

## Liste des résolutions-types

Majorité : **Article 24** Numéro : **10** Groupe : **Désignation** AGO :   
Intitule : **Election du président de séance**

### Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance #NOM#.

### Informations :

*Le président ne peut pas être un mandataire ni le syndic ou un préposé du syndic.  
Il peut s'agir du président du conseil syndical ou de n'importe quel autre copropriétaire présent.  
Le président doit certifier la feuille de présence (article 14 - D1967) et signer le PV (avec secrétaire & scrutateurs).*

Majorité : **Article 24** Numéro : **20** Groupe : **Désignation** AGO :   
Intitule : **Election du ou des scrutateurs**

### Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance #NOM#.

### Informations :

*L'article 15 du décret du 17 mars 1967 stipule :  
Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, **s'il y a lieu**, un ou plusieurs scrutateurs.*

*Le rôle des scrutateurs n'est pas clairement précisé mais on convient qu'ils aident le président à contrôler la régularité de l'établissement et des décomptes de voix, ils signent également le procès-verbal à la fin de l'assemblée.*

Majorité : **Article 24** Numéro : **30** Groupe : **Désignation** AGO :   
Intitule : **Election du secrétaire**

### Résolution :

Le syndic assure les fonctions de secrétaire de séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de secrétaire de séance #NOM#.

### Informations :

*Le syndic est le secrétaire par défaut et de droit selon l'article 15 du décret du 17 mars 1967 mais il est possible de désigner un autre copropriétaire...*

*"Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale."*

Majorité : **Article 24** Numéro : **100** Groupe : **Comptes** AGO :

Intitulé : **Approbation des comptes de l'exercice**

**Résolution :**

Après avoir pris connaissance des documents comptables présentés et mis à disposition, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice #EXERCICE\_N# du #DEBUT\_N# au #FIN\_N#, tant en ce qui concerne la situation de trésorerie, l'état des dettes, les dépenses pour un total de #REALISE\_N# que la répartition qui en a été faite.

Cette approbation est assortie des réserves suivantes : ...

**Informations :**

*Le syndic tient les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition de tous les copropriétaires, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État (décret à paraître).*

*Les copropriétaires se prononcent sur l'approbation des comptes de l'exercice à la majorité simple (majorité des copropriétaires présents ou représentés / article 24). L'assemblée générale a la possibilité d'approuver les comptes en émettant une réserve inscrite au procès-verbal. L'approbation des comptes permet au syndic d'exiger de chaque copropriétaire le solde des charges de l'exercice écoulé (répartition).*

Majorité : **Article 24** Numéro : **110** Groupe : **Comptes** AGO :

Intitulé : **Budget prévisionnel prochain exercice N+2**

**Résolution :**

L'assemblée décide de fixer à #BUDGET\_N+2# le budget prévisionnel de l'exercice #EXERCICE\_N+2# avec faculté d'actualisation lors de l'assemblée annuelle qui sera tenue en #EXERCICE\_N+2#.

Elle fixe donc à #MONTANT\_APPEL\_N+2# le montant de chacun des appels provisionnels de #EXERCICE\_N+2#, réserve faite des modifications qui pourront être apportées au budget lors de la prochaine assemblée annuelle en #EXERCICE\_N+2#.

**Informations :**

*Pour faire face à l'ensemble des dépenses de type "opérations courantes", un budget prévisionnel doit être décidé chaque année par les copropriétaires. Ce budget est établi par le syndic, en concertation avec le conseil syndical, pour un exercice comptable de douze mois (sauf exceptions). Le syndicat doit, sauf impossibilité, voter ce budget prévisionnel avant le début de l'exercice comptable qu'il est destiné à couvrir.*

*Le vote doit avoir lieu dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.*

Majorité : **Article 24** Numéro : **120** Groupe : **Comptes** AGO :

Intitulé : **Révision du budget de l'exercice N+1 en cours**

**Résolution :**

L'assemblée décide de porter à #BUDGET\_N+1# € le montant du budget prévisionnel #EXERCICE\_N+1# par augmentation des postes suivants :

En conséquence les appels provisionnels des ... et ... seront portés à ... € chacun au lieu de ... €

