

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE

DU 24 FEVRIER 2025 à 18h30

73 RUE DU PONT NEUF 74540 ALBY SUR CHERAN

Etaient présents :

- Pour la SCI CLOBEL : Mme [REDACTED]
- Monsieur [REDACTED]
- Monsieur [REDACTED]

Absent non représenté : [REDACTED]

Les copropriétaires présents représentant 683 / 1000 de la copropriété, le quorum est atteint.

Monsieur [REDACTED] est désigné Président de séance, Madame [REDACTED] secrétaire de séance.

1 - Démission du syndic bénévole et désignation d'un nouveau syndic

Madame [REDACTED] démissionne de son mandat de syndic bénévole en raison d'un prochain départ de la copropriété. Monsieur [REDACTED] propose de reprendre cette mission.

➤ **Les copropriétaires présents approuvent à l'unanimité.**

Il est convenu que Madame [REDACTED] exercera son mandat jusqu'au 15 avril 2025. L'ensemble des documents relatifs à la copropriété, codes d'accès aux différents sites Internet (Engie, MMA, Registre des copropriétés...) seront remis à Monsieur Mathieux à cette date, ainsi que le transfert de signature auprès du Crédit Mutuel.

2 – Création d'un fonds travaux

Les copropriétés de moins de 50 lots ont l'obligation de créer un fonds de travaux depuis le 1^{er} janvier 2025. Ce fonds sert à constituer une épargne visant à financer la réalisation de travaux exceptionnels et ne peut pas être utilisé pour les dépenses courantes de la copropriété. Un compte bancaire dédié doit être ouvert pour ce fonds travaux. Il est alimenté par une cotisation annuelle spéciale des copropriétaires, dont le montant est fixé par décision de l'assemblée générale, et ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel annuel.

Le syndic de copropriété a ouvert à cette fin un compte d'épargne « Obnl Triplex » au Crédit Mutuel de St Félix.

➤ **A l'unanimité, les copropriétaires décident d'alimenter le fonds travaux à hauteur de 5% du budget annuel.**

Pour l'année 2025, le budget prévisionnel annuel étant de 8 650 €, le montant des cotisations pour le fonds travaux sera le suivant (selon la répartition habituelle des charges générales) :

- [REDACTED] T1 : $91 / 979 \times 8650 \times 0,05 = 40,20 \text{ €}$
- [REDACTED] T4 : $226 / 979 \times 8650 \times 0,05 = 97,76 \text{ €}$
- [REDACTED] : $279 / 979 \times 8650 \times 0,05 = 123,26 \text{ €}$
- [REDACTED] : $201 / 979 \times 8650 \times 0,05 = 88,80 \text{ €}$
- [REDACTED] : $182 / 979 \times 8650 \times 0,05 = 80,40 \text{ €}$

Un appel de fonds extraordinaire est joint au présent PV.

3 – Elaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et du DPE collectif

Les copropriétés de moins de 50 lots sont assujetties à l'obligation de mettre en place un plan pluriannuel de travaux (PPT) au 1^{er} janvier 2025 et un DPE collectif au 1^{er} janvier 2026.

La réalisation du PPT s'effectue en deux phases :

Un projet de PPT doit obligatoirement être élaboré par un professionnel justifiant des compétences requises (bureau d'études, architecte ...). C'est un document indiquant notamment la liste des travaux qui doivent être réalisés dans l'immeuble, une estimation de leur coût et leur niveau de priorité.

Le projet de PPT est ensuite présenté à l'assemblée générale des copropriétaires, qui peut adopter le projet tel quel (il devient alors le PPT de la copropriété) ou le rejeter. Dans ce cas, les travaux suggérés dans le projet de PPT seront inscrits à l'ordre du jour de chaque assemblée générale et votés au coup par coup.

L'ensemble des entreprises consultées pour l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux imposent toutefois la réalisation du DPE collectif avant ou simultanément au projet de PPT, la phase « diagnostic » étant un préalable nécessaire à l'élaboration du plan.

