

Comment organiser les votes en Assemblée Générale

POUR UN PROJET DE RÉNOVATION RÉUSSI



OBJECTIF
RENO COPRO

**Comment organiser les votes
en Assemblée Générale**

Pour un projet de rénovation réussi

Juillet 2026

–

Cet ouvrage a été coordonné par
CAP Construction dans le cadre du projet
RENOBATEX.ID. Objectif Reno Copro

Éditeur responsable

CAP Construction – Deborah Depauw
Rue Saucin 70 à B-5032 Les Isnes

Rédaction et suivi de coordination

Pauline Bruge et Justine Coucharière
(CAP Construction)

Ont collaboré

Syndic Calix, Bureau Nelis, BE-Energie
& Federia

Direction artistique et production

cerise.be

Dépôt légal

D/2026/16273/03

Introduction

Votre copropriété a-t-elle déjà réalisé des travaux ou l'envisagez-vous ?

Copropriétaires, syndics bénévoles ou professionnels, ce document vous guide pour préparer et organiser les votes en Assemblée Générale (AG). Le parcours présenté dans ce guide constitue une trame pour vous aider à prendre les bonnes décisions au bon moment.

UNE BONNE PRÉPARATION DES AG PERMET DE:

- **anticiper** les décisions en amont
- donner le **même niveau d'information** à tous
- prendre des **décisions éclairées**
- s'assurer que les décisions soient prises **dans le bon ordre**.

Objectif : permettre à tous les copropriétaires de comprendre les enjeux d'un projet de rénovation et de prendre des décisions plus facilement.



PENSER GLOBAL, AGIR PAR ÉTAPES

Une vision globale de la rénovation ne signifie pas que tous les travaux doivent être réalisés en une seule fois.

Chaque copropriété peut avancer à son rythme, en planifiant les travaux par étape afin de :



Étaler les investissements
dans le temps



Limiter les nuisances
de chantier



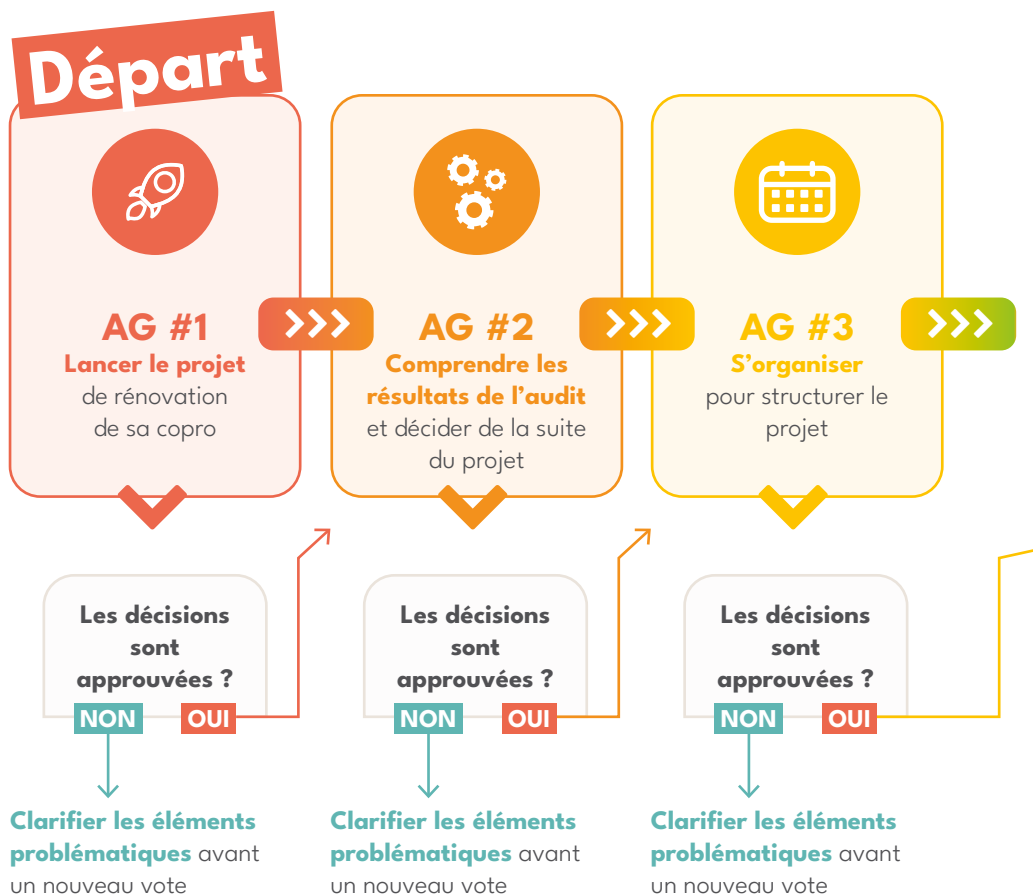
Adapter le calendrier
aux capacités
de la copropriété