**Informations :**

*Pour faire face à l'ensemble des dépenses de type "opérations courantes", un budget prévisionnel doit être décidé chaque année par les copropriétaires. Ce budget est établi par le syndic, en concertation avec le conseil syndical, pour un exercice comptable de douze mois (sauf exception). Le syndicat doit, sauf impossibilité, voter ce budget prévisionnel avant le début de l'exercice comptable qu'il est destiné à couvrir.*

*Le vote doit avoir lieu dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.*

*Le budget de l'exercice en cours peut cependant être révisé en cas de modifications (un hiver très froid et des dépenses plus importantes que prévues par exemple).*

Majorité : **Pour information**      Numéro : **150**      Groupe : **Divers**      AGO :

Intitulé : **Rapport d'activité**

**Résolution :**

Après lecture / rappel des points principaux par le président du Conseil Syndical du rapport d'activité de l'année #EXERCICE\_N#, l'assemblée approuve la mission du conseil qui consiste, conformément à la loi à contrôler et à assister le syndic.

**Informations :**

*Le rapport d'activité est un document qui doit être joint à la convocation, selon la taille du document il n'est pas nécessaire de le lire au moment de l'AG. Ce rapport ne donne généralement pas lieu à un vote mais le conseil syndical peut également soumettre un ou des comptes-rendus pour des missions sur lesquelles il a reçu une délégation, un vote positif (approbation) vaut ainsi quitus.*

Majorité : **Article 26**      Numéro : **152**      Groupe : **Comptes**      AGO :

Intitulé : **Instauration de l'avance permanente de trésorerie**

**Résolution :**

L'assemblée générale décide de constituer une avance de trésorerie permanente d'un montant de ..... €

Cette avance sera appelée selon les modalités suivantes :

.....

*(conformément à l'article 35 du Décret du 17/03/1967 ce montant ne peut excéder 1/6 du budget prévisionnel).*

**Informations :**

*L'avance permanente de trésorerie (ancien "fonds de roulement") peut être prévue par le règlement de copropriété (art. 35 alinéa 1 du décret du 17 mars 1967) ou être décidée en assemblée générale à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Son montant ne peut excéder 1/6 ème du budget prévisionnel (équivalent de 2 mois) e elle est normalement destinée à gérer des besoins de trésorerie (grosse facture qui arrive avant les appels de provisions). Elle apparait au passif, en haut à droite de l'annexe 1 dans les comptes.*

*En cas de vente, cette avance est remboursée au vendeur et réclamée à l'acheteur mais il suffit de communiquer le montant au notaire afin qu'ils s'arrangent directement.*

Majorité : **Article 24**      Numéro : **155**      Groupe : **Divers**      AGO :

Intitulé : **Rapport moral / ASL**

**Résolution :**

Après lecture / rappel des points principaux par le président de l'ASL du rapport moral de l'année #EXERCICE\_N#, l'assemblée approuve la mission du comité syndical.

**Informations :**

*Attention à utiliser les majorités prévues dans les statuts de l'ASL...*

Majorité : **Article 24** Numéro : **155** Groupe : **Comptes** AGO :

Intitulé : **Modification de l'avance permanente de trésorerie**

**Résolution :**

L'assemblée décide de modifier le montant de l'avance de trésorerie permanente et de le porter à la somme de ..... €

L'ajustement sera réalisé selon les modalités suivantes :  
.....

**Informations :**

*Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 ce montant ne peut excéder 1/6 du budget prévisionnel. Si la création de cette avance doit être votée à la double-majorité de l'article 26 on s'accorde en général pour dire que son ajustement (notamment pour respecter la limite de 1/6) peut se faire à la majorité de l'article 24.*

Majorité : **Article 26** Numéro : **160** Groupe : **Comptes** AGO :

Intitulé : **Réserve de trésorerie / ASL**

**Résolution :**

L'assemblée décide de porter le montant de la réserve de trésorerie à ... €  
Le syndic effectuera un appel complémentaire à ce titre de ... € le ... ..

Elle décide que cette réserve sera placée sur un compte dont la rémunération sera :

1. affectée à son accroissement
2. répartie en fin d'exercice dans la catégorie utilisée pour sa constitution.

