellement ces travaux, en a dressé les plans ou en assume la direction ou la conduite, les prétentions émises contre lui sont couvertes dans la mesure où le dommage est causé par une faute relevant de l'une de ces activités;

o) pour les dommages dont la survenance était hautement prévisible pour le preneur d'assurance ou dont il a délibérément accepté la survenance en choisissant une certaine méthode de travail afin de diminuer les frais ou d'accélérer les travaux;

p) résultant de la responsabilité pour les dommages causés à des installations de dépôt, de traitement ou d'élimination de résidus ou autres déchets par les matières qui y sont apportées. Cette disposition ne s'applique pas aux prétentions concernant les dommages aux installations d'épuration et de traitement préalable des eaux usées;

q) résultant de la responsabilité du fait de dommages nucléaires au sens de la législation suisse sur la responsabilité civile en matière nucléaire ainsi que les frais en découlant.

B Dispositions générales

Début et fin du contrat

Art. 7

Durée du contrat

1 Le début et la fin du contrat sont indiqués dans la proposition et dans la police.

2 La Winterthur peut refuser la proposition par écrit jusqu'à la remise de la police ou d'une déclaration de garantie définitive. En cas de refus, la couverture d'assurance s'éteint 3 jours après réception de la communication par le preneur d'assurance. La prime est due au prorata de la durée du contrat.

3 Si le preneur d'assurance demande une extension du contrat, les dispositions ci-dessus s'appliquent par analogie au nouveau risque.

4 A son expiration, le contrat se renouvelle d'année en année si l'un des partenaires au contrat n'a pas reçu de résiliation au moins 3 mois auparavant. Si le contrat est conclu pour moins d'une année, il prend fin au jour indiqué.

Art. 8

Résiliation en cas de sinistre

1 Après chaque sinistre pour lequel une indemnité est due, la Winterthur peut résilier le contrat, au plus tard lors du paiement de l'indemnité et le preneur d'assurance, au plus tard 14 jours après qu'il a eu connaissance du paiement de celle-ci.

2 Si la Winterthur résilie, le contrat expire 14 jours après réception de la résiliation par le preneur d'assurance.

3 Si le preneur d'assurance résilie, le contrat expire à réception de l'avis par la Winterthur.

Obligations des assurés

Art. 9

Aggravation et diminution du risque

1 Toute modification d'un fait important pour l'appréciation du risque, et dont les parties ont déterminé l'étendue lors de la conclusion du contrat, doit être annoncée immédiatement et par écrit à la Winterthur. A défaut d'un tel avis, l'assurance ne couvre pas l'aggravation du risque.

2 En cas d'aggravation du risque, la Winterthur peut exiger, pour le reste de la durée contractuelle, une augmentation de prime correspondante ou, dans les 14 jours après la réception de l'avis, résilier le contrat moyennant un avertissement de 2 semaines. Le même droit de résiliation appartient au preneur d'assurance si les parties ne peuvent s'entendre sur l'augmentation de prime. Dans les deux cas, la Winterthur a droit à l'augmentation de prime tarifaire pour la période courant du moment de l'aggravation du risque jusqu'à la fin du contrat.

3 En cas de diminution du risque, la Winterthur réduit la prime d'une manière correspondante à réception de la communication écrite du preneur d'assurance.

Art. 10

Suppression d'un état de fait dangereux

Les assurés sont tenus de remédier, à leurs frais, à un état de fait dangereux susceptible d'entraîner un dommage. Si, en dépit des injonctions de la Winterthur, il n'est pas remédié à un tel état dans un délai convenable, celle-ci n'a pas à intervenir.

Art. 11

Violation des obligations contractuelles

Lorsqu'un assuré transgresse les obligations mises à sa charge par le présent contrat (art. 22 al. 5 des CGA p. ex.), la Winterthur est déliée de toute obligation à son égard, à moins qu'il ne résulte des circonstances que la violation n'est pas fautive ou que l'exécution de l'obligation contractuelle n'eût pas empêché le dommage de survenir.

