

Le Chesnay-Rocquencourt, le 28 juin 2026

REUNION C.S.S GABRIEL DU 18 JUIN 2026

COMPTE-RENDU

Etaient présents :	GAUDRY Clarisse	Absents excusés :	LUTEMBACHER Françoise
	SIMONNET Françoise		BOUYE Alain
	BERNIER Gérard		
	LINARES Jorge		
	RICHET Patrick		

A.G du SYNDICAT PRINCIPAL le 11 JUIN 2026

Les copropriétaires présents ou représentés ont représenté 51,13 % des tantièmes ; une seule résolution n'a pu être adoptée.

Seule la résolution n° 12 « *Clause de solidarité en cas de démembrement de propriété* » était soumise à une majorité à l'article 26. En raison de l'étroitesse du quorum elle n'a pu être adoptée, même en deuxième lecture : 47,10 % pour, 1,45 % contre, 2,42 % abstention.

La résolution n° 20 « *Rénovation complète de la piscine Orangerie* » a été approuvée ; sauf événement imprévu nous devrions donc bénéficier d'une piscine totalement rénovée pour la saison 2027.

CLOTURE DE L'EXERCICE 2025

Les montants annoncés lors de notre réunion du 12 mars 2026 sont confirmés. L'exercice budgétaire 2025 se solde par un écart favorable entre charges appelées et dépenses réelles pour un montant total de 22 079€ dont 20 182€ pour les charges courantes et 1 897€ pour les travaux soumis à résolution. Cet apurement favorable sera restitué au 31 décembre 2025 et visible sur l'appel de charges du 1^{er} janvier 2027.

BUDGET 2027

On trouvera en annexe n°1 à ce compte-rendu un tableau récapitulatif de l'ensemble des charges affectées à notre résidence, charges gérées par le Conseil Syndical Principal et charges gérées par le Conseil Syndical Secondaire.

S'agissant des charges gérées par le Syndicat Secondaire :

Charges courantes :

Le budget élaboré pour 2027 s'établit à 397 970 €, soit une stricte égalité avec le budget 2026. Il est rappelé que le budget des charges courantes pour 2026 (et donc pour 2027) est en progression de 8,2 % par rapport à 2025, dernières données réelles connues.

Travaux soumis à résolutions :

Rappelons les deux grands « chantiers » prioritaires de la résidence.

1. Terminer la rénovation des réseaux en vide sanitaire.

Les travaux ont été réalisés dans 4 immeubles de 2022 à 2025. Ils sont engagés dans 2 immeubles (2 et 4 Camoens) en 2026. Nous proposons donc une résolution de 85 000 € en 2027 pour mener les travaux dans le 7^{ème} et dernier immeuble.

2. Planifier et réaliser la rénovation de l'étanchéité des toits terrasses

On trouvera en annexe n°2 à ce compte rendu le planning de financement et réalisation des travaux, approuvé par les sept membres présents à la réunion.

Le financement :

- est étalé sur 5 ans (de 2026 à 2030), tandis qu'il est prévu d'étaler les travaux sur 3 ans (2 immeubles en 2028, 3 immeubles en 2029 et 2 immeubles en 2030),
- est assuré à hauteur de 40 % par prélèvement sur le **Fond de Travaux Obligatoire**.

Il nous faut donc disposer fin 2027 d'une réserve en **Fond de Travaux Obligatoire** au moins égale à 40 % du montant total des travaux (434 000 €), soit 173 600 €. C'est pourquoi nous proposons une résolution pour 2027 prévoyant une dotation de 55 000 € au F.T.O.

**Prochaine AG de Gabriel, le mardi 6 octobre 2026,
ouverture de séance à 19h30**

CHARGES CSP + CSS budget = appels de charges (cas des résolutions pluri-annuelles, financements par FTO & mandats)

Annexe n° 1	Budget 2022 Actualisé		Budget 2023 Actualisé		Budget 2024 Actualisé		Budget 2025 Actualisé		Budget 2026 Actualisé		Budget 2027		27/26
	Montant	Poids	Montant	Poids	Montant	Poids	Montant	Poids	Montant	Poids	Montant	Poids	Pond.
24-juin-26													
Charg. courantes CSP :	13 191 200		13 504 000 2,4%		10 571 000 -21,7%		15 839 000 49,8%		15 413 600 -2,7%		14 886 100 -3,4%		
Dont QP Gabriel	368 907	41,8%	377 959	43,2%	295 648	36,3%	456 634	44,5%	445 429	43,2%	433 753	43,4%	-1,1%
% évolution			2,5%		-21,8%		54,5%		-2,5%		-2,6%		
QP Trvx +FTO :	14 447	1,6%	19 449	2,2%	15 053	1,8%	38 579 (*)	3,8%	38 900 (*)	3,8%	18 750 (*)	1,9%	-2,0%
s/s total QP du CSP	383 354	43,4%	397 408	45,4%	310 701	38,2%	495 213	48,3%	484 329	46,9%	452 503	45,3%	-3,1%
% évolution			3,7%		-21,8%		59,4%		-2,2%		-6,6%		
Charg. courantes CSS :	352 050	39,9%	358 980	41,1%	302 000	37,1%	387 950	37,8%	397 970	38,6%	397 970	39,8%	0,0%
% évolution			2,0%		-15,9%		28,5%		2,6%		0,0%		
Travaux CSS (1) :	147 650	16,7%	118 064	13,5%	201 125	24,7%	142 500	13,9%	149 540	14,5%	149 215	14,9%	0,0%
			-20,0%		70,4%		-29,1%		4,9%		-0,2%		
sous total CSS	499 700	56,6%	477 044	54,6%	503 125	61,8%	530 450	51,7%	547 510	53,1%	547 185	54,7%	0,0%
% évolution			-4,5%		5,5%		5,4%		3,2%		-0,1%		
TOTAL CSP + CSS	883 054	100,0%	874 452	100,0%	813 826	100,0%	1 025 663	100,0%	1 031 839	100,0%	999 688	100,0%	-3,1%
% évolution			-1,0%		-6,9%		26,0%		0,6%		-3,1%		
Apurement. Ch. Cour. CSP	1 104 115 € favorable		827 906 € favorable		668 046 € favorable		2 566 172 € favorable						

(*) dont QP piscine "Orangerie" = 18 750 € en 2025 (sur Trim. 3 & 4) , 37 500 € en 2026 (sur Trim. 1, 2, 3 & 4) et 18 750 en 2027 (sur Trim. 1 & 2)

PLAFOND APPELS = 150 000 €; FINANCEMENT FTO = 40 %; TOITS TERRASSES REALISES DE 2028 à 2030

Annexe n° 2	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total	
	Vide sanitaire	Vide sanitaire	Vide sanitaire	Toits terrasses	Toits terrasses	Toits terrasses		2028 à 2031	
Espaces verts	4 500	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000		
Vides sanitaires	95 000	85 000	85 000						
Toits terrasses				124 000	186 000	124 000		434 000	
Autres travaux	23 000		5 000	50 600	73 400	50 600	125 000	299 600	
Dotation FTO	20 000	60 000	55 000	20 000	20 000	20 000	20 000	80 000	
TOTAL BUDGET TRAVAUX	142 500	150 000	150 000	199 600	284 400	199 600	150 000		
Prélèvement FTO				-49 600	-74 400	-49 600		-173 600	40,0%
Année sabbatique				Charges courantes	-60 000				
APPELS DE CHARGES	142 500	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000		
Solde FTO	81 000	141 048	196 048	166 448	112 048	82 448	102 448		

Prélèvement FTO par immeuble
62 000 * 40,00% = **24 800**