

# Bibliothèque de résolutions types pour les assemblées générales de copropriétaires en France

## Introduction

Cette bibliothèque a pour objectif de fournir une collection de modèles de résolutions types couramment utilisées lors des assemblées générales de copropriétaires en France. Elle vise à faciliter la préparation des ordres du jour et la rédaction des résolutions, en s'appuyant sur les dispositions légales et réglementaires en vigueur (notamment la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967).

**Important :** Ces modèles sont fournis à titre indicatif et doivent être adaptés à la situation spécifique de chaque copropriété. Il est fortement recommandé de consulter un professionnel du droit (avocat, notaire) ou un gestionnaire de copropriété expérimenté pour valider la pertinence et la conformité juridique des résolutions avant leur inscription à l'ordre du jour et leur vote en assemblée générale.

Ce document s'appuie sur une analyse croisée de sources spécialisées et de sources officielles (Service-Public.fr) pour garantir la fiabilité des informations. Les exigences clés concernant la formulation (précision, mention de la majorité, vote séparé) et les documents à joindre sont rappelées pour chaque catégorie lorsque pertinent.

## Sommaire

1. [Exigences légales et réglementaires](#)
2. [Résolutions relatives à la désignation du bureau de l'assemblée](#)
  - [Élection du président de séance](#)
  - [Élection du ou des scrutateurs](#)
  - [Élection du secrétaire](#)
3. [Résolutions relatives aux comptes et au budget](#)
  - [Approbation des comptes de l'exercice](#)
  - [Budget prévisionnel prochain exercice](#)
4. [Résolutions relatives aux travaux](#)
  - [Travaux de conservation de l'immeuble / prévention santé et sécurité](#)
  - [Remplacement équipement vétuste](#)

- [Travaux de transformation, addition ou amélioration](#)
  - 5. [Résolutions relatives aux études et diagnostics](#)
    - [Diagnostic technique global \(DTG\)](#)
    - [Étude pour l'individualisation des contrats de fourniture d'eau](#)
    - [Étude technique pour travaux importants](#)
  - 6. [Résolutions relatives aux demandes individuelles des copropriétaires](#)
    - [Autorisation de travaux privatifs affectant les parties communes](#)
    - [Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques](#)
  - 7. [Résolutions relatives aux questions diverses](#)
    - [Questions diverses](#)
- 

# Exigences légales et réglementaires

## Règles générales pour la rédaction des résolutions

D'après les sources officielles (Service-Public.fr) et spécialisées, les résolutions soumises au vote lors d'une assemblée générale de copropriété doivent respecter les exigences suivantes :

1. **Précision et clarté** : Chaque question doit être rédigée de façon précise, en évitant une formulation vague ou équivoque, et ne peut avoir qu'un seul objet (par exemple, le vote du montant du budget prévisionnel).
2. **Mention de la majorité requise** : Chaque question doit mentionner la majorité à laquelle elle sera votée (article 24, 25, 26 ou unanimité).
3. **Vote séparé** : Chaque question doit faire l'objet d'un vote séparé.
4. **Documents annexes** : Les documents nécessaires à la validité d'une décision (état financier, projet de budget, contrat de syndic, devis de travaux, etc.) doivent être joints à la convocation.

## Les différentes règles de majorité

Les règles de vote varient en fonction des questions abordées dans l'ordre du jour :

### Majorité simple (Article 24)

- **Définition** : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

- **Concerne** : Questions relatives à l'entretien courant et à l'administration générale de la copropriété
- **Exemples** : Approbation des comptes, vote du budget prévisionnel, désignation du bureau de l'assemblée, travaux d'entretien courant

## Majorité absolue (Article 25)

- **Définition** : Majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents)
- **Concerne** : Questions relatives à des travaux de transformation, d'amélioration ou d'addition, désignation ou révocation du syndic
- **Exemples** : Installation d'un ascenseur, travaux d'amélioration, autorisation de travaux privés affectant les parties communes

## Double majorité (Article 26)

- **Définition** : Majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix
- **Concerne** : Questions relatives à des actes de disposition sur les parties communes
- **Exemples** : Vente d'une partie commune, modification du règlement de copropriété

## Unanimité

- **Définition** : Accord de tous les copropriétaires (100% des voix)
- **Concerne** : Questions relatives à la modification de la répartition des charges
- **Exemples** : Modification de la destination de l'immeuble, modification de la répartition des charges

## Points obligatoires à l'ordre du jour

L'ordre du jour d'une assemblée générale de copropriétaires doit obligatoirement comporter certains points, notamment :

1. La désignation du président de séance, des scrutateurs et du secrétaire
2. L'examen du rapport du conseil syndical et l'élection ou renouvellement du mandat des membres
3. La vérification et l'approbation des comptes du syndic
4. Le vote du budget prévisionnel
5. L'élection ou le renouvellement du mandat du syndic
6. Les questions diverses (sans vote)

D'autres points peuvent être ajoutés selon les besoins spécifiques de la copropriété (travaux, études, demandes individuelles des copropriétaires, etc.).

