

FICHE PRATIQUE · SYNDICS & CONSEILS SYNDICAUX

Le dossier travaux pour l'assemblée

Un dossier travaux ne se juge pas à son épaisseur. Il se juge à la question qu'il permet de trancher.

Public : syndics professionnels, gestionnaires, conseils syndicaux.

Mise à jour : juillet 2026 · **Page web :** evoltech.biz/guides/dossier-travaux-assemblee-generale

Le problème

Le dossier fait quarante pages, trois devis y sont joints, et pourtant l'assemblée ne vote pas. Elle renvoie le sujet à l'année suivante — et les travaux qui coûtaient 80 000 € en coûteront 110 000 € au prochain passage.

Le problème est rarement le montant. C'est que le dossier ne permet pas de trancher : les offres ne portent pas sur le même périmètre, les variantes ne sont pas comparables, et personne ne sait ce qui se passe si l'on ne fait rien.

À retenir en trois points

1. **Une assemblée ne vote pas un devis, elle vote une décision.** Le dossier doit rendre la décision possible, pas exhaustive.
2. **Sans périmètre commun, aucune comparaison n'a de sens.** Trois offres sur trois périmètres différents ne sont pas trois offres : c'est trois sujets.
3. **Le coût de l'inaction fait partie du dossier.** Ne rien faire n'est pas gratuit. Si le dossier ne le dit pas, l'assemblée compare une dépense à zéro.

Les étapes

1. Poser la question à trancher, en une phrase

« Faut-il reprendre l'étanchéité de la terrasse du bâtiment B ? » Si la question ne tient pas en une phrase, le dossier n'est pas mûr et l'assemblée le sentira.

2. Décrire l'état constaté, avec des preuves

Photos datées, historique des incidents, rapports existants. C'est ce qui fonde la légitimité de la dépense. Un dossier sans constat ressemble à une envie de travaux.

3. Fixer un périmètre unique et le tenir

Un descriptif quantitatif (DPGF) commun à toutes les offres. C'est le seul moyen d'obtenir des prix comparables et de neutraliser les écarts d'interprétation entre entreprises.

4. Construire des variantes réellement comparables

Deux ou trois scénarios : minimal, recommandé, étendu. Chacun avec son périmètre, son prix et ses conséquences. Une variante n'est utile que si l'on peut dire ce qu'on gagne et ce qu'on perd en la choisissant.

5. Chiffrer le coût de ne rien faire

Aggravation prévisible, sinistres répétés, dépenses d'entretien qui se prolongent. Sans ce terme de comparaison, l'assemblée oppose une dépense à zéro — et zéro gagne toujours.

6. Présenter court, annexer le reste

Deux pages de synthèse pour décider ; les devis, rapports et plans en annexe pour ceux qui veulent vérifier. Un dossier illisible ne se lit pas, il s'ajourne.

Ce que le dossier doit contenir

- ☐ La question à trancher, formulée en une phrase.
- ☐ L'état constaté : photos datées, historique, rapports.
- ☐ Le descriptif quantitatif (DPGF) servant de base commune aux offres.
- ☐ Les offres reçues, ramenées au même périmètre.
- ☐ Les variantes chiffrées et leurs conséquences.
- ☐ Le planning prévisionnel et les contraintes d'occupation.

La checklist avant envoi de la convocation

- ☐ La question à trancher est-elle écrite noir sur blanc ?
- ☐ Le constat est-il étayé par des photos datées ?
- ☐ Toutes les offres portent-elles sur le même périmètre ?
- ☐ Les exclusions de chaque offre sont-elles listées ?
- ☐ Les variantes sont-elles comparables entre elles ?
- ☐ Le coût de l'inaction est-il indiqué ?
- ☐ Le planning et les nuisances prévisibles sont-ils annoncés ?
- ☐ La synthèse tient-elle en deux pages ?
- ☐ Les annexes sont-elles séparées de la synthèse ?

Les erreurs fréquentes

- ☐ Joindre trois devis sans les avoir ramenés au même périmètre.
- ☐ Présenter une seule offre : l'assemblée n'a alors rien à comparer.
- ☐ Oublier les exclusions, qui réapparaissent en travaux supplémentaires.
- ☐ Noyer la décision sous quarante pages d'annexes.
- ☐ Omettre le coût de l'inaction.
- ☐ Annoncer un planning sans les contraintes d'occupation qu'il implique.

Ce qu'il faut transmettre aux copropriétaires

Une synthèse de deux pages envoyée avec la convocation : le constat, la question, les scénarios chiffrés, ce qui se passe si rien n'est décidé. Les copropriétaires qui veulent le détail iront aux annexes ; les autres doivent pouvoir décider sans les lire.

Le rôle d'EVOLTECH

EVOLTECH prépare les dossiers travaux exploitables en assemblée générale à Marseille et à Avignon : constat photographique, DPGF lisible, variantes chiffrées, planning et contraintes d'occupation. Le dossier est construit pour être présenté, pas pour être archivé.

07 83 19 82 05 · contact@evoltech.biz · evoltech.biz

Avertissement. Cette fiche fournit une information générale à la date indiquée. La situation de chaque copropriété doit être analysée selon son règlement, les décisions votées, les contrats, les diagnostics, les assurances et les règles applicables. Elle ne remplace pas un avis juridique, une expertise, une maîtrise d'œuvre ou une étude réglementaire.