Garder une vision cohérente
de l'ensemble
du projet

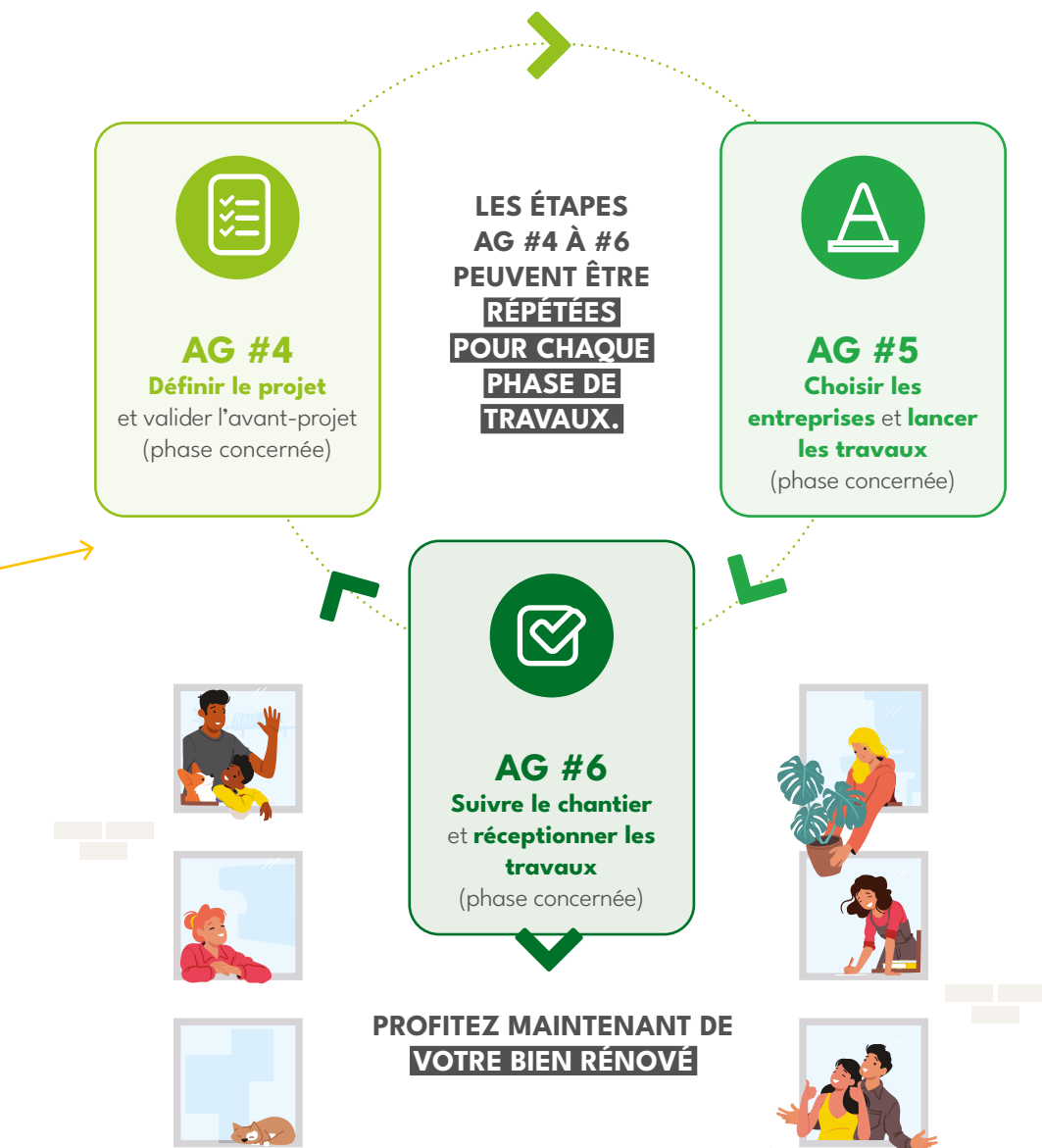


Une vision globale, une



**APRÈS LES AG #1 À #3, LA COPROPRIÉTÉ DISPOSE
D'UNE VISION GLOBALE DE SON PROJET
DE RÉNOVATION.**

réalisation par phases



Départ

VÉRIFICATION DE LA MATURITÉ

La copropriété est-elle prête pour un projet de rénovation ?

OUI

NON

Bientôt disponible !

Notre outil d'auto-diagnostic en ligne sur **renocopro.be**

Appliquer les recommandations du service d'accompagnement pour atteindre la maturité nécessaire avant de lancer le projet.

AG #1

Lancer le projet de rénovation de sa copro



CONSEILS DE PRÉPARATION

- ✓ **collecter** l'ensemble des documents préparatoires
- ✓ **compléter** le cahier des charges pour sélectionner un auditeur
- ✓ **demander** plusieurs offres de prix
- ✓ **préparer** une comparaison claire à présenter en AG#1

L'objectif est de pouvoir décider directement en AG#1



1. Présenter l'intérêt d'obtenir un diagnostic complet de l'immeuble : audit 360°

Cet audit permet de faire un état des lieux complet du bâtiment, d'identifier les travaux à prévoir et de construire un plan de rénovation sur plusieurs années. Le service d'accompagnement ou votre syndic professionnel peut vous aider à analyser votre immeuble, identifier les travaux nécessaires et préparer les décisions à prendre pour votre projet de rénovation.



2. Voter un audit global (audit 360°)

Le vote peut se faire sur base d'un ordre de grandeur ou sur base de devis déjà reçus



3. Décisions complémentaires (si nécessaire)

Sur base de recommandations du service d'accompagnement ou de besoins identifiés par la copropriété, il est possible de voter :

- L'ajout d'études complémentaires si des problèmes sont déjà connus (ex : stabilité)
