


LES RÉOLUTIONS

 Les copropriétaires souhaitant déposer une résolution personnelle doivent si nécessaire choisir leur(s) entreprise(s), la (les) convoquer, établir avec elle(s) la faisabilité des travaux envisagés, faire élaborer le(s) devis (2 si le montant est supérieur à 1 500 € HT) et les transmettre au syndic. Il s'agit d'une démarche individuelle dans laquelle n'interviennent, ni le syndic, ni le Conseil syndical.

■ FORMULATION D'UNE RÉOLUTION

1. Contexte de la résolution

La présente résolution vise à traiter la problématique suivante :

[Décrire clairement le problème ou le besoin : dysfonctionnements, réparations, rénovations, équipements, évolutions des contrats, etc.]

Des éléments factuels justifient cette demande :

- *[Constat technique / photos / rapport]*
- *[Risques identifiés : sécurité, dégradations, surcoût futur]*
- *[Obligations légales éventuelles]*

2. Objectif de la résolution

L'objectif est de permettre à l'Assemblée générale de :

- *[Décider / approuver / mandater / mettre en concurrence]*
- *[Choisir une entreprise / valider un budget / autoriser une action]*

Cette décision vise à :

- *[Sécuriser le bâtiment]*
- *[Prévenir des désordres]*
- *[Optimiser les coûts]*
- *[Assurer la conformité réglementaire]*

3. Documents annexés

Sont joints à la résolution :

- Devis / rapports / photos / plans
- Analyse comparative éventuelle
- Note du conseil syndical (si fournie)

► **Ces documents permettent aux copropriétaires de voter en connaissance de cause.**

4. Proposition soumise au vote

La résolution propose :

[Texte exact de la résolution, clair et précis]

Elle sera soumise par le syndic à la majorité de l'article correspondant [art. 24 / 25 / 25-1 / 26] de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

5. Conséquences en cas de vote favorable

En cas d'adoption :

- Le syndic sera mandaté pour *[exécuter la décision]*
- Le conseil syndical assurera le suivi
- Le financement sera assuré selon *[budget / fonds travaux / appel exceptionnel]*

6. Conséquences en cas de vote défavorable

- *[Travaux reportés / risques maintenus / surcoûts futurs / non-conformité]*

7. Conclusion

► ***La résolution vise à permettre une décision éclairée, conforme aux intérêts du syndicat des copropriétaires.***

■ PROCÉDURE DÉTAILLÉE

Étape 1 : le copropriétaire rédige la résolution

- Objet clair et unique
- Texte précis
- Annexes complètes (devis, photos, rapports)
- Note explicative jointe
- Envoi au syndic avant l'envoi des convocations

Étape 2 : le syndic reçoit et traite la demande

Le syndic doit :

- Inscrire la résolution (obligation légale)
- Vérifier la conformité juridique
- Reformuler si nécessaire (sans changer le sens)
- Indiquer la majorité applicable
- Joindre les annexes fournies
- Informer le conseil syndical (CS)

Étape 3 : le conseil syndical examine

Le Conseil syndical peut :

- Vérifier la clarté
- Donner un avis
- Ajouter une note d'analyse
- Demander au syndic d'améliorer la présentation

► ***Le Conseil syndical ne peut pas supprimer ou modifier la résolution.***

Étape 4 : inscription dans la convocation

Le syndic intègre :

- Le texte final de la résolution
- Les annexes
- La note explicative
- La majorité applicable

Étape 5 : vote en AG

Les copropriétaires votent :

- Pour / contre / abstention
- Possibilité d'amendement oral si la résolution reste dans le même objet

Étape 6 : exécution (si adoptée)

Le syndic :

- Met en œuvre la décision
- Respecte le périmètre voté
- Ne dépasse pas le montant voté
- Rend compte au conseil syndical

Le conseil syndical :

- Suit l'exécution
- Vérifie la situation des travaux
- Participe à la réception

Étape 7 : archivage et traçabilité

- PV d'AG
- Devis voté
- Mandat donné au syndic
- Suivi des travaux
- Factures et réception

Schéma de traitement

