



"LE GRANIT"

A la salle de la société
des Vieux-Grenadiers

Procès-Verbal Assemblée Générale 23 avril 2024

ASSEMBLEE GENERALE 2024

Le président, Gérald HETTICH ouvre la séance à 20h37. Il constate que les membres de l'association le Granit, les locataires des immeubles Quai du Cheval-Blanc 3-4-5-6-7 et Allobroges 14 ont été régulièrement convoqués par lettre-circulaire du 22 mars 2024.

Le président souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes et les remercie de leur disponibilité.

Mme LACHAT, représentante de la Gérance immobilière municipale, ainsi que plusieurs locataires sont excusés.

1) **Contrôle des présences**

Le contrôle des présences a été effectué à l'entrée par Maitre Cédric THEVOZ et son assistante Mme Patricia THEVOZ ainsi que deux membres du Comité.

Le nombre de membres présents : (44)

3 locataires se sont excusés par écrit

2) **Lecture du procès-verbal de l'Assemblée générale du 26 avril 2023**

Le Procès-Verbal ayant été diffusé à tous les membres de l'association, le Secrétaire est donc dispensé de sa lecture.

3) **Rapport du Président – M. Gérald HETTICH**

Le Président présente son rapport, selon document archivé.

Il mentionne qu'un plan d'investissement sera établi pour des travaux importants, à réaliser dans les dix prochaines années,

Les travaux seront listés, chiffrés, planifiés et réalisés, en définissant préalablement leur degré d'urgence, comme :

- Maintenance des ascenseurs
- Rénovation de la ventilation des allées 3, 4 et 5.
- Assainissement des citernes à mazout
- Rénovation de la chaufferie
- Production d'eau chaude sanitaire
- Assainissement de la distribution d'eau sanitaire
- Protections solaires des vitrages côté Allobroges

Aucune personne ne fait de commentaire.

4) Rapport du Trésorier sur le Fonds locataires – M. Christian MONNEY

Lecture du rapport par le trésorier.

Il annonce les noms des personnes décédées pendant l'exercice précédent et propose une minute de silence.

5) Rapport de l'Organe de révision des comptes de l'exercice 2023 (contrôle externe) – Fiduciaire TECAFIN

Mr Stéphane JACQUES procède à la lecture et explicatif des comptes et du bilan 2023.

Intervention de M. JAKSIC pour demander pourquoi on constate une augmentation de la valorisation des immeubles. M. JACQUES explique que cette valorisation est imposée par les calculs de l'Etat et indépendante du Granit.

6) Rapport des vérificateurs des comptes (contrôle interne)

La vérification des comptes, ainsi que les justificatifs, ont été effectués par M. Rémy PAGLIARULO et M. David PROST (excusés); M. Miguel FUENTES donne lecture du rapport et propose de les adopter tels que présentés.

7) Discussion, vote sur les rapports du Président et du Trésorier et décharge au Conseil d'administration

Le président ouvre la discussion sur les rapports qui vous ont été présentés. Aucune personne ne fait de commentaire. Les rapports sont adoptés pour donner suite aux votes suivants :

<u>Rapport du Président</u> :	Approb.: 42	Abst.: 2	Avis contraires : 0
<u>Rapport du Trésorier</u> :	Approb.: 44	Abst.: 0	Avis contraires : 0

8) Election de l'organe de révision externe (Fiduciaire TECAFIN)

L'organe de révision est reconduit à l'unanimité de l'assemblée.

Approb.: **44** Abst.: **0** Avis contraires : **0**

9) Election des vérificateurs internes

M. David PROST termine son mandat de deux ans et M. Rémy PAGLIARULO se représente, il est reconduit à l'unanimité de l'assemblée.

Un nouveau vérificateur est élu Mme Dorothee LUSTALOT.

Approb.: **44** Abst.: **0** Avis contraires : **0**

10) Election des membres du comité

Comme indiqué dans la convocation, l'Ordre du jour de l'Assemblée générale sera respecté et suivi tel que prévu. Il convient de procéder à l'élection des membres du Comité au bulletin secret (art. 17 des Statuts).

Je vous propose donc maintenant de procéder à l'élection et prie Me Cédric THEVOZ, Huissier Judiciaire et sa collaboratrice, de récolter les bulletins de vote puis de compter les suffrages et nous en communiquer le résultat.

Résultat de l'Election :

Nombre de bulletins de vote en salle :	42
Nombre de bulletins nuls :	5
Nombre total de bulletins de vote en salle valables :	37

Nombre de bulletins de vote par correspondance :	13
Nombre total de bulletins de vote en salle valables :	37
Nombre total de bulletins de vote valables :	50

Après dépouillement des bulletins de votes et comptage des voix, sont élus au Conseil d'administration :

Président :	Monsieur Gérard HETTICH	34 voix
Vice-président :	Monsieur Olivier COMTE	37 voix
Trésorier :	Monsieur Christian MONNEY	43 voix
Secrétaire :	Monsieur Yves MATHIEU	42 voix
Membre :	Monsieur Serge DESCHENAUX	47 voix
Membre :	Monsieur Miguel FUENTES	40 voix
Membre :	Madame Gilda YENNI	45 voix

11) Propositions individuelles et réponses aux questions

Propositions individuelles

Aucunes propositions ne sont parvenues au Comité.