- La demande de devis pour un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage en Copropriété (AMOC) ou un architecte

Cela permet de gagner du temps pour la suite



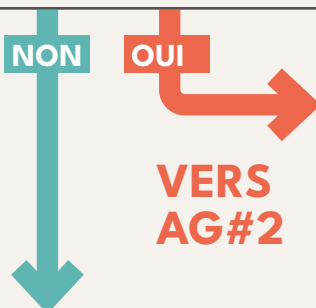
4. Donner un mandat au Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété reçoit une mission claire, par exemple :

- choisir l'auditeur
- suivre l'audit
- faire le lien entre l'auditeur et les copropriétaires
- préparer les décisions pour la prochaine AG

Le budget alloué et les tâches doivent être clairement définis.

Les décisions ont-elles été approuvées ?



Clarifier les éléments problématiques avant un nouveau vote

AG #2

Comprendre les résultats de l'audit et décider de la suite du projet



CONSEILS DE PRÉPARATION

- ✓ **organiser** une réunion d'information
- ✓ **présenter** et expliquer les résultats de l'audit
- ✓ **répondre** aux questions

Cela permet d'éviter les incompréhensions et les blocages lors de l'AG



1. Présentation des résultats de l'audit à tous les copropriétaires

Il est important que chacun comprenne l'état du bâtiment, les priorités et les travaux à prévoir.



2. Voter une feuille de route globale

Cela permet de définir les grandes étapes du projet et l'ordre des travaux.





3. Voter pour des travaux rapides = « quick wins » (si nécessaire)

Ce sont des travaux soit peu coûteux, soit rapides à réaliser ou produisant un effet immédiat.

Exemples : isolation des conduites (chauffage, eau sanitaire, eau de refroidissement, ventilation), réparations urgentes (toiture...).



4. Voter pour des études complémentaires (si nécessaire)

Pour approfondir certains aspects techniques avant les travaux.

Les décisions ont-elles été approuvées ?