**Informations :**

*La notion de "réserve de trésorerie" peut être adaptée à une ASL mais en copropriété il vaut mieux utiliser les termes et la résolution "Instauration de l'avance permanente de trésorerie"...*

Majorité : **Article 24** Numéro : **165** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Souscription contrat responsabilité civile**

**Résolution :**

Depuis la loi ALUR, l'assurance collective d'un immeuble en copropriété est obligatoire pour les risques liés à la responsabilité civile du syndicat de copropriétaires. Par ailleurs, tous les propriétaires qu'ils soient occupants ou non ont l'obligation de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile.

L'assemblée générale décide de la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du Code des assurances".

**Informations :**

**Article 18 de la loi du 10 juillet 1965**

*- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances*

Majorité : **Article 25** Numéro : **170** Groupe : **Divers** AGO :

Intitule : **Dispense d'ouverture d'un compte séparé (si moins de 15 lots)**

**Résolution :**

L'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir au nom du syndicat un compte bancaire séparé, prévue par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette dispense est accordée pour la durée du mandat fixée ci-dessus ; en conséquence les fonds du syndicat seront déposés à un sous-compte propre au syndicat du compte bancaire unique ouvert au nom du syndic pour le dépôt des fonds des syndicats de copropriétaires qu'il administre.

*Pour les copropriétés de plus de 15 lots ou avec un syndic non-professionnel, le compte bancaire au nom du syndicat est obligatoire.*

**Informations :**

**Article 18 de la loi du 10 juillet 1965**

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ;

Majorité : **Article 24** Numéro : **172** Groupe : **Divers** AGO :

Intitule : **Autorisation au syndic d'agir en justice**

**Résolution :**

L'assemblée donne autorisation au syndic d'engager la procédure préconisée par Maître xxxxxxxxx, avocat du syndicat, à l'encontre de yyyyyyy, propriétaire de l'immeuble .....pour .....

L'objet détaillé de l'action est le suivant : .....

**Informations :**

*Le syndic n'a pas besoin d'une autorisation en matière de recouvrement...*

**Résolution :**

L'assemblée générale décide de constituer un fonds travaux destiné au financement de travaux futurs. Ce fonds représentera .... % du budget annuel Ce fonds sera appelé selon les modalités suivante ..... et placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement.

**Informations :**

*Le fonds travaux deviendra obligatoire en 2017 (à moins que le DPE estime qu'aucun travaux ne seront nécessaires) et il devra alors représenter un minimum de 5% du budget.*

**Futur article 14.2 :**

*I. Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.*

*II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :*

*1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;*

*2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.*

*Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.*

*L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.*

*Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.*

*Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.*

*Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.*

*Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.*

*III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.*

*IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :*

*1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;*

*2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.*

Majorité : **Article 25** Numéro : **190** Groupe : **Comptes** AGO :   
Intitule : **Modification de la répartition des charges (art. 10)**

**Résolution :**

L'article 10 alinéa 1 instaure le principe d'une répartition selon un critère d'utilité.  
A la suite du changement d'usage du / des lot(s) suivant .....  
l'assemblée décide d'utiliser la grille de répartition présentée en annexe.

Pour des raisons de simplification comptable, ce changement sera pris en compte pour les appels de provisions et la répartition des charges à compter du ... / ... / .....

**Informations :**

*La modification de la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété requiert, en règle générale, l'unanimité des voix des copropriétaires.*

*Toutefois si la modification est rendue nécessaire par des changements intervenus dans l'immeuble, elle peut être décidée à la même majorité que celle qui a permis de prendre la décision initiale ; notamment, en cas de vente ou achat de parties communes ou de parties privatives par la copropriété ; changement d'usage d'une partie privative, par exemple, un logement utilisé à usage professionnel.*

**Article 10**

*Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.*

**Article 25.e de la loi du 10 juillet 1965**

*e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;*

Majorité : **Unanimité** Numéro : **195** Groupe : **Comptes** AGO :   
Intitule : **Modification de la répartition des charges**

**Résolution :**

Modification de la répartition des charges sauf en cas de travaux, d'actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'assemblée générale.

**Informations :**

*La modification de la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété requiert, en règle générale, l'unanimité des voix des copropriétaires.*

*Toutefois si la modification est rendue nécessaire par des changements intervenus dans l'immeuble, elle peut être décidée à la même majorité que celle qui a permis de prendre la décision initiale ; notamment, en cas de vente ou achat de parties communes ou de parties privatives par la copropriété ; changement d'usage d'une partie privative, par exemple, un logement utilisé à usage professionnel.*

Majorité : **Article 25** Numéro : **200** Groupe : **Désignation** AGO :   
Intitule : **Election au Conseil Syndical**

**Résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du conseil syndical #NOM# pour une durée de 1 an / 2 ans / 3 ans. Le mandat commence à la date de la présente assemblée.

