

L'assemblée générale, moment fort de la copropriété

Une fois par an l'ensemble des copropriétaires est invité à participer à l'AG. C'est lors de cet évènement que sont votées les décisions pour le bon fonctionnement de la copropriété.

La convocation à l'AG

Tous les copropriétaires bénéficiant d'un lot (habitation ou autre) doivent être convoqués à cet évènement.

L'AG peut être convoquée par le syndic, le président du conseil syndical ou par un copropriétaire en l'absence de conseil syndical.

Pour être en règle, la convocation doit être envoyée à tous les copropriétaires par lettre recommandée avec avis de réception ou en main propre contre émargement.

Cet envoi doit être effectué au moins 21 jours avant l'AG. Pour être certain, vous trouverez les délais dans le règlement de la copropriété.

Si un copropriétaire ne peut pas être présent lors de l'AG, il est possible pour lui de se faire représenter.

Contenu

La convocation comporte la liste de questions ou des points qui seront portés au vote.

Chacun des copropriétaires peut demander d'inscrire une question (ce n'est pas limité au conseil syndical).

Cette demande doit être faite au syndic. Si les questions arrivent trop tard, elles seront reportées à la prochaine AG.

Il est indispensable que les questions soient précises et claires afin de permettre aux copropriétaires de se positionner.

La convocation doit contenir :

- La date, l'heure et le lieu de la séance
- Cette réunion doit se dérouler dans la ville de la copropriété sauf si le règlement de la copropriété stipule une autre adresse.
- L'ordre du jour avec les questions ou résolutions qui seront présentés
- Les résolutions doivent être claires et bien distinctes
- **Des documents à joindre à la convocation** : les documents comptables (état financier, compte de gestion sur budget, état des travaux non clôturés, budget prévisionnel avec comparatif du dernier budget voté, ...
- Quand les copropriétaires doivent choisir un contrat, les devis doivent être inclus dans la convocation
- Le contrat du syndic

Le procès-verbal

Le contenu du procès-verbal est réglementé. Tous les copropriétaires reçoivent le procès-verbal de l'AG par courrier recommandé avec demande d'avis de réception.

En cas de désaccord, un copropriétaire contre peut contester les décisions de l'assemblée générale en formant un recours dans les 2 mois qui suivent la réception du procès-verbal.

Voter l'audit énergétique en copropriété

Règles de majorité et convocation

Le vote de l'audit énergétique est à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale (AG). Il se fait à la **majorité simple** (art. 24).

Soyez vigilant : légalement la convocation doit être envoyée aux copropriétaires à minima 21 jours avant l'AG incluant les devis et votre analyse comparative.

Si vous n'avez pas eu le temps de trouver un devis conforme répondant aux attentes de la copropriété, vous pouvez voter une enveloppe financière en AG. Cela vous évite de perdre du temps et de l'argent en faisant une AG exceptionnelle.

Recommandations pour l'Assemblée Générale

Le jour de l'AG est l'occasion, pour le conseil syndical, de présenter le projet, et d'échanger avec les copropriétaires.

Le référent énergie, avec l'appui du conseil syndical et du syndic :

- présente les **enjeux et les bénéfices d'une rénovation énergétique du bâti**, sous les angles de vue réglementaire, économique, environnemental, patrimonial (embellissement de l'immeuble), confort d'usage, qualité sanitaire...
- restitue **l'analyse des consommations de la copropriété** (ex. écobilans complétés, comparaison avec des moyennes des autres copropriétés de la même région).
- aborde les **points de blocages** et les **leviers possibles** : aides techniques, financières et administratives disponibles,
- explique **l'utilité voire la nécessité d'un audit énergétique** et son déroulé,
- présente **l'analyse du dépouillement éventuel des devis** d'audit reçus.

Les résolutions

Il est intéressant de voter tout d'abord le principe, puis de voter pour la mission en elle-même, soit sur devis ou en votant une enveloppe.

Résolutions :

Le principe

L'assemblée générale vote le principe de réaliser un audit architectural et énergétique, conformément à l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 inséré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite grenelle 2, conforme au cahier des charges Audit architectural et énergétique de l'Ademe, Région IDF ; Mairie de Paris et APC (novembre 2022).

Le devis

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, choisit le prestataire X pour un montant de Y €. Le planning de l'intervention sera élaboré conjointement entre le prestataire, le syndic et le conseil syndical. Il y aura un ou X appels de fonds d'un montant de X € appelés le/les JJ/MM/AAAA. Les honoraires du syndic seront de x % du montant HT/TTC de la prestation.

L'enveloppe

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical, pour réaliser un audit architectural et énergétique, conformément à l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 inséré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite grenelle 2, dans la limite d'un budget maximum de ... € TTC.

Le coût des audits énergétiques

Source : Agence Parisienne du Climat – novembre 2022

Audit énergétique de qualité	< 50 lots	60/80 lots	80/200 lots	> 200 lots
Coût TTC (moyenne)	4 500 €	8 000 €	9 200 €	13 500 €
Par lot	90 à 225 €	100 à 135 €	45 à 115 €	35 à 68 €

Audit architectural et énergétique	50/100 lots	100/200 lots
Coût TTC (moyenne)	14 000 €	18 000 €
Par lot	140 à 280 €	90 à 180 €

Ecart de prix estimé entre un audit énergétique et un audit architecturale : 50 à 80%.