

COPROPRIETE LES HUTINS

PROCES – VERBAL

De l'Assemblée Générale de la Copropriété des Hutins du 26 mars 2024 dans la salle du Conseil Communal, Mies

ORDRE DU JOUR

1. Contrôle des présences, procurations et mise à jour des adresses, numéros de téléphone et mails.
2. Approbation du PV de l'assemblée générale du 30 mars 2023 (pour 2022).
3. Discussion et approbation des comptes 2023.

Rapport réviseurs des comptes : M. Gamberoni / Mme Sandrine Maulini

4. Rapport de l'administratrice :

Devis 30.11.2023 de Brighenti SA pour remplacement coffret Almatec cassé et non conforme dans son état.

5. Présentation du Budget 2024.

6. Elections, maintien des membres actuels :

Administratrice : Francisca Llavona

(Décision de maintien ou élection nouvel administrateur).

Réviseurs des comptes : Marco Gamberoni

Sandrine Maulini

Signature des comptes : Jack Sheldon

Secrétaire : Shermeen Seif El-Yazal

7. Divers : Discussion générale.

Fête des voisins 31 mai 2024.

1. Contrôle des présences, procurations et mise à jour des adresses, téléphones et mails

L'Assemblée Générale a été convoquée le 28 février 2024 par courriel électronique. Selon la liste des présences, 13 propriétaires sont présents et 4 ont donné une procuration écrite. 11 propriétaires ne sont ni présents ni représentés.

L'Assemblée étant régulièrement constituée, elle peut valablement délibérer. L'original de la feuille des présences est archivé dans les dossiers de la copropriété. L'administratrice, Mme Francisca Llavona, ouvre la séance à 20h10 et souhaite la bienvenue aux personnes présentes.

2. Le PV de l'assemblée générale du 30 Mars 2023 pour 2022 :

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité avec les 13 présents et 4 par procuration.

3. Discussion et approbation des comptes 2023 :

Rapport réviseurs des comptes : M. Gamberoni / Mme Sandrine Maulini ne sont pas présents, mais ont présentés leurs comptes à l'administratrice.

L'administratrice fait lecture de l'attestation des comptes (en annexe) pour l'exercice 2023 telle qu'établie et signée par les réviseurs.

L'administratrice indique qu'un copropriétaire (Maison 8) n'a pas encore payé sa cotisation de CHF 1'100.- pour 2023, et cela malgré plusieurs rappels envoyés.

Le bilan perte et profit indique une perte de CHF 14 321.30. Cette perte est due :

- Aménagements extérieurs : 12,070.35 CHF de frais en plus afin de rattraper de gros travaux d'entretiens dont nous n'avons pas budgété pour 2023.
- Canalisation : 5,898.05 CHF de frais en plus afin d'effectuer les interventions pour le contrôle dans les propriétés individuelles qui s'effectue tous les deux ans (selon abonnement).

Les comptes de l'exercice 2023 sont approuvés à l'unanimité.

3.1. BILAN

	31.12.2023	31.12.2022
ACTIFS	CHF	CHF
Postfinance (compte courant)	18 569.09	32 143.24
	<hr/>	<hr/>
	18 569.09	32 143.24
Actifs transitoires - cotisations/ECA	2 764.30	3 511.45
	<hr/>	<hr/>
	2 764.30	3 511.45
TOTAL ACTIFS	21 333.39	35 654.69
	<hr/>	<hr/>
PASSIFS	CHF	CHF
Passifs transitoires	0.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
	0.00	0.00
Solde reporté	-35 654.69	-28 725.79
Résultat de l'année	14 321.30	-6 928.90
	<hr/>	<hr/>
	-21 333.39	-35 654.69
TOTAL PASSIFS	-21 333.39	-35 654.69
	<hr/>	<hr/>
	0.00	0.00

3.2. COMPTE DE PERTES ET PROFITS

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
REVENUS		
Cotisations	30 800.00	28 000.00
TOTAL REVENUS	30 800.00	28 000.00
CHARGES		
Electricité / Eau	1 387.20	625.60
Espaces verts (entretien)	26 470.35	6 600.00
Espaces extérieurs (aménagement)	0.00	0.00
ECA	-14.30	0.00
Canalisations	16 898.05	13 163.95
Frais Postfinance	60.00	60.00
Frais divers	320.00	621.55
TOTAL CHARGES	45 121.30	21 071.10
RESULTAT DE L'ANNEE	-14 321.30	6 928.90

4. Rapport de l'administratrice

Brighenti SA assainissement :

Interventions des 22-24 mai et 17 novembre 2023 selon abonnements.