8000485 - 05.01 (1.107.312 - 07.98)

Sinistres

Art. 12

Déclarations obligatoires en cas de sinistre

1 Le preneur d'assurance doit informer sans délai la Winterthur de la survenance de tout événement dont les suites prévisibles peuvent concerner l'assurance, et ce, au plus tard lorsque des prétentions ont été élevées contre un assuré. La Winterthur doit être avisée d'un décès suffisamment tôt pour qu'elle puisse, le cas échéant, faire procéder à une autopsie à ses frais avant l'ensevelissement.

2 Lorsque, à la suite d'un sinistre susceptible de concerner l'assurance, un assuré fait l'objet d'une contravention ou d'une poursuite pénale, il est tenu d'en informer immédiatement la Winterthur. Cette dernière se réserve le droit de constituer, à ses frais, un avocat pour la défense pénale de l'assuré.

Art. 13

Règlement des sinistres

1 La Winterthur n'intervient en cas de sinistre que dans la mesure où les prétentions dépassent la franchise convenue. Elle conduit à ses frais les pourparlers avec le lésé. A cet égard, elle a qualité pour représenter l'assuré. Le règlement des prétentions du lésé par la Winterthur lie l'assuré.

2 L'assuré est tenu de renoncer à tous pourparlers directs avec le lésé, ou son représentant, concernant les demandes en dommages-intérêts, ainsi qu'à toute reconnaissance de prétention, transaction ou versement d'indemnité, à moins que la Winterthur ne l'y autorise. Sans accord préalable de la Winterthur, il n'est pas autorisé à céder à des lésés ou à des tiers des prétentions issues de cette assurance. De plus, il doit fournir spontanément à la Winterthur tous renseignements concernant le sinistre et les démarches entreprises par le lésé. Il doit immédiatement remettre à la Winterthur tous les documents et preuves y relatifs, en particulier les pièces judiciaires, telles que convocations, mémoires, jugements, etc. et, dans la mesure du possible, soutenir la Winterthur dans le règlement du cas (bonne foi contractuelle).

3 La Winterthur verse en règle générale l'indemnité directement au lésé. Si elle ne déduit pas la franchise, l'assuré est tenu de lui rembourser celle-ci en renonçant à toute objection.

4 Si aucune entente ne peut intervenir avec le lésé et que ce dernier intente une action, la Winterthur conduit le procès à ses frais. Si, à la suite du procès, des dépens sont alloués à l'assuré, ceux-ci reviennent à la Winterthur dans la mesure où ils ne sont pas destinés à couvrir des frais personnels de l'assuré.

Art. 14

Conséquences de la violation des obligations contractuelles en cas de sinistre

1 En cas d'omission fautive de l'obligation d'avis, le preneur d'assurance en supporte toutes les conséquences, à moins qu'il ne prouve qu'elles se seraient produites même s'il avait rempli ses obligations.

2 Toutes les fois que l'assuré contrevient à la fidélité au contrat, notamment en cachant le réel état de fait ou en reconnaissant des prétentions en dommages-intérêts sans l'autorisation de la Winterthur, celle-ci est déliée de toute obligation à son égard, à moins qu'il ne résulte des circonstances que l'assuré n'a pas agi fautivement.

Art. 15

Recours contre les assurés

Si les dispositions du présent contrat ou de la loi fédérale suisse sur le contrat d'assurance (LCA) limitant ou supprimant la couverture d'assurance ne peuvent être légalement opposées au lésé, la Winterthur a un droit de recours contre les assurés responsables dans la mesure où elle aurait été autorisée à diminuer ou refuser ses prestations.

Prime

Art. 16

Paiement des primes

1 La prime mentionnée dans la police est échue le premier jour de chaque année d'assurance et la première prime le jour indiqué sur le bulletin de versement. En cas de paiement fractionné, le versement des parts de prime exigibles au cours de l'année d'assurance n'est que différé. La Winterthur peut percevoir un supplément sur chaque fraction.

