



septembre
2026

Copropriétaires

Assemblée générale

Une fois par an au minimum, les copropriétaires doivent se rassembler en Assemblée générale pour se prononcer sur les travaux et définir les orientations de leur immeuble. Ces réunions sont soumises à des règles de tenue très précises. Le vote, obligatoire pour chaque décision, obéit à des modalités adaptées à l'importance et à la nature du sujet traité.

Cette fiche présente les grandes lignes de la tenue de l'Assemblée générale de copropriété. Pour des informations complémentaires, vous pouvez consulter l'onglet « ressources ».

I. La convocation à l'Assemblée générale de copropriété

1. Qui peut convoquer l'Assemblée générale (AG) ?

• Le syndic

C'est lui qui détient en premier lieu le pouvoir de convocation. Il est tenu d'organiser une Assemblée générale au moins une fois par an, et chaque fois qu'il l'estime utile. Il doit également convoquer l'Assemblée sur demande du conseil syndical ou d'un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de l'ensemble des copropriétaires (un règlement de copropriété pouvant toutefois prévoir un seuil inférieur).

• Le président du conseil syndical

Lorsque le syndic, mis en demeure de convoquer l'Assemblée, ne donne pas suite dans les huit jours, le président du conseil syndical peut procéder lui-même à la convocation. Il peut également convoquer l'Assemblée en cas d'empêchement du syndic (maladie, décès, etc.), afin de désigner un nouveau syndic.

• Les copropriétaires

Les copropriétaires peuvent agir dans trois situations distinctes, sous réserve de respecter des formalités précises :

- > **Absence ou inaction du conseil syndical (ou de son président) :** si le syndic ne convoque pas l'Assemblée après une mise en demeure restée infructueuse pendant huit jours, tout copropriétaire peut saisir le président du tribunal judiciaire afin qu'il désigne un copropriétaire ou un mandataire de justice pour convoquer l'Assemblée. Cette démarche judiciaire nécessite d'être représenté par un avocat et entraîne des frais de procédure à la charge de la copropriété.
- > **Absence de syndic :** tout copropriétaire peut directement convoquer l'Assemblée générale. À défaut, tout intéressé peut demander au président du tribunal judiciaire de désigner un administrateur provisoire, notamment chargé de convoquer l'Assemblée et de nommer un syndic. Cette action requiert également un avocat et occasionne des frais pour la copropriété.
- > **Désignation d'un syndic impossible en Assemblée générale :** un ou plusieurs copropriétaires peuvent saisir le président du tribunal judiciaire pour qu'il convoque l'Assemblée et nomme un syndic, selon la même procédure (représentation par avocat et frais de procédure).



Cette fiche est destinée aux copropriétaires habitant Vincennes. Elle renseigne sur différentes problématiques en lien avec le développement durable identifiées dans le cadre de la gestion de copropriétés (dispositifs existants, services compétents, contacts ...).



2. L'ordre du jour

L'ordre du jour énumère l'ensemble des questions ou points qui seront soumis au vote des copropriétaires au cours de la séance.

Tout copropriétaire ainsi que le conseil syndical peuvent, à tout moment, demander au syndic d'inscrire une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. Le syndic est alors tenu de les porter à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale. Toutefois, si la date de réception de la demande ne permet pas leur inscription à cette réunion, le syndic les reportera à l'Assemblée générale suivante. Cette demande doit être notifiée au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception. Chaque question doit être formulée avec précision, de manière à permettre un vote clair par oui ou par non.

3. Contenu de la convocation

La convocation à l'Assemblée générale doit comporter les éléments suivants :

• Informations pratiques

- > Le lieu, la date et l'heure de la réunion ;
- > Les modalités de consultation des pièces justificatives des charges (jours et horaires).

• Vote par correspondance

- > Un formulaire de vote par correspondance conforme au modèle type, joint obligatoirement à la convocation.

• Ordre du jour détaillé

- > L'énumération précise de chaque question soumise à la délibération. Chaque question doit être rédigée sans équivoque et faire l'objet d'un vote distinct. Seules les questions inscrites à l'ordre du jour peuvent être soumises au vote ; les autres éventualités peuvent être discutées, mais non décidées.

• Documents joints

L'ensemble des pièces permettant aux copropriétaires d'apprécier la portée des décisions à prendre doit être annexé. Ces documents se répartissent en deux catégories :

- > **Documents dont la communication conditionne la validité des décisions :** projets de contrats et devis pour les travaux soumis au vote ; contrat de syndic conforme au modèle type (lors de la désignation ou du renouvellement du syndic) ; état financier du syndicat de copropriété ; projet de budget présenté avec les comparatifs de l'exercice précédent (ces documents comptables doivent être établis selon le modèle type).
- > **Documents d'information :** annexes du budget prévisionnel ; état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ; projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ; avis du conseil syndical (lorsque sa consultation est obligatoire) ; compte rendu de l'exécution de sa mission ; rapport du conseil syndical lorsqu'une délégation de pouvoir lui a été confiée pour prendre certaines décisions.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. Sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité de l'Assemblée générale, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine Assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour.

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'Assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.