Selon constat lors de l'intervention de maintenance, le 18.8.2023 remplacement tableau de commande sur la fosse des eaux claires pour 2 pompes qui étaient hors service (armoire maisons 1-6) pour CHF 2'535,25.

Le 23 octobre 2023 l'administratrice a constaté que l'armoire qui dessert les maisons 1 à 6 avait les portes arrachées et était descellée de son socle en béton. (voir photo ci-jointe). Certainement dû à une marche arrière brutale et anonyme bien sûr (les voisins n'ont rien vu ni entendu).

Brighenti vient en urgence et effectue un devis, valable 6 mois, de remplacement complet du coffret pour CHF 7'054,35 TTC.

Le coffret cassé n'est pas conforme en son état et doit être remplacé.

Il a notamment été discuté de l'amplificateur TV dont les copropriétaires n'ont plus besoin. Ils retireront l'amplificateur de ce boîtier et des autres boîtiers lors des prochaines visites de maintenance.

Devis approuvé à l'unanimité.

5. BUDGET 2024

L'administratrice présente le budget 2024. Le budget est adopté avec 17 voix.

La cotisation pour l'année 2024 est fixée à CHF 1225.- par propriétaire.
Il est demandé un acompte de **CHF 625 au 30 avril 2024** et le 2ème acompte de **CHF 600 au 30 novembre 2024**. Au plus tard au 30 décembre 2024.

Assurance parking couvert ECA est de (CHF 50.50 /4) **CHF 12.65 par** couvert pour les 16 propriétaires concernés.

Entreprises	Type de frais	CHF
Romande Energie SITSE	Electricité et Eau	1'400.--
Brighenti	Canalisations et pompes Devis remplacement armoire	11'000.-- 7'054,35
Jardinier	(12 mois à 1'200.-)	14'400.--
Divers frais	Administration, poste, salle, ampoules	400.--
Total des charges		34'254,35

Part pour 1/28 des propriétaires CHF 1'223,40 arrondis à

APRES VOTE DE L'AG DU 26.03.2024 **CHF 1'225.--**
PAR MAISON **=====**

Un acompte au 30 avril 2024	CHF 625.--
+2 ^{ème} acompte au 30 novembre 2024	CHF 600.--

+ Assurance ECA couverts parkings (CHF 50,50 x 4).

Pour les 16 propriétaires concernés : **CHF 12,65 par couvert.**

Il est notamment rappelé de faciliter la comptabilité et ainsi de payer la cotisation au plus tard au 30 décembre 2024.

Budget 2024 approuvé à l'unanimité

6. Elections, maintien des membres actuels :

Administratrice : Francisca Llavona

Réviseurs des comptes : Sandrine Maulini et Marco Gamberoni

Signature des comptes : Jack Sheldon

Secrétaire : Shermeen Seif El Yazal se retire de ce poste.

Jeremy le Guisquet se propose et prendra cette fonction lors de la prochaine assemblée générale en 2025.

7. Divers :

Contrôle OIBT 20 ans, en cours, à la demande de Romande Energie, réalisé par M. Saxer de Interfaces, Vandoeuvres (facturation individuelle CHF 270.-).

La maison Fréquence Electricité à Coppet peut se charger des travaux à effectuer si nécessaire (022 776 76 54) à contacter à titre privé.

Discussion générale des propriétaires sur divers sujets annoncés après la convocation :

Utilité des parking couverts :

Lors de la dernière visite de l'ECA, il nous est rappelé de ne pas laisser des produits inflammables. De même, les dommages occasionnés aux véhicules et/ou à la structure par des objets stockés ne sont pas sous la responsabilité de l'ECA et les frais occasionnés ne seraient pas remboursés.