2 Si le contrat est annulé pour une raison quelconque avant l'expiration de l'année d'assurance, la Winterthur rembourse la part de prime payée pour la période non courue et renonce à réclamer les fractions de prime échéant ultérieurement.

La règle indiquée à l'alinéa précédent ne s'applique pas

- à la résiliation du contrat par le preneur d'assurance, à la suite d'un sinistre;
- à la résiliation du contrat émanant du preneur d'assurance, alors que la police a été en vigueur pendant moins d'une année, au moment de sa cessation;
- à la violation dolosive des obligations de l'assuré envers la Winterthur.

Art. 17

Modification des primes ou de la réglementation des franchises

1 Si les primes ou la réglementation des franchises du tarif changent pendant la durée du contrat, la Winterthur peut demander l'adaptation du contrat dès la prochaine année d'assurance. A cet effet, elle doit communiquer les nouvelles conditions contractuelles et la prime au preneur d'assurance au plus tard 25 jours avant l'échéance de cette dernière.

2 Le preneur d'assurance a le droit alors de résilier le contrat pour la fin de l'année d'assurance en cours. Pour être valable, la résiliation doit parvenir à la Winterthur au plus tard le dernier jour de l'année d'assurance.

3 Faute de résiliation par le preneur d'assurance, l'adaptation du contrat est considérée comme acceptée.

Divers

Art. 18

Changement de propriétaire

1 Si l'immeuble ou le bien-fonds assuré change de propriétaire, les droits et les obligations qui découlent du contrat d'assurance passent à l'acquéreur, à moins que ce dernier n'en refuse le transfert dans les 14 jours après la mutation.

2 Si le nouveau propriétaire n'a eu connaissance de l'existence du contrat d'assurance qu'après ce délai, il peut résilier le contrat dans les 30 jours qui suivent la date où il en a eu connaissance. Le contrat expire alors à réception de l'avis par la Winterthur.

Art. 19

Prescription, for et droit applicable

1 Les prétentions émises en vertu du présent contrat par un assuré à la suite d'un sinistre se prescrivent par 2 ans, dès la conclusion d'une transaction judiciaire ou extrajudiciaire, ou dès l'entrée en force d'un jugement.

2 Comme for de juridiction, l'assuré a le choix entre le for ordinaire et le for de son domicile ou siège suisse.

3 La loi fédérale suisse sur le contrat d'assurance (LCA) est applicable en complément aux présentes dispositions.

C Dispositions diverses

Art. 20

Copropriété et propriété commune

1 Si l'immeuble ou le bien-fonds assuré ou des parties de ceux-ci sont constitués en copropriété ou en propriété commune, la responsabilité de tous les propriétaires qui en découle est assurée.

2 En cas de copropriété, l'assurance s'étend également aux prétentions pour les dommages affectant les copropriétaires. Sont cependant exclues les prétentions

- pour la part du dommage correspondant à la quote-part de propriété du copropriétaire en cause;
- pour les dommages causés à l'immeuble ou au bien-fonds assuré.

3 En cas de propriété commune, les prétentions pour les dommages touchant les membres de la communauté sont exclues de l'assurance.

4 Les membres de la famille (art. 6 b des CGA) des copropriétaires ou des membres de la communauté ont les mêmes droits et obligations que ceux-ci.

Art. 21

Propriété par étages

1 L'assurance s'étend à la responsabilité civile de la communauté des propriétaires découlant de la propriété des parties de l'immeuble à l'usage commun (y compris les installations et équipements qui s'y rattachent) et des biens-fonds ainsi qu'à la responsabilité du copropriétaire individuel, consécutive à l'exercice du droit exclusif attaché à des parties déterminées de l'immeuble.

