

AMO Programmation travaux immeuble de copropriété

Programmer les travaux d'intérêt collectif concernant les parties communes et équipements techniques afin d'aider le syndicat des copropriétaires à mieux comprendre la nécessité de les entreprendre et de les budgéter !

L'AMO ou Assistant à Maîtrise d'Ouvrage œuvrant dans une phase Programmation travaux pour la copropriété va permettre avant toutes consultations auprès d'une ou plusieurs entreprises de dimensionner les véritables travaux consistant à maintenir le bâtiment ou ses équipements techniques.

Qui sommes-nous ...

MG BUILDING CONSULTING

La société MG BUILDING CONSULTING ou MGBC, est une structure d'ingénierie d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) spécialisée sur tous types d'accompagnements et d'audits techniques en relation avec la construction et le maintien du bâtiment existant ; expertise sapiteur en pathologies du bâtiment, résolution des différents désordres, expertise d'assuré pour défendre les droits assurantiels des différentes garanties liées à la construction d'un ouvrage.



Le Programme des travaux va permettre de :

- **Vérifier** : l'opportunité de l'opération de travaux, aux regards des travaux répétitifs de réparation ou d'entretien, des différents diagnostics entrepris, des sollicitations des entreprises du bâtiment, ...
- **Evaluer** : la faisabilité technique des travaux prévisionnels, d'un ravalement de façades à programmer, travaux préconisés sur un quelconque diagnostic de type performance énergétique ou d'un diagnostic technique global, ...
- **Accompagner** : le choix du Maître d'Ouvrage que représente un syndicat des copropriétaires sur leur future opération de travaux, et l'aider à la meilleure prise de décision.
- **Rédiger** : les études de programmation en amont de la consultation auprès d'un économiste de la construction ou d'un Contractant Général afin de mieux gérer le réel besoin.
- **Suivre** : la pertinence du futur cahier des charges travaux de l'économiste ou du Contractant Général vis-à-vis du Programme travaux réalisé en amont.

L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est un professionnel de l'acte de construire. Il a pour mission d'aider le maître d'ouvrage à définir, piloter et exploiter le projet. Il a un rôle de conseil et, ou d'assistance, et de proposition, le décideur restant le maître d'ouvrage. Il facilite la coordination de projet et permet au maître d'ouvrage de remplir pleinement ses obligations au titre de la gestion du projet en réalisant une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Dans les opérations de construction, il peut être amené à réaliser l'interface entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre



MG BUILDING CONSULTING

Siège social : 31, rue André Bollier 69007 LYON

contact@mg-building-consulting.fr - www.mg-building-consulting.fr

LISTE DES TRAVAUX PROGRAMMABLES EN COPROPRIETE

1 - Les travaux dits d'entretien, de réfection et d'accessibilité

Les travaux d'entretien des parties communes qui permettent de maintenir l'immeuble en bon état ainsi que les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sont décidés par l'assemblée générale lors d'un vote à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1969.

Lorsque les travaux concernent la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, leur coût est réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes de copropriété que représente leur lot.

S'ils concernent le fonctionnement des services collectifs et des éléments communs, alors le coût des travaux est réparti entre les copropriétaires en fonction de l'utilité potentielle du service ou de l'équipement commun pour chaque copropriétaire. Il s'agit de la même règle de répartition que celle applicable pour les charges communes générales et les charges spéciales.

2 - Les travaux dits d'amélioration

Les travaux d'amélioration apportent une plus-value économique ou de confort à la copropriété. Comme par exemple le remplacement d'une chaudière au fuel en bon état par une chaudière à gaz plus économique ou la création d'un local à usage commun pour les vélos. Ou encore, le remplacement d'un ascenseur (hors obligation légale).