# Résolutions types pour la désignation du bureau de l'assemblée générale

## Élection du président de séance

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

**Intitulé :** Élection du président de séance

**Résolution :**

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

**Informations complémentaires :**

- 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).

## Élection du ou des scrutateurs

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

**Intitulé :** Élection du ou des scrutateurs

**Résolution :**

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

**Informations complémentaires :**

- 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'émargement et des décomptes de voix, ils signent également le procès-verbal à la fin de l'assemblée.

## Élection du secrétaire

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

**Intitulé :** Élection 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 complémentaires :**

- 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."

## Résolutions types pour l'approbation des comptes

### Approbation des comptes de l'exercice

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

**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 complémentaires :**

- 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).

## **Budget prévisionnel prochain exercice**

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

**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 complémentaires :**

- Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.
- Pour permettre à l'assemblée générale de fixer le montant des provisions du budget prévisionnel, le syndic présente son projet de budget dans les mêmes formes que la présentation des comptes. Il commente ce projet et le soumet au vote de l'assemblée générale.
- Ce budget prévisionnel inclut les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.
- Les provisions du budget prévisionnel sont exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (sauf décision contraire de l'assemblée générale).

# Résolutions types pour les travaux

## Travaux de conservation de l'immeuble / prévention santé et sécurité

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

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

**Résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'engager les travaux de [DESCRIPTION\_TRAVAUX] nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la prévention de la santé et de la sécurité des occupants.

Ces travaux seront réalisés par l'entreprise [NOM\_ENTREPRISE] pour un montant de [MONTANT] euros TTC, conformément au devis présenté et annexé à la présente résolution.

Le financement de ces travaux sera assuré par [MODE\_FINANCEMENT] et la dépense sera répartie selon les tantièmes de [TYPE\_CHARGES].

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer tous documents nécessaires à la réalisation de ces travaux et suivre leur bonne exécution.

**Informations complémentaires :**

- Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la prévention de la santé et de la sécurité des occupants sont votés à la majorité simple (article 24).
- Ces travaux sont obligatoires et ne peuvent être refusés par l'assemblée générale.

## Remplacement équipement vétuste

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

**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 [ÉQUIPEMENT\_VÉTUSTE] par [NOUVEL\_ÉQUIPEMENT] pour un montant de [MONTANT] euros TTC, conformément au devis de l'entreprise [NOM\_ENTREPRISE] annexé à la présente résolution.

Le financement de ces travaux sera assuré par [MODE\_FINANCEMENT] et la dépense sera répartie selon les tantièmes de [TYPE\_CHARGES].

**Informations complémentaires :**

- Le remplacement à l'identique d'un équipement vétuste est considéré comme un acte d'entretien et se vote à la majorité simple (article 24).

## **Travaux de transformation, addition ou amélioration**

**Majorité requise :** Article 25 (majorité absolue)

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

**Résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'engager les travaux de [DESCRIPTION\_TRAVAUX] qui constituent une transformation, addition ou amélioration de l'immeuble.

Ces travaux seront réalisés par l'entreprise [NOM\_ENTREPRISE] pour un montant de [MONTANT] euros TTC, conformément au devis présenté et annexé à la présente résolution.

Le financement de ces travaux sera assuré par [MODE\_FINANCEMENT] et la dépense sera répartie selon les tantièmes de [TYPE\_CHARGES].

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer tous documents nécessaires à la réalisation de ces travaux et suivre leur bonne exécution.

**Informations complémentaires :**

- Exemples de travaux concernés : 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.

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

- Ces travaux nécessitent la majorité absolue (article 25).

# Résolutions types pour les études et diagnostics

## Diagnostic technique global (DTG)

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

**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 : [PRÉCISER\_MODALITÉS].

L'assemblée générale désigne [NOM\_PRESTATAIRE] pour réaliser ce diagnostic pour un montant de [MONTANT] euros TTC, conformément au devis présenté et annexé à la présente résolution.

Le financement de cette étude sera assuré par [MODE\_FINANCEMENT] et la dépense sera répartie selon les tantièmes de [TYPE\_CHARGES].

**Informations complémentaires :**

- La décision d'engager le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation se vote à la majorité simple (article 24).
- Ce diagnostic permet d'avoir une vision globale de l'état de l'immeuble et de planifier d'éventuels travaux sur le moyen et long terme.

## Étude pour l'individualisation des contrats de fourniture d'eau

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

**Intitulé :** Étude pour l'individualisation des contrats de fourniture d'eau

**Résolution :**

L'assemblée décide de faire réaliser une étude pour l'individualisation des contrats de fourniture d'eau auprès de [NOM\_PRESTATAIRE] pour un montant de [MONTANT] euros TTC, conformément au devis présenté et annexé à la présente résolution.