2 L'assurance s'étend de ce fait aux prétentions

- de la communauté des propriétaires à l'égard du copropriétaire individuel pour des dommages à des parties de l'immeuble à l'usage commun et à des biens-fonds;

8000485 - 05.01 (1.107.312 - 07.98)

- du copropriétaire individuel à l'égard de la communauté des propriétaires pour des dommages procédant des parties de l'immeuble à l'usage commun et des biens-fonds;
- du copropriétaire individuel à l'égard d'un autre copropriétaire pour des dommages procédant des parties déterminées de l'immeuble faisant l'objet du droit exclusif.

Lorsque des prétentions sont émises par la communauté des propriétaires à l'égard d'un copropriétaire individuel, et inversement, la part du dommage correspondant, selon l'acte constitutif, à la part du copropriétaire en question est cependant exclue de l'assurance.

3 Les membres de la famille (art. 6 b) des CGA) d'un copropriétaire ont les mêmes droits et obligations que ce dernier.

Art. 22

Dommages corporels et matériels en rapport avec des atteintes à l'environnement

1 L'assurance s'étend aussi aux dommages corporels et matériels en rapport avec des atteintes à l'environnement au sens de l'art. 1, al. 2 b) des CGA.

2 Est considérée comme atteinte à l'environnement la perturbation durable de l'état naturel de l'air, des eaux (y compris les eaux souterraines), du sol, de la flore ou de la faune par des immissions, lorsqu'à la suite de cette perturbation il peut résulter ou il en est résulté des effets dommageables ou autres à la santé de l'homme, aux biens matériels ou aux écosystèmes.

Est également considéré comme atteinte à l'environnement un état de fait qui est désigné par le législateur comme «dommage à l'environnement».

a) Sous réserve de l'art. 6 des CGA, les dommages corporels et matériels en rapport avec une atteinte à l'environnement ne sont assurés que si cette atteinte est la conséquence d'un événement unique, soudain et imprévu et qui nécessite, en outre, des mesures immédiates, telles que l'annonce aux autorités compétentes, l'alarme à la population, l'adoption de mesures de prévention ou de mesures propres à restreindre le dommage.

b) La couverture n'est pas accordée
   - si les mesures au sens ci-dessus n'ont été déclenchées que par plusieurs événements similaires quant à leurs effets (p. ex. infiltration goutte à goutte et occasionnelle de substances dommageables dans le sol, écoulements répétés de substances liquides hors de récipients mobiles), alors qu'elles n'auraient pas été nécessaires pour un événement unique de cette nature;
   - pour les dommages à l'environnement proprement dits (dommages écologiques);
   - pour les prétentions en rapport avec des sites contaminés.

3 **Stockage, traitement, élimination de déchets**

Sont exclues de l'assurance les prétentions en rapport avec les atteintes à l'environnement causées par des installations servant au stockage, au traitement ou à l'élimination de résidus ou autres déchets. En revanche, la couverture est accordée pour des installations appartenant à l'entreprise et servant
- au compostage ou à l'entreposage intermédiaire de courte durée de résidus ou autres déchets;
- à l'épuration ou au traitement préalable des eaux usées.

4 **Frais de prévention de dommages**

Si, en rapport avec une atteinte à l'environnement, la survenance d'un dommage corporel ou matériel assuré est imminente, la Winterthur prend également à sa charge les frais incombant légalement à l'assuré en raison des mesures appropriées prises pour écarter ce danger (frais de prévention).

Ne sont pas assurés:
- les mesures de prévention qui font partie de la bonne exécution du contrat, comme l'élimination de défauts et de dommages atteignant des choses fabriquées ou livrées ou des travaux effectués;
- les frais de prévention dus à des événements causés par des véhicules à moteur, des véhicules nautiques et des aéronefs ainsi que par leurs pièces ou accessoires;
- les frais de prévention de dommages en rapport avec des dommages nucléaires au sens de la législation suisse sur la responsabilité civile en matière nucléaire;
- les frais de rappel ou de retrait de choses;
- les frais de suppression d'un état de fait dangereux au sens de l'art. 10 des CGA;
- les frais occasionnés par la constatation de fuites, de perturbations de fonctionnement et des causes du dommage, la vidange et le remplissage d'installations, récipients et conduites ainsi que les frais occasionnés par leurs réparations ou leurs transformations (p. ex. frais d'assainissement).