Il est rappelé comme chaque année que les parkings couverts semi-fermés ont été construits dans le but logique d'y garer les véhicules motorisés, vélos, sont tolérés un jeu de pneus.

Il est de même rappelé comme chaque année qu'un minimum d'esthétisme et d'homogénéité dans la copropriété se doit d'être maintenu par les copropriétaires.

Il est rappelé que nous vivons en communauté et que le bon sens commun de l'ordre et du respect des normes se doit d'être maintenu.

Des copropriétaires ont mentionné que plusieurs parkings couverts, notamment ceux localisés devant l'entrée sont devenus un lieu de stockage d'objets divers et volumineux, ou d'objets plutôt destinés à la déchetterie.

D'autre part, il a été notifié que certains copropriétaires ont entreposé un grand nombre d'objets lourds sur les charpentes des toits, ce qui les fragilisent avec les années et les intempéries.

Il a été notifié que lors d'un éventuel dommage aux véhicules, ou à la structure même, les propriétaires de ces objets seront entièrement responsables des dommages occasionnés.

Il est donc fortement recommandé aux propriétaires de garder l'essentiel minimum dans ces parkings et de donner la priorité de cet espace aux véhicules motorisés et vélos afin de prévenir ces éventuelles et malheureuses circonstances.

D'autre part, il a été relevé que cette négligence, va à l'encontre de l'esthétisme et de l'homogénéité dont cette copropriété se doit de maintenir et elle impacte directement l'image et la valeur immobilière de la copropriété.

Il est demandé un minimum d'ordre et de bon sens commun afin de préserver l'homogénéité de l'esthétisme, ainsi que de prévenir les accidents, incendies et dommages éventuels à la structure et aux véhicules garés.

Les propriétaires concernés sont invités à discuter entre eux.

Il a été discuté que l'entreposage du compost dans les jardins doit être effectué selon les normes et de manière à ne pas gêner les voisins directs.

Présentation par Mr Müller d'offres d'installations de panneaux photovoltaïques. Voir présentation en annexe, contacter Mr. Muller (maison No. 18) pour plus d'informations en vue d'une offre groupée avantageuse.

Il y a eu une discussion sur le portail par des propriétaires intéressés par le projet. Il leur a été conseillé de contacter les propriétaires ayant travaillé sur le projet par le passé afin de s'informer.

Il a été discuté de peindre les numéros des places de parking... à voir selon le budget.

La soirée des voisins est prévue pour le 31 mai 2024.

Petits rappels annuels et numéros utiles:

En cas d'alarme dans les pompes : Instructions à l'intérieur des armoires de commandes, les clés sont sous les couverts parkings, suivre ces indications et avertir l'administratrice :

- 1) Regarder quel voyant est allumé : moteur ou niveau haut ?
- 2) **Stopper l'alarme : bouton à gauche, en le laissant appuyé une vingtaine de secondes, pour annuler l'alarme (reset).**
- 3) Si le niveau d'eau est haut, tenter d'enclencher les pompes manuellement.
- 4) Si ça ne marche pas, appeler le numéro d'urgence de :
N. BRIGHENTI SA 022 779 02 07, Mr Subire, technicien.

Système de pompage de nos canalisations : afin d'éviter une inondation dans nos propriétés, et l'augmentation des coûts d'entretiens, Il est rappelé de :

Ne pas jeter de lingettes ni de serviettes hygiéniques dans les WC.

Ne pas jeter de substances grasses comme de l'huile dans les éviers, lavabos, WC.

Parties communes : il est rappelé qu'elles doivent rester propres et qu'il est interdit d'y laisser quelconques objets personnels ou déchets.

Numéros utiles :

Concernant le protocole antivol, il est rappelé qu'en cas de soupçon il faut appeler la police à leur numéro téléphonique **d'urgence (117), Gendarmerie de Coppet (022 557 55 21) ou le SDS (022 776 40 21).**

La maison de serrurerie Guy Beerli, 24, route de la Gare à Mies, répare les boîtes aux lettres (il y en a qui sont cassées).

Plus personne ne demandant la parole et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h49.

Mies, le 26 mars 2024,

La secrétaire

Shermeen Seif El Yazal



Annexes mentionnées

L'administratrice

Francisca Llavona