**Informations :**

*Le conseil syndical est essentiel ; il assiste le syndic et contrôle sa gestion.*

*Il est composé de copropriétaires (conjoint, représentants...) élus par l'assemblée générale à la majorité 25 et  **bénévoles** . Le syndic, ses préposés ou ses parents ne peuvent pas être membres du CS, il n'a pas à*

*Un RFCS (règlement de fonctionnement du conseil syndical) est recommandé pour fixer son organisation et son fonctionnement. Le CS désigne son Président. La durée du mandat des membres est de un à trois ans maximum, renouvelable. Le CS peut prendre connaissance de toutes pièces ou documents se rapportant à la copropriété. Le CS peut également se voir confier des missions ou délégations par l'assemblée générale.,*

Majorité : **Article 26** Numéro : **205** Groupe : **Désignation** AGO :   
Intitulé : **Décision de ne pas instituer de conseil syndical**

**Résolution :**

L'assemblée décide de ne pas instituer de conseil syndical.

**Informations :**

Article 21

*Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

Majorité : **Article 25** Numéro : **210** Groupe : **Désignation** AGO :   
Intitulé : **Désignation du syndic et approbation du contrat**

**Résolution :**

L'assemblée générale, après explications, désigne le cabinet / M. / Mme ..... aux fonctions de syndic, selon contrat joint à la convocation, pour une durée de ....., du #DATE\_AG# au .. / .. / .....

Le contrat est conforme au contrat-type (décret du 26 mars 2015 / annexe du décret du 17 mars 1967).

Le montant des honoraires de gestion courante est fixé à la somme de ..... € TTC

L'assemblée générale désigne ..... pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Informations :**

*La désignation du syndic par l'assemblée est très importante. Un syndic professionnel doit avoir une carte, un syndic non-professionnel doit être propriétaire d'au moins un lot. La formule "bénévole" est trompeuse car il peut être rémunéré pour ce mandat. Tous les syndicats doivent présenter le contrat-type du 26 mars 2015*

*Une mise en concurrence est obligatoire tous les 3 ans. Lorsque l'assemblée se prononce sur plusieurs choix, il faut **tous** les examiner et voter à la majorité de l'article 25 puis, le cas échéant, à l'article 24 pour celui ou ceux qui obtiennent plus du tiers des voix. Si aucun syndic n'obtient la majorité, une nouvelle assemblée pourra être convoquée à condition que le mandat soit encore valable, la désignation se fera alors à la majorité 24.*

Voir la fiche ANIL : <http://www.anil.org/profil/vous-etes-propretaire/copropriete/syndic/choix-du-syndic/>

Majorité : **Article 25** Numéro : **215** Groupe : **Désignation** AGO :   
Intitulé : **Décision d'instituer un conseil syndical**

**Résolution :**

L'assemblée décide de revenir sur la décision de ne pas instituer un conseil syndical.

**Informations :**

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

*Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

Majorité : **Article 24** Numéro : **220** Groupe : **Désignation** AGO :

Intitulé : **Quitus au syndic**

**Résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein et entier au syndic pour sa gestion de la période #EXERCICE\_N# du #DEBUT\_N# au #FIN\_N#.

Cette approbation est assortie des réserves suivantes : ...

**Informations :**

*Si de nombreuses associations recommandent de ne pas voter le quitus, voir même de ne pas le mettre à l'ordre du jour, il nous semble important de distinguer le quitus donné à une grande entreprise syndic professionnel ou à un copropriétaire bénévole (ou modestement indemnisé).*

Majorité : **Article 25** Numéro : **225** Groupe : **Désignation** AGO :

Intitulé : **Révocation du syndic**

**Résolution :**

L'assemblée générale décide de la révocation du syndic .....

Cette révocation est fondée sur les faits et reproches suivant :

.....

Elle prend effet immédiatement.

**Informations :**

*Attention : les faits reprochés doivent être suffisamment graves ou répétés et il est préférable de constituer un solide dossier avec des preuves matérielles (courriers, constats...). Ont été reconnus comme des motifs légitimes de révocation d'un syndic :*

- le fait de ne pas exécuter les décisions prises en assemblée générale ;
- des carences graves en matière de recouvrement d'impayés,
- des fautes de gestion...