5 **Obligations particulières**

L'assuré est tenu de veiller à ce que
- la production, le traitement, le ramassage, le stockage, le nettoyage et l'élimination de substances dangereuses pour l'environnement se fassent dans le respect des prescriptions fixées par la loi et les autorités;
- les installations utilisées pour les activités susmentionnées, y compris les dispositifs de sécurité et d'alarme, soient entretenus et maintenus en exploitation selon les règles de l'art, en respectant les prescriptions techniques et légales ainsi que celles édictées par les autorités;
- les décisions rendues par les autorités pour l'assainissement ou des mesures analogues soient exécutées dans les délais prescrits.

«Winterthur»
Société Suisse d'Assurances,
Winterthur

AXA winterthur

Police

Assurance de la responsabilité civile pour les immeubles
Coassurance

Police no 14.168.358 No de la police remplacée 3.270.322

Preneur d'assurance

Comm.des propriétaires du
complexe des Charmilles
1203 Genève

Données générales du contrat

Début	1er janvier 2011
Expiration	31 décembre 2013
Echéance	1er janvier
Payable	annuellement

Prime

	CHF	9'913.40
Timbre fédéral 5.00%	CHF	495.67
Prime annuelle	**CHF**	**10'409.05**

100% recycled paper

1 Prestations

(Limite de prestation selon art. 3 CGA)

Somme d'assurance		
Dommages corporels et matériels	CHF	10'000'000

2 Franchises par événement

Franchise générale		
Dommages matériels	CHF	500
Franchise spéciale		
Extension selon article 5.1 des CPA	CHF	2'000

3 Risques assurés et primes

Risques (genre, détails, lieu)	**Prime CHF**
Couverture de base	**9'913.40**
Bâtiments locatifs - Av. d'Aïre 22 à 38 Bâtiments locatifs - Pr. Europe 1 - 67 Bâtiments locatifs - R. de Lyon 87 à 111 (y compris Centre commercial, parcelle no 4411 en droit de superficie, parkings et centrale thermique)	9'913.40

100% recycled paper

4 Eléments du contrat annexés

- Assurance de la responsabilité civile - Immeubles
  Conditions générales (CGA), édition 03.2010

5 Conditions particulières (CPA)

5.1 Extension de couverture

Sont assurées les prétentions d'un ou des propriétaires de la communauté à l'égard d'un autre propriétaire de la même communauté pour des dommages matériels causés à des immeubles ou parties d'immeubles assurés.
Demeurent exclus la partie du dommage correspondant à la quote-part de propriété du ou des propriétaires responsables du dommage (propre dommage).

5.2 Terrorisme - exclusion

En complément à l'art. 6 CGA, **ne sont pas assurées** les prétentions pour des dommages de toute nature directement ou indirectement dus à des actes de terrorisme, indépendamment du fait que d'autres causes aient ou non entraîné ces dommages ou y ait contribué.

Est considéré comme acte de terrorisme tout acte violent ou toute menace de violence à l'encontre de personnes ou de choses en vue d'atteindre des objectifs d'ordre politique, religieux, ethnique, idéologique ou d'autres objectifs similaires, lorsque l'acte de violence ou la menace de violence a été perpétré(e) dans le but d'influencer des instances étatique ou d'effrayer la population ou des parties de la population, que ce but ait été atteint ou non.

Les troubles intérieurs ne sont pas assimilés à la notion de terrorisme. Sont considérés comme troubles intérieurs des actes de violence ou des menaces de violence à l'encontre de personnes ou de choses perpétré(e)s lors d'attroupements, de désordres ou de mouvements de rue, de même que les pillages perpétrés à cette occasion.