- **Il est donc convenu à l'unanimité des copropriétaires présents de faire établir simultanément le DPE collectif et le Projet de PPT.**

Le syndic a fait établir 3 devis :

- DOM EXPERT à Annecy : 4 656 €
- ALIZE à Rumilly : 4 820 €
- ADX GROUPE à Brignais (69) : 2 350,32 €

- **A l'unanimité des copropriétaires présents, il est décidé de retenir le devis d'ADX GROUPE.**

La répartition du montant sera la suivante (selon la répartition habituelle des charges générales) :

- [REDACTED] T1 : $91 / 979 \times 2\,350,32 = 218,47$ €
- [REDACTED] T4 : $226 / 979 \times 2\,350,32 = 542,57$ €
- [REDACTED] : $279 / 979 \times 2\,350,32 = 669,80$ €
- [REDACTED] : $201 / 979 \times 2\,350,32 = 482,54$ €
- [REDACTED] : $182 / 979 \times 2\,350,32 = 436,94$ €

Un acompte de 30% étant demandé à la validation de l'offre, appel de fonds est joint au présent PV pour cet acompte. Un second appel de fonds extraordinaire sera transmis pour le solde à réception de Projet de PPT et du DPE collectif.

4 – Mise à jour du Dossier Technique Amiante (DTA) et du Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) des parties communes

Un repérage amiante sur les parties communes a été réalisé lors de la création de la copropriété en 2010 mais n'a jamais été actualisé depuis, alors qu'il aurait dû l'être tous les 3 ans. En outre, les copropriétaires ne possèdent pas de CREP alors que ce document est obligatoire.

Le syndic a fait établir 3 devis pour la réalisation de ces deux diagnostics :

- DOM EXPERT à Annecy : 720 €
- ALIZE à Rumilly : 590 €
- A-FLY à Annecy : 400 €

- **A l'unanimité des copropriétaires présents, il est décidé de retenir le devis de A-FLY.**

La répartition du montant sera la suivante (selon la répartition habituelle des charges générales) :

- [REDACTED] T1 : $91 / 979 \times 400 = 37,18 \text{ €}$
- [REDACTED] T4 : $226 / 979 \times 400 = 92,34 \text{ €}$
- [REDACTED] : $279 / 979 \times 400 = 114 \text{ €}$
- [REDACTED] : $201 / 979 \times 400 = 82,12 \text{ €}$
- [REDACTED] : $182 / 979 \times 400 = 74,36 \text{ €}$

Un appel de fonds extraordinaire est joint au présent PV.

5 – Point sur les travaux réalisés depuis la dernière assemblée générale

L'entreprise TRIQUET-BOUVIER est intervenue le 6 décembre 2024 afin d'installer un clapet de ventilation et passer le furet sur 5m afin de régler les problèmes d'évacuation des eaux usées entre le T4 et le T2 du deuxième étage. Depuis aucune remontée d'eaux usées n'est à déplorer.

La facture d'un montant de 273,24 € a été réglée par la copropriété. Il a été convenu oralement que la SARL LISARA IMMO et les propriétaires du T2 (M. [REDACTED]) prendraient chacun 50% de cette facture à sa charge. M. [REDACTED] se sont acquittés de la somme de 136,62 € auprès de la copropriété.

Lors de la tempête du 21 novembre 2024, plusieurs tuiles de la toiture se sont envolées, certaines ont été cassées. L'entreprise ANCY ROPE ACCESS située à Cran-Gevrier est intervenue le 25 novembre 2024 pour repositionner les tuiles déplacées et remplacer les tuiles cassées. Cette intervention a été facturée 495€ à la copropriété, dont 267 € ont été pris en charge par notre assurance MMA Annecy. Le reste à charge sera imputé sur les dépenses générales de l'exercice 2024-2025 de la copropriété.

6 – Questions diverses

Pas de questions.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45.

Le Président de séance,

[REDACTED]



La secrétaire de séance,

[REDACTED]



