



Les Eco-Fiches du REG Grand Lyon  
Le Réseau des résidences Economes en énergie du Grand Lyon

## Eco-Fiche n° 5

### Assemblée Générale des copropriétaires

#### **L'Assemblée Générale, c'est fondamental**

Dans une copropriété, aucune décision importante ne peut être prise sans un vote au cours d'une "**assemblée générale des copropriétaires**".

L'assemblée générale (AG) doit être réunie une fois par an, ou plus si nécessaire. Les règles d'organisation de l'assemblée générale sont décrites dans la loi du 10 juillet 1965.

Le "**règlement de copropriété**", spécifique à chaque copropriété, est le texte fondateur qui précise la répartition des surfaces en lots et les règles d'utilisation et de vie commune dans la copropriété. Il définit et détaille la distinction entre parties privatives et parties communes.

#### **Votes en AG: Quelles majorités ?**

4 types de majorité (loi du 10 juillet 1965):

- "**Majorité simple**" (article 24)

Majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (via les "pouvoirs" donnés avant l'AG).  
C'est la règle par défaut.

- "**Majorité absolue**" (article 25)

Majorité des voix de tous les copropriétaires.

NB: A défaut et si au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires est positif, alors un nouveau vote peut avoir lieu à la "majorité simple" au cours de la même AG.

- **"Double majorité"** (article 26)  
Au moins les 2/3 des voix des copropriétaires et la majorité en nombre des copropriétaires.
- **"Unanimité"** (article 26)  
Accord de l'ensemble des copropriétaires, sans exception.

### **Cas des travaux d'économie d'énergie:**

Selon le temps d'amortissement estimé:

- => Si inférieur à 10 ans, alors "majorité absolue"
- => Si supérieur à 10 ans, alors "double majorité"

### Exemples:

- Etude de faisabilité de l'ECS solaire (avec estimation de coûts et de gains pour la GRS):  
"Majorité absolue (article 25)"
- Réalisation des travaux d'installation de l'ECS solaire:  
"Majorité absolue (article 25)" ou "double majorité (article 26)" (voir cas des travaux d'économie d'énergie)
- Arrêt du chauffage des parties communes:  
"Majorité absolue (article 25)"
- Modification du réglage de l'installation de chauffage:  
Une décision du conseil syndical suffit, sans vote en AG.
- **[A CONFIRMER:]** Installation de répartiteurs (ou de compteurs d'énergie) avec individualisation des charges de chauffage):  
"Majorité absolue (article 25)" ou "double majorité (article 26)" (voir cas des travaux d'économie d'énergie).

## **Préparation de l'Assemblée Générale**

### **1. La naissance d'un projet (exemple: ECS solaire) ou d'un programme d'économies d'énergie pluri-annuel**

- Plusieurs mois, voire années, de discussion
- Priorités techniques, actions immédiates
- Vision à long terme, plan pluri-annuel
- Objectifs: économique, réglementaire, confort, esthétique, ...
- Besoin de compétences multiples, dossiers pluridisciplinaires (administratif, juridique, économique, financier, technique, esthétique, environnemental, communication, ...)
- L'organe décideur: l'AG, le règlement de copropriété
- l'ennemi émotionnel...

## **2. L'étude**

- Analyser l'historique des coûts (de chauffage, d'ECS, etc)
- Travailler avec des partenaires stables et référencés
- Créer une commission au sein du conseil syndical
- Communiquer sur l'avancement du projet, dès l'origine
- Développer l'épargne collective
- Organiser des rencontres maître d'oeuvre BET
- Fixer des objectifs réalistes d'économies d'énergie.

## **3. La "campagne électorale" avant l'AG**

- Etablir un climat de discussion
- Recueillir un maximum de pouvoirs
- Prêt copropriété: Trouver des solutions financières acceptables par tous, travailler sur l'amortissement
- Organiser des visites d'immeubles semblables déjà traités
- Participer à des conférences et réunions d'échange sur le sujet
- Utiliser des supports de communication adaptés au projet (courriers, courriels, affichettes dans les halls, documents ADEME, présentation avec ordinateur et vidéoprojecteur, etc)
- Faire appel à l'ALE qui peut fournir des documents -sur le diagnostic énergétique en copropriété, les aides aux études et aux travaux, des fiches techniques, etc- et qui peut apporter des conseils et un soutien dans votre démarche.

## **4. L'ordre du jour**

- Envoyer les convocations avec un argumentaire pour le projet (au moins 15 jours avant l'AG)
- Prévoir l'ordre du jour en anticipant les travaux et avec un temps d'information sur les économies d'énergie et le projet
- Eventuellement réduire l'ordre du jour au projet, en organisant une AG exceptionnelle
- Apporter une solution financière au dossier, et avec une éventuelle épargne collective
- Montrer la revalorisation du patrimoine

## Les difficultés majeures

- Prise de décision en AG
- Délais
- Financement
- Réglementation
- Définition parties communes/parties privatives
- Communication, information

## Un point important

Pour réussir l'assemblée générale, c'est à dire pour obtenir le maximum de votes positifs par rapport aux mesures proposées, (selon Monsieur G.TERRIER, copropriété "Les Alouettes" 38 Echirolles, copropriété pionnière pour l'ECS solaire), il est souhaitable d'avoir une bonne communication en amont, et de prendre le temps d'expliquer et de développer les actions.

## Pour en savoir plus :

Consultez le site du réseau REG Grand Lyon:

<http://RegGrandLyon.free.fr>

## Agissez en éco-citoyens !

*L'assemblée générale des copropriétaires joue un rôle majeure pour l'acceptation, la mise en place et l'avancement d'un véritable plan d'économies d'énergie. La préparation de chaque assemblée générale est fondamentale, et elle doit être prise en compte dans le plan pluri-annuel, pour instituer une véritable gouvernance éco-énergétique des copropriétés.*



<http://RegGrandLyon.free.fr>



[www.ALE-Lyon.org](http://www.ALE-Lyon.org)