5.3 Coassurance

Quotes-parts
Conformément au voeu du preneur d'assurance, l'assurance (à l'exclusion de la responsabilité solidaire) est répartie selon les quotes-parts convenues (coassurance):

AXA Assurances SA	66.00%
Zürich Versicherungs-Gesellschaft, Zürich	14.00%
SCHWEIZERISCHE MOBILIAR Versicherungsgesellschaft, Bern	10.00%
Vaudoise Générale, Compagnie d'Assurance, Lausanne	10.00%

Compagnie gérante
Le preneur d'assurance a chargé AXA de la liquidation de tous les travaux administratifs; elle est considérée comme compagnie gérante. Pour toutes les questions concernant le contrat d'assurance, le preneur d'assurance communique exclusivement avec AXA.

Les décisions d'AXA relatives à la prise en charge de la responsabilité, à la reconnaissance de l'obligation de payer des prestations d'assurance échues, à l'octroi de participations aux excédents, etc., ont force obligatoire pour les autres coassureurs.

Prime de gestion

100% recycled paper

Le preneur d'assurance autorise AXA à garder pour elle la prime de gestion contenue dans la prime totale et à virer aux coassureurs les primes correspondant à leur quote-part sous déduction de cette prime de gestion.

Echange de données
Le preneur d'assurance charge AXA de transmettre aux autres coassureurs tous les documents et informations afférents à la coassurance afin de garantir ainsi le fonctionnement aisé du processus de coassurance. Les coassureurs règlent entre eux les détails et l'aspect technique de cet échange de données.

Winterthur, 21 janvier 2011

AXA Assurances SA

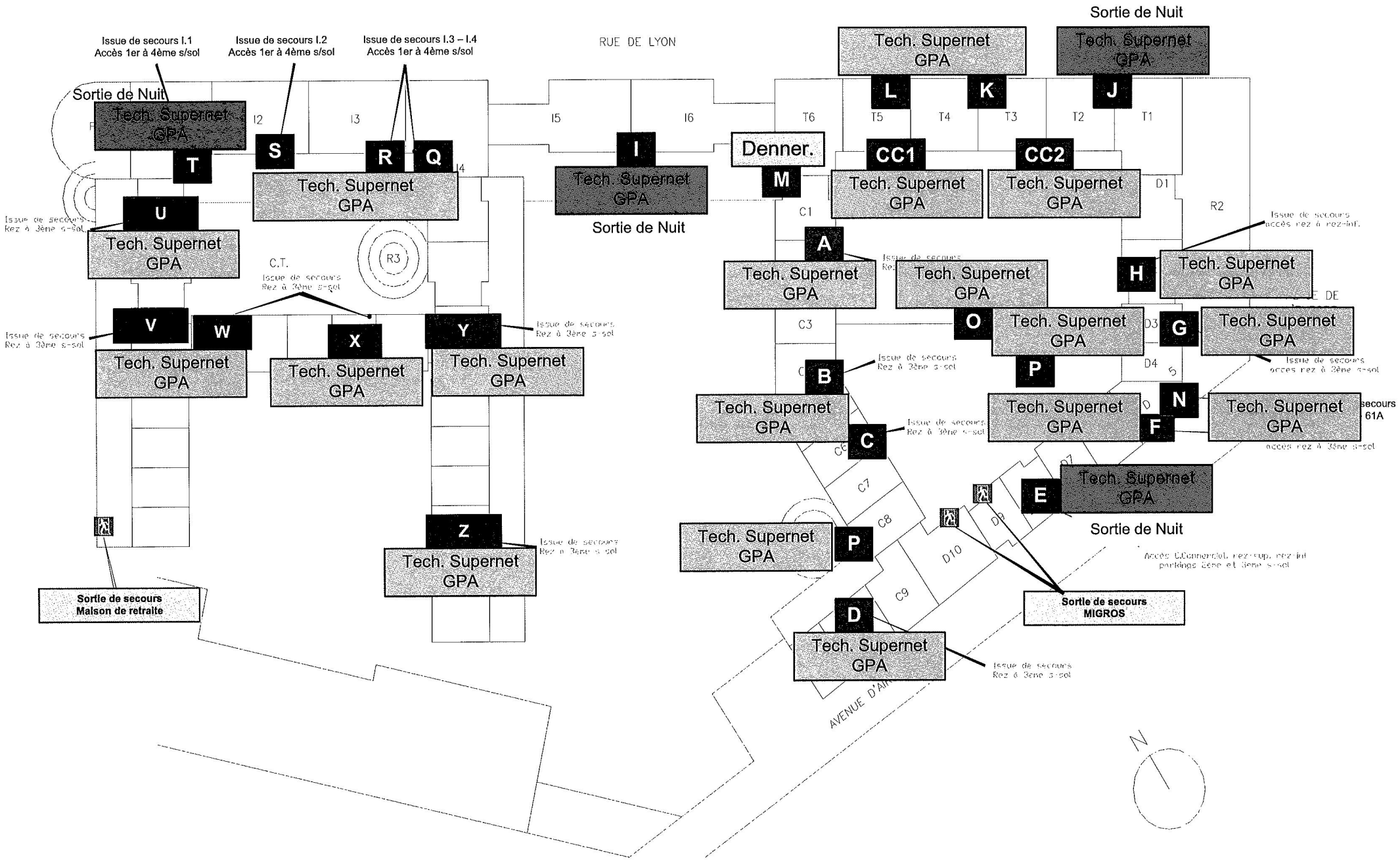
Andreas Krümmel
Responsable des assurances dommage