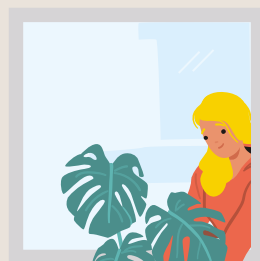
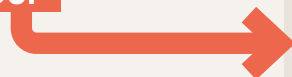
NON



Clarifier les éléments problématiques avant un nouveau vote

OUI

VERS
AG#3



AG #3

S'organiser pour structurer le projet



1. Désigner les professionnels chargés de définir et concevoir le projet (si nécessaire)

En fonction de la nature du projet et des recommandations de l'audit, il peut être utile de sélectionner et désigner les professionnels suivants :

- un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage en Copropriété (AMOC), recommandé dès cette étape
- un architecte, obligatoire notamment si un permis d'urbanisme est requis



2. Donner un mandat au Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété reçoit une mission claire, par exemple :

- suivre le projet
- prendre certaines décisions
- valider le scénario de travaux à développer avec l'AMOC/architecte
- faire le lien entre les professionnels sélectionnés et les copropriétaires
- préparer les décisions pour la prochaine AG

Le budget alloué et les tâches doivent être clairement définis.

Ressources

POUR LES SYNDICS PROFESSIONNELS

Les syndics professionnels souhaitant approfondir la question des crédits collectifs peuvent accéder au vade-mecum « Crédits collectifs en copropriété » ainsi qu'aux formations pratiques dédiées à cette thématique. Ces formations sont organisées régulièrement et peuvent, sous

certaines conditions, être prises en charge par le Fonds sectoriel 323.



[Vade-mecum
« Crédits collectifs
en copropriété »](#)



3. Discuter pour poser les 1^{ères} balises du budget et du financement

Cela permet d'avoir une première idée des coûts, de vérifier que le projet et son phasage sont réalistes, et de valider un budget global, sans entrer encore dans le détail.

Les décisions ont-elles été approuvées ?

NON

OUI

VERS AG#4

Clarifier les éléments problématiques avant un nouveau vote

Pour aller plus loin SUR LE FINANCEMENT

Il n'existe pas une seule façon de financer des travaux en copropriété. Selon la situation de l'immeuble, plusieurs solutions peuvent être envisagées : fonds de réserve, appels de fonds extraordinaires, crédits collectifs ou individuels, primes, subsides ou encore solutions de financement complémentaires.

Pour mieux comprendre les possibilités existantes et leurs points d'attention, vous pouvez consulter les ressources suivantes :



[Quelles solutions de financement existent en copropriété ?](#)

Source: Syndic Reno Support, Federia

[Webinaire Comment financer des travaux en copropriété ?](#)



Source: Homegrade et Federia

AG #4

Définir le projet et valider l'avant-projet

1. Présentation de l'étude de faisabilité et de l'(avant)-projet

L'AMOC ou l'architecte présente son étude de faisabilité et son (avant)-projet.

2. Voter la validation de l'avant-projet

Validation de l'avant-projet et de l'enveloppe budgétaire.

Eventuellement, voter le choix des prestataires de services pour les études complémentaires nécessaires identifiées.



3. Voter l'approbation du permis d'urbanisme

Si un permis d'urbanisme est requis, il faut approuver et signer le dossier complet de permis.

4. Discuter du financement en détail sur base des estimations de budget fournies par l'architecte / AMOC

Pour comprendre le coût total, la répartition entre copropriétaires et les solutions de financement.



Cas particulier

PRÊT COLLECTIF

Si un prêt collectif est envisagé, il faut :

1. informer clairement chaque copropriétaire à travers une note explicative individuelle reprenant :

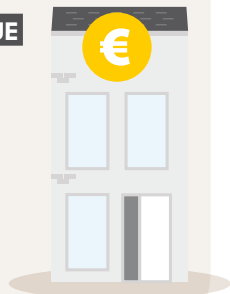
- le montant total des travaux
- le coût individuel (selon les quotes-parts)

2. préparer les documents nécessaires :

Certaines banques demandent des formulations spécifiques dans les PV d'AG.

Ces exigences doivent être anticipées dès la rédaction de l'ordre du jour en demandant ces informations lors des simulations auprès des banques.

ATTENTION :
CHAQUE BANQUE
PEUT AVOIR
SES PROPRES
RÈGLES



Les décisions ont-elles été approuvées ?

