



Envoyé en préfecture le 19/02/2026

Reçu en préfecture le 19/02/2026

Publié le 19/02/2026

ID : 078-217804012-20260212-DEL2026_11-DE



Copropriété :
SDC 43 QUATER GAMBETTA
43 QUATER Rue GAMBETTA
78250 MEULAN

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU **mercredi 3 avril 2024**

Le mercredi 3 avril 2024 à 17:30, les copropriétaires de la résidence SDC 43 QUATER GAMBETTA sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

SALLE VALERY MEULAN
 Rue VALERY
 78250 MEULAN

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 4 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 815 sur 1000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 1000.
- 0 copropriétaires votent par correspondance, soit 0 sur 1000.

Sont présents ou représentés :

Mme DUTILLEUL JULIE (196), Mme LABAT THERESE (191), M. ou Mme RENAZEAU YVES (264), SCI SB - Mr Benjamin GUERARD (164)

Sont présents ou représentés en visioconférence :

NEANT

Sont en vote par correspondance :

NEANT

Sont absents et non représentés :

M. ou Mme CHERONNEAU SYLVIE / AUBERT FLORENT (185)

Ordre du jour :

- 1 - Election du bureau
- 2 - Compte rendu d'activité du Conseil Syndical sur l'année écoulée (Sans vote)
- 3 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023
- 4 - Application d'un forfait de consommation en cas de non accès à un lot pour le relevé d'index d'eau
- 5 - Renouvellement du mandat de Syndic
- 6 - Désignation du conseil syndical
- 7 - Consultation du conseil syndical (Art 25-1)
- 8 - Mise en concurrence est obligatoire
- 9 - Budget prévisionnel N+2
- 10 - Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)
- 11 - Décision à prendre concernant le transfert du compte créditeur divers 46 d'un montant de 684.30€ sur le fonds travaux ALUR
- 12 - Travaux de ravalement des façades de la copropriété- Majorité Art 24
- 13 - Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 »

J.D. B.G. E.G.

- 14 - RAPPELS concernant la copropriété
- 14a - Obligation de ramonage des conduites de cheminées GAZ
- 14b - Obligation de prévention du syndic en cas d'emménagement ou déménagement
- 15 - Questions diverses(Pas de vote)

Résolutions :

Résolution n°1 : Election du bureau

Président, Scrutateurs, Secrétaire

SCI SB - Mr Benjamin GUERARD est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	815 / 815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

SCI SB - Mr Benjamin GUERARD est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Mme DUTILLEUL JULIE est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	815 / 815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme DUTILLEUL JULIE est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

GARBO Emeraude est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	815 / 815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

GARBO Emeraude est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Question n°2 :

Compte rendu d'activité du Conseil Syndical sur l'année écoulée (Sans vote)

Résolution n°3 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant de :5 892,69 €

- sans réserve

ainsi que des comptes travaux suivants:

- Travaux conformité électrique
- Travaux de rénovation cage escalier
- Travaux de remplacement carrelage hall.

VOTENT POUR	815 / 815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

J.D. B.G. E.G.

Résolution n°4 : Application d'un forfait de consommation en cas de non accès à un lot pour le relevé d'index d'eau
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de valider l'application d'un forfait de consommation pour les lots n'ayant pas permis l'accès à la pose de compteur ou en cas de défaut de relevé de compteur:
- eau froide: 50m3

VOTENT POUR	815 / 1000 tantièmes (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°5 :Renouvellement du mandat de Syndic
L'Assemblée Générale renouvelle comme syndic

- La Société EMERAUDE GESTION représentée par GARBO Emeraude Titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° 78012021000000058 délivrée par la préfecture de CCI PARIS ILE DE FRANCE
garantie financière assurée par GALIAN.

Le Syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 01/07/2024 pour se terminer au plus tard le 30/06/2025.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée:

- qu'elle accepte en l'état
(Augmentation des honoraires de 1.2%).

L'Assemblée Générale désigne RENAZEAU YVES pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR	815 / 1000 tantièmes (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°6 :Désignation du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un, deux ou trois an(s)

- M.

MR RENAZEAU YVES

MR RENAZEAU YVES est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	815 / 1000 tantièmes (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

MR RENAZEAU YVES est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mme DUTILLEUIL Julie

Mme DUTILLEUL JULIE est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	815 / 1000 tantièmes (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme DUTILLEUL JULIE est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°7 :Consultation du conseil syndical (Art 25-1)

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 500,00 euros T.T.C.

J.D. B.G. E.G.