Rainer Schellenberg
Responsable de la clientèle Entreprises

Art. 12 de la loi sur le contrat d'assurance

Si la teneur de la police ou des avenants ne concorde pas avec les conventions intervenues, le preneur d'assurance doit en demander la rectification dans les quatre semaines à partir de la réception de l'acte; faute de quoi la teneur en est considérée comme acceptée.

100% recycled paper


Issue de secours I.1
Accès 1er à 4ème s/sol
Issue de secours I.2
Accès 1er à 4ème s/sol
Issue de secours I.3 – I.4
Accès 1er à 4ème s/sol
RUE DE LYON
Sortie de Nuit
Tech. Supernet GPA
T
S
R
Q
U
V
W
X
Y
Z
I
Denner.
M
L
K
J
CC1
CC2
A
B
C
O
P
H
G
N
F
E
D
R3
C.T.
Issue de secours Rez à 3ème s-sol
Sortie de secours Maison de retraite
Sortie de secours MIGROS
AVENUE D'AIN
N

1984 - 2009
25 ANS

FACILITY SERVICES
SUPERNET

Communauté des Copropriétaires
Du Complexe des Charmilles
p.a. Société Privée de Gérance
Route de Chêne 36

CH – 1208 Genève
A l'att. de Monsieur FRUSCIANTE

REÇU le
06 DEC. 2010

Genève, le **3 décembre 2010**

Concerne : **Communauté des Copropriétaires Du Complexe des Charmilles - promenade de l'Europe 1-71**
Av. d'Aire 22-38
Rue de Lyon 87 à 111 – contrat d'entretien N° GE120901

Monsieur,

Suite à notre entretien du 15ct, nous vous confirmons notre volonté de poursuivre au 1er janvier 2011 le contrat qui nous lie.

Cependant, afin de pouvoir vous fournir des prestations irréprochables, nous avons d'ores et déjà procéder à une augmentation de l'effectif de notre personnel sur place gratuitement et ce jusqu'au 31 décembre 2010.

A partir du 1er janvier 2011, nous vous proposons de réajuster notre contrat afin de couvrir nos frais par une augmentation de Fr. 1'500.- mensuel.

Cette augmentation concerne spécifiquement la gestion des emcombrants qui nécessite une organisation particulière et dont l'investissement en personne représente un plein-temps sur 6 jours par semaine.

Nous avons pris bonne note que cette prestations sera facturées mensuellement jusqu'à fin mars, date de votre prochaine assemblée de copropriétaires et pourra être prolongée ou suspendue sur simple courrier de votre part.