NON

OUI

VERS
AG#5

Clarifier les éléments
problématiques avant
un nouveau vote

AG #5

Choisir les entreprises et lancer les travaux



CONSEILS DE PRÉPARATION

- ✓ organiser une réunion pour présenter les devis
- ✓ expliquer les choix proposés
- ✓ permettre aux copropriétaires de poser leurs questions
- ✓ demander plusieurs offres de prix comparables sur base d'un bordereau descriptif ou d'un cahier des charges technique identique

L'objectif est de permettre une prise de décision éclairée et facilitée en AG#5 sur le choix des entreprises et des travaux.



1. Présentation des devis

Présentation d'un tableau comparatif et d'un rapport d'analyse des offres des entreprises consultées.



2. Voter les travaux (phase 1)

Sur base des devis et de l'analyse faite en amont, l'Assemblée Générale vote le choix de(s) entreprise(s) d'exécution puis signe le(s) contrat(s).



3. Voter la souscription des assurances chantier

Choix et souscription des assurances liées au chantier (ex : tous risques chantier, responsabilité, etc.).



4. Valider les modalités de paiement et de suivi des dépenses

Pour que chaque copropriétaire sache clairement combien il doit payer et à quel moment (montants, échéances, répartition).

Définir les modalités du suivi financier pendant toute la durée des travaux (outils de suivi, fréquence des rapports, rôle du Conseil de copropriété et/ou de l'AMOC).

Les décisions ont-elles été approuvées ?

NON

OUI

**VERS
AG#6**

**Clarifier les éléments
problématiques** avant
un nouveau vote



AG #6

Suivre le chantier et réceptionner les travaux

1. Point sur le suivi financier des travaux

Il s'agit de présenter le suivi des dépenses. Ce suivi est essentiel pour garantir la bonne gestion du budget et la transparence.

- Approbation des rapports de chantier
- Paiement des factures d'entreprise sur base des états d'avancement
- Approbation des décomptes supplémentaires le cas échéant

2. Approuver la réception provisoire / définitive

Avec l'assistance de l'architecte ou AMOC, l'Assemblée Générale approuve et signe la réception provisoire (PV de réception provisoire comprenant la liste des remarques), puis la réception définitive.



Le projet de rénovation
nécessite-t-il d'autres phases
de travaux en cohérence avec
la feuille de route définie
précédemment?



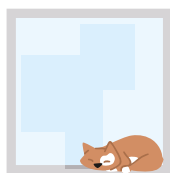
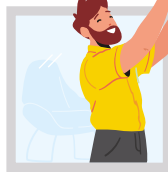
NON

OUI



Organiser la prochaine AG
sur le modèle de l'AG#5

**PROFITEZ MAINTENANT
DE VOTRE BIEN RÉNOVÉ**



Questions fréquentes

MISSION DES CONCEPTEURS

L'architecte ou l'AMOC peut être chargé dès le départ d'étudier l'ensemble du projet afin de définir une stratégie globale cohérente. Les cahiers des charges détaillés, les études d'exécution et les appels d'offres peuvent ensuite être réalisés phase par phase.

MARCHÉ UNIQUE OU MARCHÉS SÉPARÉS ?

Il est possible :

- soit de lancer un appel d'offres distinct pour chaque phase de travaux ;
- soit de consulter les entreprises pour l'ensemble du projet et de prévoir une exécution en plusieurs phases.

Dans ce second cas, une attention particulière doit être portée aux délais d'exécution, aux mécanismes de révision de prix et aux conditions d'indexation.

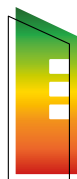
PERMIS D'URBANISME

Lorsqu'un permis est nécessaire, il est important de réfléchir dès le départ à la meilleure stratégie :

- introduire un permis global couvrant l'ensemble du projet ;
- ou introduire plusieurs permis correspondant aux différentes phases.

Chaque solution présente des avantages et des contraintes en termes de délais, de coûts administratifs et d'exigences réglementaires. Il est recommandé d'analyser ces aspects avec l'architecte dès la définition du projet





OBJECTIF **RENO COPRO**

► Retrouvez toutes ces informations et bien d'autres
sur **renocopro.be** | **contact@renocopro.be**

Avec le soutien de la Wallonie et
dans le cadre du Plan de relance de
la Wallonie



Renobatex