*Une révocation qui serait jugée abusive par le tribunal pourrait entraîner des dommages et intérêts.*

Majorité : **Article 25** Numéro : **230** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Travaux de transformation, addition ou amélioration**

**Résolution :**

Travaux de transformation, addition ou amélioration

Exemples :

installation d'un ascenseur,  
d'un tapis dans les escaliers,  
d'un adoucisseur d'eau,  
installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres,  
création d'espaces verts

**Informations :**

**ATTENTION !!! Ce type de résolution ne permet pas le second vote et la passerelle vers l'article 24.**

Majorité : **Article 25** Numéro : **240** Groupe : **Désignation** AGO :   
Intitulé : **Constitution ou non de provisions spéciales**

**Résolution :**

L'assemblée décide de ne pas constituer des provisions spéciales destinées à faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à venir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise pour une durée de 3 ans.

L'assemblée générale décide de constituer des provisions spéciales destinées à faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois ans à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Ces provisions seront appelées selon les modalités suivantes :  
(détail des dates et montants des appels pour la constitution du fonds)

L'assemblée générale décide que cette réserve sera placée sur un compte dont la rémunération sera :

1. affectée à son accroissement
2. répartie en fin d'exercice dans la catégorie utilisée pour sa constitution.

**Informations :**

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965

Ces provisions spéciales sont une disposition ancienne de l'article 18, à ne pas confondre avec le fonds travaux à venir.

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;

Majorité : **Article 24** Numéro : **245** Groupe : **Travaux** AGO :   
Intitulé : **Remplacement équipement vétuste**

**Résolution :**

Le remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif, se vote à la majorité 24.

L'assemblée décide de remplacer .....

**Informations :**

Majorité : **Article 24** Numéro : **300** Groupe : **Divers** AGO :   
Intitulé : **Délégation au Conseil Syndical pour décisions art. 24**

**Résolution :**

L'assemblée accorde un délégation au conseil syndical pour la gestion du dossier suivant

.....

**Informations :**

Article 25.a de la loi du 10 juillet 1965

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

Majorité : **Article 24** Numéro : **301** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Adaptation du règlement de copropriété (réglementation)**

**Résolution :**

Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives et réglementaires constatées depuis son établissement.

Conformément à la réglementation suivante .....

l'assemblée propose de modifier le règlement de copropriété de la manière suivante : .....

**Informations :**

*Avant de voter l'adaptation à proprement parler il n'est pas rare de confier une délégation au syndic pour préparer les documents et les formalités, un budget pour les prestations et les formalités (notaire, publicité foncière) peut également être prévu.*

**Article 24.f** de la loi du 10 juillet 1965

*f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;*

Majorité : **Article 25** Numéro : **302** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Délégation permanente au Conseil Syndical**

**Résolution :**

L'assemblée renouvelle la délégation permanente donnée au conseil syndical de prendre toutes décisions relatives aux mesures et travaux urgents de sauvegarde ou maintenance de l'immeuble en ses parties communes ou éléments d'équipement commun rendues nécessaires par un incident exigeant une intervention immédiate.

Elle fixe à 1 500 €, le plafond de cette délégation. Ce plafond s'appliquera pour chaque intervention sans que le cumul des engagements puisse dépasser 4 500 € pour un exercice.

**Informations :**

Majorité : **Article 24** Numéro : **305** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Compte-rendu de la délégation du Conseil Syndical**

**Résolution :**

L'assemblée générale du .. / .. / ..... a voté une délégation au conseil syndical pour le dossier suivant :

.....

Au terme de sa mission, le conseil syndical rend compte de la réalisation et des résultats qu'il soumet à l'approbation de l'assemblée générale.

**Informations :**

Majorité : **Article 25** Numéro : **310** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Transmission des images de video-surveillance**

**Résolution :**

**Informations :**

Majorité : **Article 25** Numéro : **320** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Individualisation contrats fourniture d'eau**

**Résolution :**

L'assemblée décide de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau auprès de l'opérateur .....

L'assemblée décide de faire réaliser une étude pour l'individualisation des contrats de fourniture d'eau auprès de l'opérateur .....