En vous remerciant de votre collaboration et dans l'attente de vos nouvelles, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos meilleures salutations

SUPERNET SA
Entreprise de nettoyage

Luigi VARGIOLU
Dir. Adm.

SUPERNET S.A. | FACILITY SERVICES | 69, RUE DU RHÔNE | 1207 GENÈVE
E-Mail : supernet@pop.agri.ch | Site : www.supernet.ch | TÉLÉPHONE 022 786 22 68 | FAX 022 786 24 11

SECURITON

REÇU le
28 FEV. 2011
RÉP:.....

Société Privée de Gérance
A l'attention de Monsieur Frusciante
Route de Chêne 36
1208 Genève

Date Genève, le 25 février 2011

Contact Olivier Binaghi
Ligne directe +41 22 809 48 94
Fax direct +41 22 809 48 74
E-mail Olivier.Binaghi2@securiton.ch

Concerne : Complexe des Charmilles – Détection incendie – Contrat de maintenance du 23 juin 2010 et adaptation du réseau des centrales

Monsieur,

Nous faisons suite à votre courrier recommandé du 17 janvier 2011 nous demandant de suspendre le contrat d'entretien en cours pour l'année 2011, ainsi que de nos entretiens téléphoniques du 11 et 21 janvier 2011.

Dans votre correspondance, vous relatez un ensemble de prestation complémentaire et d'un coût supplémentaire engendré. Par votre courriel du 21 février 2011, vous nous avez transmis les différents devis concernant ces compléments.

Un bref historique pour vous rappeler que vous nous avez contacté fin 2009, pour analyser et trouver des solutions d'optimisation des coûts d'exploitation sur les installations de détection incendie du complexe cité.

Ces coûts de maintenance avec le remplacement de toute l'infrastructure des centrales, sont passés de CHF 141'000.00 à CHF 95'000.00, soit une optimisation de plus de 30%.

En ce qui concerne les devis complémentaires que vous nous avez transmis, à savoir :

- RPS RealPlan Security SA (mise à jour des plans pour les pompiers)
- Planète Charmilles (ouverture des locaux, réception de nos techniciens, participation aux mises en services, mise à jour des libellés d'alarme)
- Securitas SA (Prestations d'assistance pour coordination et suivi des travaux, mise à jour des libellés d'alarme)

La mise à jour des plans pompiers est nécessaire du fait que dans le but de l'optimisation, tout l'adressage des détecteurs a été revu et adapté. Ce travail n'est dans tous les cas pas de notre ressort. Cependant, ce point ayant été occulté, nous sommes disposé à prendre à notre charge ces travaux, selon le devis de la société RPS.

SECURITON

Complexe des Charmilles – Détection incendie – Contrat de maintenance du 23 juin 2010 et adaptation du réseau des centrales

Concernant les prestations à fournir par l'exploitant (Planète Charmilles) il est essentiel qu'il puisse nous réceptionner et nous donner l'accès aux locaux afin de permettre à nos collaborateurs de mettre en place la nouvelle infrastructure. Au même titre, son investissement temps pour la mise à jour des textes d'alarme en collaboration avec nos techniciens est nécessaire, ceci pour une exploitation efficace en fonction de ses besoins. Ce travail s'effectue sur la base d'une liste Excel fournie par Securiton ou les libellés souhaités sont introduit par l'exploitant. Une fois cette base actualisée nous la transmettons dans le logiciel de la centrale.

Pour la partie des prestations Securitas, ceci est de votre propre initiative que vous souhaitez collaborer et vous entourer de leur compétence, nous soulignons qu'une coordination et suivi des travaux d'adaptation sont prévues dans nos prestations.

Nous espérons avoir répondu à vos attentes et souhaitons vivement pouvoir entreprendre les travaux dans le plus bref délai.

Veuillez recevoir, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Securiton SA
Succursale de Genève

Olivier Binaghi
Chef de vente