Il existe plusieurs types de travaux d'amélioration :

Les travaux d'amélioration effectués à l'initiative des copropriétaires :

Certains de ces travaux doivent être votés à la double majorité et d'autres à la majorité absolue, plus souple. Les travaux d'amélioration soumis au vote à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1969 sont :

- L'installation d'un ascenseur
- L'installation de boîtes aux lettres
- Le remplacement d'une chaudière en état de fonctionnent par une chaudière plus performante et plus économique
- La plantation d'arbres
- Le ravalement lorsqu'il n'est pas imposé par l'administration et qu'il ne relève pas non plus de l'entretien courant
- Les travaux d'économie d'énergie amortissables sur plus de 10 ans

Les travaux d'amélioration soumis au vote à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1969 sont des travaux d'amélioration technique :

- L'installation ou la modification d'antennes, de réseaux de télévision, du câble ou du satellite
- Les fermetures de l'immeuble (exemples : installation d'un interphone, remplacement d'une porte de garage manuelle par une porte automatique)
- Les travaux d'économie d'énergie amortissables sur moins de 10 ans
- La pose de compteurs d'eau froide divisionnaires, de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage
- La modification du réseau de distribution électrique devant permettre de charger des accumulateurs de véhicules électriques sur des emplacements de parking
- La suppression des vide-ordures (pour des impératifs d'hygiène)

Si l'article 30 de la loi de 1965 stipule que les frais occasionnés par ces travaux sont répartis entre les copropriétaires en fonction de l'avantage que chacun en retirera ... la notion d'avantage n'est pas définie. Pour beaucoup, elle se rapproche de la notion d'utilité prise en compte pour le mode de répartition des charges de copropriété relatives aux équipements communs, sans pour autant y correspondre complètement.

Les copropriétaires qui ont voté contre ces travaux et les copropriétaires absents et non représentés lors du vote peuvent demander un paiement échelonné sur 10 ans, soit 10 annuités.

Ces travaux sont souvent onéreux et la copropriété peut être amenée à souscrire un emprunt pour les financer. S'il y a eu emprunt, les annuités des copropriétaires opposants ou absents et non représentés comprennent les intérêts de l'emprunt.

Les travaux d'amélioration obligatoires en vertu des lois et des règlements :

Certains travaux sont imposés par la loi pour des raisons de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou encore d'environnement. L'assemblée générale ne peut pas s'opposer à la réalisation de ces travaux : ce ne sont donc pas les travaux eux-mêmes qui sont soumis au vote de l'assemblée générale mais les modalités d'exécution de ces travaux (quand, par qui, à quel coût ; le vote est soumis aux règles de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1969 (majorité absolue)

Par exemple : la loi impose la suppression des vide-ordures ; le vote lors de l'assemblée générale permettra de retenir une date pour le chantier et d'accepter un montant pour ces travaux qui devront nécessairement être faits.

Autre exemple : les travaux d'économie d'énergie qui ne relèvent pas de l'entretien. La réglementation oblige les copropriétés à effectuer des travaux lourds et onéreux pour respecter les programmes de réduction de consommation d'énergies. Surtout lorsque les bâtiments sont anciens (construits avant 1975) parce qu'ils sont alors concernés à plusieurs titres : isolation, assainissement, ascenseurs.

Les principaux travaux d'amélioration obligatoires sont :

- Les travaux de désamiantage, de déplombage
- Les travaux de mise en conformité des ascenseurs
- La mise en conformité avec les normes de sécurité des gaines et canalisations
- La pose de compteur de calories pour le chauffage collectif
- La pose de compteurs d'eau chaude pour le chauffage collectif
- Le ravalement imposé par l'administration
- La suppression des vide-ordures pour des raisons d'hygiène

La contribution financière des copropriétaires aux travaux d'amélioration rendus obligatoires par la loi suit la même règle de participation que pour les charges.

Cas particulier des travaux de surélévation de l'immeuble

Les travaux de surélévation sont des travaux d'amélioration de la copropriété qui ont pour résultat de créer ou d'augmenter la surface des locaux privatifs. Ils sont soumis au vote à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1969 (lien vers : L'assemblée générale de copropriété — Les différentes majorités).

Ces travaux étaient soumis au vote à l'unanimité de l'article 26 (double majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents détenant les 2/3 des voix de la copropriété), jusqu'à la loi Boutin de 2009. Malgré l'assouplissement mis en place par cette loi, il faut toujours l'accord unanime des copropriétaires du dernier étage.