L'assemblée décide de procéder aux travaux pour l'individualisation des contrats de fourniture d'eau auprès de l'opérateur ..... conformément au projet en annexe.

Les fonds nécessaires seront pris sur le budget / feront l'objet d'un appel de .... à la date du .././.....

**Informations :**

Article 25.o de la loi du 10 juillet 1965

*o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.*

**ATTENTION !!! Ce type de résolution ne permet pas le second vote et la passerelle vers l'article 24.**

Majorité : **Article 24** Numéro : **330** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Convention entre le syndicat et le syndic, personne ou entreprise liée**

**Résolution :**

L'assemblée est informée des relations entre le syndic et .....

Elle accepte la convention / le contrat suivant :

**Informations :**

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965

*de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ;*

Majorité : **Article 25** Numéro : **340** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Autorisation permanente police ou gendarmerie**

**Résolution :**

L'assemblée accorde une autorisation permanente à la police ou à la gendarmerie nationale pour pénétrer dans les parties communes.

**Informations :**

Article 25.i de la loi du 10 juillet 1965

*i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;*

Majorité : **Article 26** Numéro : **350** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Période d'ouverture des portes**

**Résolution :**

Organisation des périodes d'ouverture et de fermeture des portes compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble

**Informations :**

**Article 26** de la loi du 10 juillet 1965

*e) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante.*

Majorité : **Article 25** Numéro : **355** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Décision de confier les archives à entreprise spécialisée**

**Résolution :**

L'assemblée décide que les archives seront confiées à la société XXXXX conformément au contrat et dispositions jointes / ci-dessous et aux frais du syndicat pour un montant de ..... €

**Informations :**

**Article 18** de la loi du 10 juillet 1965 :

*- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;*

Majorité : **Unanimité** Numéro : **360** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Suppression concierge ou de gardien**

**Résolution :**

La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté lorsqu'il appartient au syndicat.

**Informations :**

**Attention à la majorité :** article 26 OU unanimité selon le règlement de copropriété et l'atteinte à la destination ou aux modalités de jouissance.

**Article 26** de la loi du 10 juillet 1965

*d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.*

*Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.*

Majorité : **Article 26** Numéro : **370** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Décision de se dispenser de conseil syndical.**

**Résolution :**

Décision de se dispenser de conseil syndical.

**Informations :**

Majorité : **Unanimité** Numéro : **380** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Suppression du poste de concierge ou gardien**

**Résolution :**

Suppression du poste de concierge ou gardien lorsqu'il porte atteinte à la destination de l'immeuble en vertu du règlement de copropriété

**Informations :**

---

Majorité : **Unanimité** Numéro : **385** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat**

**Résolution :**

Souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat pour la réalisation de travaux votés concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif (sauf lorsque les copropriétaires n'ont pas tous recours à l'emprunt ou lorsqu'il a pour unique objet le préfinancement de subventions publiques)

**Informations :**

---

Majorité : **Unanimité** Numéro : **390** Groupe : **Divers** AGO :

Intitulé : **Aliénation des parties communes**

**Résolution :**

Aliénation des parties communes

**Informations :**

---

Majorité : **Article 24** Numéro : **400** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Travaux conservation de l'immeuble / prévention santé et sécurité**

**Résolution :**

Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la prévention de la santé et la sécurité physique des occupants peuvent être votés à la majorité de l'article 24.

L'assemblée décide de faire exécuter les travaux de mise en sécurité de .....par l'entreprise ..... conformément au devis présenté.

**Informations :**

*Article 24.a de la loi du 10 juillet 1965*

*a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;*

---

Majorité : **Article 24** Numéro : **410** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Modalités réalisation et exécution de travaux obligatoires**

**Résolution :**

Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par la loi, le règlement ou un arrêté de police.

**Informations :**

Article 24.b de la loi du 10 juillet 1965

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

Majorité : **Article 24** Numéro : **412** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Travaux obligatoires (réglementation)**

**Résolution :**

L'assemblée accepte les modalités décrites ci-dessous pour les travaux rendus obligatoires en vertu de

**Informations :**

Article 24.b de la loi du 10 juillet 1965

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

Majorité : **Article 24** Numéro : **414** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Travaux obligatoires (utilité publique)**

**Résolution :**

L'assemblée accepte les modalités décrites ci-dessous pour les travaux rendus obligatoires en vertu de

**Informations :**

Article 24.c de la loi du 10 juillet 1965

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

Majorité : **Article 24** Numéro : **420** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Travaux accessibilité**

**Résolution :**

L'assemblée décide la réalisation des travaux suivants destinés à améliorer l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

.....  
conformément au devis présenté.