Réponses aux questions

M. LUTHI demande :

- Où en est le dossier des Monte-charges handicapés à installer dans chaque allée ? Il s'interpelle sur la suite de ce dossier. OC explique qu'en raison des coûts engendrés, la demande de participation de l'AI doit se faire directement par un locataire nécessiteux.
- Il propose de raccourcir le délai de la durée du mandat du Comité.
- Il demande quelle est la différence entre Conseil d'administration ou Comité ? GH répond que la distinction n'est pas probante.

Point no 12 – Divers :

Modifications des Statuts

Dans l'article 1, sous le paragraphe 1, il faut enlever les deux mots « d'Utilité publique ». En effet, lorsque ce point est abordé soit en séances de Conciliations au Tribunal des Baux & Loyers ou lors des Assemblées générales du Granit, il est chaque fois répondu qu'il n'est pas conforme à la réalité.

En effet, des contrôles ont déjà été effectués à deux reprises auprès de l'Administration Fiscale Cantonale (l'AFC) qui, pour la dernière fois, le 30 avril 2021, répondait négativement à la requête faite en octobre 2020 pour une exonération fiscale pour les impôts cantonaux et communaux sur le bénéfice et le capital ainsi que de l'impôt fédéral direct.

Le 1^{er} septembre 1992, il y a plus de 30 ans, la réponse était déjà la même, NON, Le Granit ne répondait pas aux critères d'Utilité publique !

Cela étant, pendant l'année 2025, il est envisagé de procéder au toilettage de l'ensemble des Statuts du Granit avec l'aide de l'Etude OA Légal de Me OCHSNER.

DIFFICULTES AVEC DES LOCATAIRES

Médiations avec les locataires

Les difficultés de communications et du mieux « vivre-ensemble » entre les locataires est en augmentation ces dernières années.

En effet, plusieurs séances de médiations ont été organisées par le Comité avec les locataires afin que ceux-ci communiquent mieux entre eux avant de dénoncer « l'autre » auprès de la Régie ou au Comité !

Conciliations avec des locataires

Le Granit est en litiges avec deux locataires dont les dossiers sont actuellement examinés en Conciliations au Tribunal des Baux & Loyers pour que ces appartements soient libérés des occupants actuels !

Interventions :

1. Mme RUEDIN demande pourquoi le Comité préconise le remplacement des dalles par du gravier. OV explique que ce choix est celui du Comité.
2. M. MARCHON propose pour la révision des statuts de former une constituante de locataires pour proposer l'étude des statuts. M. HETTICH explique que les locataires ont la possibilité de s'exprimer dans la séance locataire et par courrier écrit avant chaque assemblée générale.
3. Mr JAKSIC, demande des explications complémentaires sur cette dénomination « d'Utilité publique ».
M. Stéphane JACQUES lit la lettre de l'administration fiscale qui refuse, datée de 2021.
4. M. HETTICH parle de la cotisation des CHF 20.— qui sera discutée lors de la révision des Statuts.

5. M. LUTHI demande que l'affichage des coupures d'eau chaude soit fait plusieurs jours à l'avance.
6. Mme COMTE souhaite que de l'ordre soit fait dans les garages à vélo et préconise l'élimination des vélos inutilisés.
7. M. MARCHON, future Voie-Verte et places de parking supprimées, il propose de communiquer la situation actuelle aux locataires éventuels. M. HETTICH lui propose de communiquer directement avec les locataires intéressés, le projet n'étant pas de la compétence de l'Assemblée.
8. Mme RUEDIN, à propos des places de parking, demande pourquoi certaines sont occupées par des personnes qui ne sont plus locataires de l'immeuble. M. COMTE explique que les baux des parkings sont indépendants des baux des appartements et que leur durée légale doit être respectée.
9. M. ROSSELET demande comment se passe la gestion des places de parking disposées rue des Allobroges, que ces emplacements soient référencés et qu'une liste d'attente pour l'attribution aux locataires soit établie. Il lui est répondu que cette liste dûment référencée existe déjà depuis plusieurs années.

Le Comité n'a pas d'informations supplémentaires à vous transmettre hormis celles que le Président a déjà communiquées dans son rapport.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h14 par le Président.

Gérald Hettich

Président

A stylized, handwritten signature in black ink, likely belonging to Gérald Hettich.

Yves Mathieu

Secrétaire

A stylized, handwritten signature in black ink, likely belonging to Yves Mathieu.