Le financement de cette étude sera assuré par [MODE\_FINANCEMENT] et la dépense sera répartie selon les tantièmes de [TYPE\_CHARGES].

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette étude.

**Informations complémentaires :**

- La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation se votent à la majorité simple (article 24).
- Cette étude permettra d'évaluer la faisabilité technique et financière de l'individualisation des contrats d'eau dans la copropriété.

## Étude technique pour travaux importants

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

**Intitulé :** Étude technique préalable à des travaux

**Résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire réaliser une étude technique concernant [OBJET\_DE\_L'ÉTUDE] par [NOM\_PRESTATAIRE] pour un montant de [MONTANT] euros TTC, conformément au devis présenté et annexé à la présente résolution.

Cette étude a pour objectif de [PRÉCISER\_OBJECTIFS] et permettra à l'assemblée générale de disposer des éléments nécessaires pour décider ultérieurement de la réalisation des travaux.

Le financement de cette étude sera assuré par [MODE\_FINANCEMENT] et la dépense sera répartie selon les tantièmes de [TYPE\_CHARGES].

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette étude.

**Informations complémentaires :**

- Les études préalables à des travaux se votent généralement à la majorité simple (article 24).
- Il est recommandé de réaliser des études techniques avant d'engager des travaux importants afin d'en évaluer précisément la faisabilité, le coût et les modalités de réalisation.

# Résolutions types pour les demandes individuelles des copropriétaires

## Autorisation de travaux privés affectant les parties communes

**Majorité requise :** Article 25 (majorité absolue)

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

### **Résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise [NOM\_COPROPRIÉTAIRE], propriétaire du lot n° [NUMÉRO\_LOT], à réaliser à ses frais exclusifs les travaux suivants : [DESCRIPTION DÉTAILLÉE DES TRAVAUX].

Ces travaux affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble de la façon suivante : [PRÉCISER IMPACT].

Cette autorisation est accordée sous les conditions suivantes :

- Les travaux seront réalisés conformément aux plans et descriptifs annexés à la présente résolution
- Les travaux seront exécutés par des entreprises qualifiées et assurées
- Le copropriétaire devra fournir au syndic les attestations d'assurance des entreprises avant le début des travaux
- Le copropriétaire s'engage à supporter tous les frais directs et indirects liés à ces travaux
- Le copropriétaire s'engage à remettre en état les parties communes en cas de dégradation
- Les travaux devront être réalisés dans un délai de [DÉLAI] à compter de la présente assemblée

### **Informations complémentaires :**

- Les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble nécessitent une autorisation préalable de l'assemblée générale votée à la majorité absolue (article 25).
- Le copropriétaire demandeur ne peut pas participer au vote (article 25-1).

# Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

**Majorité requise :** Article 24 (majorité simple)

**Intitulé :** Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques

## **Résolution :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise [NOM\_COPROPRIÉTAIRE], propriétaire du lot n° [NUMÉRO\_LOT], à installer à ses frais exclusifs une borne de recharge pour véhicule électrique ou hybride sur son emplacement de stationnement n° [NUMÉRO\_PARKING].

Cette installation sera réalisée conformément aux conditions techniques et financières suivantes :

- L'installation sera réalisée par [NOM\_ENTREPRISE], entreprise qualifiée et assurée
- Le système permettra un comptage individuel de la consommation électrique
- Le copropriétaire prendra en charge tous les frais d'installation, d'entretien et de consommation
- Le copropriétaire s'engage à remettre en état les parties communes en cas de dégradation

## **Informations complémentaires :**

- L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel se vote à la majorité simple (article 24).
- Cette résolution ne peut pas être refusée sans motif sérieux et légitime.

# Résolutions types pour les questions diverses

## Questions diverses

**Majorité requise :** Aucun vote (information uniquement)

**Intitulé :** Questions diverses

**Résolution :**

Ce point de l'ordre du jour est consacré aux échanges d'informations et aux discussions ne nécessitant pas de vote.

Les sujets suivants ont été abordés :

- [SUJET\_1]
- [SUJET\_2]
- [SUJET\_3]

**Informations complémentaires :**

- Les questions diverses permettent des échanges de points de vue et d'informations qui peuvent être utiles lors de la prochaine assemblée générale.
- Aucun point examiné dans le cadre des questions diverses et qui entraîne l'engagement de dépenses ne doit donner lieu ni à un vote ni à une résolution.
- Cette règle est valable même pour la prise de décisions de principe ou pour la détermination d'un plafond de dépenses.
- Une telle résolution peut être annulée si un copropriétaire s'y oppose et décide d'exercer son droit de recours dans les deux mois qui suivent la réunion.