II. Le déroulement de l'Assemblée générale (AG)

• Participation et vote à distance

Depuis la loi ELAN, les copropriétaires peuvent participer à l'Assemblée générale par visioconférence ou par tout moyen électronique permettant leur identification. Ils peuvent également voter par correspondance avant la réunion.

À retenir : les abstentions et les réponses sans signification claire sont comptées comme des votes défavorables (en cas de majorité absolue nécessaire).

Il en va de même pour un vote par correspondance si la résolution a été substantiellement modifiée pendant les débats.

• Feuille de présence

Elle mentionne le nom, le domicile et les tantièmes de chaque copropriétaire, et distingue les présences physiques, les votes par correspondance et les participations à distance. Elle est signée par les personnes physiquement présentes en début de séance. Les mandats sont joints

À retenir : l'absence de feuille de présence peut entraîner la nullité de l'Assemblée générale.

• Président de séance et scrutateurs

L'Assemblée élit en ouverture de séance un président de séance et, si le règlement de copropriété l'impose, un ou plusieurs scrutateurs, à la majorité simple des présents ou représentés. Le syndic, son conjoint, son concubin, son partenaire de PACS, leurs ascendants et descendants, ainsi que les préposés du syndic, ne peuvent pas présider l'Assemblée.

• Vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à ses tantièmes, sauf si sa quote-part dépasse la moitié des parties communes : dans ce cas, ses voix sont plafonnées à la somme des voix des autres copropriétaires.

À retenir : seules les questions inscrites à l'ordre du jour peuvent faire l'objet d'un vote. La majorité requise dépend de la nature de la décision.

• Procès-verbal

Il ne relate pas les débats, mais mentionne le résultat de chaque vote, ainsi que le nom et le nombre de voix des copropriétaires opposants, abstentionnistes ou défaillants. Il est signé par le président de séance, le secrétaire et les scrutateurs.

À retenir : il est notifié aux copropriétaires opposants ou défaillants dans le mois suivant l'Assemblée (par lettre recommandée ou, avec leur accord écrit, par voie électronique). Un PV abrégé est affiché en parties communes lorsqu'il s'agit de travaux ou d'entretien.

• Contestation

Les copropriétaires opposants et les défaillants (absents, non représentés ou dont le vote par correspondance n'a pas été retenu en raison d'une modification de la résolution) peuvent contester les décisions dans un délai de deux mois à compter de la notification.



VINCENNES



Cette fiche est destinée aux copropriétaires habitant Vincennes.

Elle renseigne sur différentes problématiques en lien avec le développement durable identifiées dans le cadre de la gestion de copropriétés (dispositifs existants, services compétents, contacts ...).

III. Les règles de majorité pour décider en Assemblée générale (AG)

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à ses tantièmes. Selon l'objet de la décision, l'adoption d'une résolution en Assemblée générale requiert l'une des quatre majorités suivantes.

1. Majorité simple (article 24)

Majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions ne sont pas prises en compte.

Exemples de décisions : adoption du budget prévisionnel et approbation des comptes ; travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou à la sécurité des occupants ; adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives ; réalisation d'un diagnostic technique global.

2. Majorité absolue (article 25)

Majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires (présents, représentés et absents).

Si la résolution échoue mais recueille au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un second vote peut être organisé immédiatement à la majorité simple.

Exemples de décisions : désignation ou révocation du syndic et approbation de son contrat ; travaux d'économie d'énergie ou d'amélioration de l'immeuble ; répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration ; installation de compteurs divisionnaires ou de dispositifs de fermeture.

3. Double majorité (article 26)

Majorité de tous les copropriétaires détenant au moins les deux tiers des voix.

Si la résolution n'est pas adoptée, mais qu'elle recueille la moitié des membres présents ou représentés représentant au moins un tiers des voix, un second vote est possible à la majorité absolue.

Exemples de décisions : modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ; suppression du poste de concierge et aliénation du logement qui lui est affecté (s'il appartient au syndicat).

4. Unanimité

Accord de l'ensemble des copropriétaires, et non seulement de ceux présents ou représentés.

Exemples de décisions : suppression d'un équipement collectif (ascenseur, chauffage) ; modification de la répartition des charges (hors cas liés à des travaux ou actes d'acquisition) ; aliénation des parties communes.



AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ANIL)

RESSOURCES

Site de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) :

<https://www.anil.org/votre-besoin/gerer-un-bien/copropriete/assemblee-generale/>

Site du Service Public sur l'Assemblée générale des copropriétaires :

<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/N31341>

Site de Légifrance sur l'Assemblée générale des copropriétaires :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/JORFTEXT000000305770/L_EGIS-CTA000006093853/

ADRESSE(S) UTILE(S)

**L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Val-de-Marne
Permanence ADIL Vincennes :**

CCAS Espace Régine-et-Pierre-Souweine • 70 rue de Fontenay • 94300 Vincennes
3^e jeudi de chaque mois de 9h à 12h
Sur rendez-vous au 01 43 98 66 95



Cette fiche est destinée aux copropriétaires habitant Vincennes.
Elle renseigne sur différentes problématiques en lien avec le développement durable identifiées dans le cadre de la gestion de copropriétés (dispositifs existants, services compétents, contacts ...).