VOTENT POUR	815 / 1000 tantièmes (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°8 : Mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée décide de fixer à 500,00 euros T.T.C., le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

VOTENT POUR	815 / 1000 tantièmes (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°9 : Budget prévisionnel N+2

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 6 570,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales.

VOTENT POUR	815 / 815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°10 : Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)

L'assemblée générale, en application de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, définissant que :

- les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation ont l'obligation de créer un fonds pour les travaux, alimenté chaque année par une cotisation au moins égale à 5 % du budget prévisionnel
- qu'un second compte bancaire séparé doit être ouvert lorsque la copropriété a constitué ce fonds de travaux. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat
- que ce fonds de travaux est rattaché au lot et non pas au copropriétaire personne physique ce qui signifie qu'en cas de vente du lot, il n'y a donc pas de remboursement au vendeur.

L'Assemblée décide la constitution d'un fond de travaux avec une cotisation annuelle égale à 5% du budget, soit un montant de 328.50 € pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

VOTENT POUR	815 / 1000 tantièmes (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°11 : Décision à prendre concernant le transfert du compte créditeur divers 46 d'un montant de 684.30€ sur le fonds travaux ALUR

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de transférer la somme de 684.30€ du compte d'attente créditeur 46 d'un montant de 684.30€ sur le fond travaux de la copropriété.

Les fonds seront déposés sur le livret A de la copropriété.

Les intérêts seront acquis au syndicat des copropriétaires.

J.D. B.G. E.G.

VOTANT POUR	815 / 1000 tantièmes (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°12 : Travaux de ravalement des façades de la copropriété- Majorité Art 24

Devis :

- TRIANON: 41 514€ TTC + DEVIS STEPHANE DECORS 4175.32€ TTC
- FERNANDES: 65 814.10€
- LELAIDIER: 65 501.62€

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE: 1780€ TTC

SIMULATION TRAVAUX: NE CONCERNE QUE LES PARTIES COMMUNES (peinture volets et garde corps sont privés).

Vous trouverez dans la convocation la simulation du montant de votre quote-part totale (il faut additionner les trois colonnes (devis 1+2+3) pour avoir le montant total).

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

* décidera d'effectuer les travaux suivants:

aux dates suivantes:

retiendra la proposition présentée par l'entreprise TRIANON FACADE ainsi que STEPHANE DECORS sur la partie copropriété (151.77€) s'élevant à 45 689.32 euros T.T.C.,

* retiendra la proposition présentée par la société STEPHANE DECORS pour la partie privative pour un montant total de 4 020.55€ TTC :

- lot 2: 689.55€
- lot 3: 833.30€
- lot 4: 1019.35€
- lot 5: 924.75€
- lot 6: 553.60€

Démarrage des travaux prévu à la date du JJ/MM/AAAA.

* prend acte du montant de la police d'assurance dommages-ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 1780.00 euros T.T.C.

* précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis:

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense CHARGES GENERALES

* prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 2% HT du montant HT des travaux soit : 1334 euros T.T.C.

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires sur un montant total de 52 823.87 € TTC suivant les modalités ainsi définies:

01/05/2024: 16 267.77€

01/07/2024: 16 267.77€

01/10/2024: 16 267.77€

01/01/2025: 4 020.55€

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

VOTANT POUR	815 / 815 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (815 tantièmes votant
-------------	--

J.D. B.G. E.G.

	en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°13 : Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 »

Afin de permettre la réalisation des travaux (ou l'acquisition des parties communes) votés lors de la présente assemblée générale, y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

? Recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt. Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite de leur quote-part de dépenses. Cette notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

? Solliciter un prêt auprès de la CEIDF dont le montant ne pourra dépasser la somme des dépenses dues par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt.

? Accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'assemblée générale.

? Exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux (ou d'acquisition des parties communes) et frais annexes. A cet égard, les prélèvements seront effectués par la CEIDF en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat.

? Souscrire un contrat de cautionnement auprès de la CEGC afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

? Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel.

? Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,

? Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.

? Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	815 / 1000 tantièmes (815 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Question n°14 :

RAPPELS concernant la copropriété

a - Obligation de ramonage des conduites de cheminées GAZ

b - Obligation de prévention du syndic en cas d'emménagement ou déménagement

Question n°15 :

Questions diverses (Pas de vote)

J.D. B.G. E.G.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h41.

LE SCRUTATEUR
Mme DUTILLEUL JULIE

LE PRESIDENT
SCI SB - Mr Benjamin
GUERARD

LE SECRETAIRE
GARBO Emeraude

Julie DUTILLEUL

✓ Certified by  yousign

Benjamin GUERARD

✓ Certified by  yousign

EMERAUDE GARBO

✓ Certified by  yousign

L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

J.D. B.G. E.G.