**Informations :**

Article 24.d de la loi du 10 juillet 1965

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

Majorité : **Article 24** Numéro : **425** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Autorisation de travaux d'accessibilité**

**Résolution :**

L'assemblée autorise #NOM# à réaliser les travaux suivants destinés à améliorer l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

.....  
conformément au projet présenté.

**Informations :**

Article 24.e de la loi du 10 juillet 1965

e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

Majorité : **Article 24** Numéro : **430** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Décision de réaliser un diagnostic technique global**

**Résolution :**

L'assemblée décide d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation (DTG - Diagnostic Technique Global) ainsi que ses modalités de réalisation suivantes : .....  
Conformément au devis présenté. Les fonds seront pris sur le budget / appelés selon les modalités suivantes .....

**Informations :**

Article 24.g de la loi du 10 juillet 1965

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation.

Majorité : **Article 24** Numéro : **440** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Travaux privatifs pour véhicules électriques**

**Résolution :**

L'assemblée autorise ..... a réalisé les travaux d'installation électrique suivant :

**Informations :**

Article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Majorité : **Article 24** Numéro : **445** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Installations communes pour véhicules électriques**

**Résolution :**

L'assemblée autorise l'installation électrique dans ..... afin d'alimenter et de recharger les véhicules électriques ou hybrides.

**Informations :**

**Article 24**

i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

**Article 24-5**

Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

Majorité : **Article 25** Numéro : **450** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Autorisation de travaux privatifs affectant les parties communes**

**Résolution :**

L'assemblée autorise #NOM# a réalisé les travaux conformes au projet présenté et joint à cette convocation. Il s'engage à faire réaliser l'ensemble des travaux dans les règles de l'art et à souscrire toutes les assurances nécessaires.

**Informations :**

Article 25.b de la loi du 10 juillet 1965

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

Majorité : **Article 25** Numéro : **460** Groupe : **Travaux** AGO :

Intitulé : **Travaux d'économie d'énergie / réduction émissions de gaz**

**Résolution :**

L'assemblée décide la réalisation des travaux suivants :

**Informations :**

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

Majorité : **Article 25**                      Numéro : **470**                      Groupe : **Travaux**                      AGO :

Intitulé : **Suppression vide-ordure pour impératif d'hygiène**

**Résolution :**

L'assemblée décide de la suppression du / des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.

**Informations :**

Article 25.g de la loi du 10 juillet 1965

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

Majorité : **Unanimité**                      Numéro : **475**                      Groupe : **Travaux**                      AGO :

Intitulé : **Suppression d'un équipement collectif : ascenseur, chauffage**

**Résolution :**

Suppression d'un équipement collectif : ascenseur, chauffage

**Informations :**

Majorité : **Article 25**                      Numéro : **480**                      Groupe : **Travaux**                      AGO :

Intitulé : **Antenne / réseau / station radioélectrique**

**Résolution :**

L'assemblée décide de l'installation de l'équipement de type station radioélectrique, antenne collective ou réseau de communication (cable, fibre) suivant :

.....

**Informations :**

Article 25.h de la loi du 10 juillet 1965

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

Majorité : **Article 25**                      Numéro : **490**                      Groupe : **Travaux**                      AGO :

Intitulé : **Installation de compteurs d'eau froide divisionnaire**

**Résolution :**

L'assemblée décide d'installer des compteurs d'eau froide divisionnaire selon les modalités ci-dessous :

**Informations :**

Majorité : **Article 25**                      Numéro : **495**                      Groupe : **Travaux**                      AGO :

Intitulé : **Installation de compteurs / répartiteurs chauffage**

**Résolution :**

L'assemblée décide l'installation des compteurs selon les modalités ci-dessous :

**Informations :**

Article 25.l de la loi du 10 juillet 1965

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

Majorité : **Pour information**  
Intitule : **Questions diverses**

Numéro : **500**

Groupe : **Divers**

AGO :

**Résolution :**

---

**Informations :**

---

---