



Prévenir les désordres,  
améliorer la qualité  
de la construction

PÔLE  
PRÉVENTION  
CONSTRUCTION

Conseils  
aux particuliers

# IMMEUBLE NEUF COLLECTIF : BIEN COMPRENDRE VOTRE ASSURANCE CONSTRUCTION « DOMMAGES-OUVRAGE »

C'EST UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE  
QUI INTERVIENT  
EN CAS DE DÉFAUTS GRAVES  
DE CONSTRUCTION  
-  
PENSEZ AUSSI À L'ENTRETIEN  
DE VOTRE LOGEMENT



## VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN APPARTEMENT

dans un immeuble en copropriété, construit depuis moins de dix ans. En cas d'apparition d'un dommage grave lié à la construction, vous pouvez en obtenir la réparation rapide par le biais de l'assurance dommages-ouvrage souscrite par le promoteur ou le vendeur de l'immeuble neuf. Cette assurance obligatoire a pour objet de permettre le préfinancement des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale. Vous bénéficiez de cette assurance dès le transfert de propriété.

# L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE :

## UNE ASSURANCE EN CAS DE DÉFAUTS GRAVES DE CONSTRUCTION

Souscrite au bénéfice des propriétaires successifs, cette assurance obligatoire permet un préfinancement rapide pour la réparation des désordres les plus graves subis par l'immeuble, pendant dix ans à compter de la réception de l'ouvrage.

Elle couvre uniquement les travaux de construction, de rénovation importante de l'immeuble. Les travaux courants tels que l'entretien ou la décoration n'en relèvent pas.



### RAPPEL

Les dommages liés à l'utilisation de votre appartement ou envers vos voisins relèvent de votre assurance multirisque habitation. Ne les déclarez pas à l'assureur dommages-ouvrage,

par exemple :

- débordement de baignoire,
- fuite de machine à laver,
- incendie dû à un appareil ménager.

L'assurance dommages-ouvrage ne couvre ni les défauts d'entretien ni le mauvais usage de votre appartement ou de l'immeuble.

### QUELLE GARANTIE POUR LES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT DE L'IMMEUBLE ?

Les éléments d'équipement indissociables du gros œuvre sont susceptibles de relever de la garantie décennale, alors que les éléments dissociables (ceux qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détérioration du support) bénéficient d'une garantie de bon fonctionnement de deux ans après réception.

Exemples : un radiateur, un volet roulant, un faux plafond...

Mais attention, si le défaut qui affecte l'équipement dissociable empêche l'utilisation normale du logement, il est également couvert par la garantie décennale.

### L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE COUVRE :

L'assurance prend en charge uniquement les travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale obligatoire due par les constructeurs. Il s'agit :

des dommages qui compromettent la solidité du logement, par exemple :

- un effondrement de toiture,
- des fissures importantes des murs,
- un affaissement de plancher.

des dommages qui rendent le logement inhabitable ou qui nuisent gravement à son occupation normale ou qui mettent en danger la sécurité des occupants, par exemple :

- des infiltrations d'eau à l'intérieur du logement,
- un soulèvement du carrelage,
- une rupture de canalisation encastrée,
- une insuffisance manifeste du chauffage.

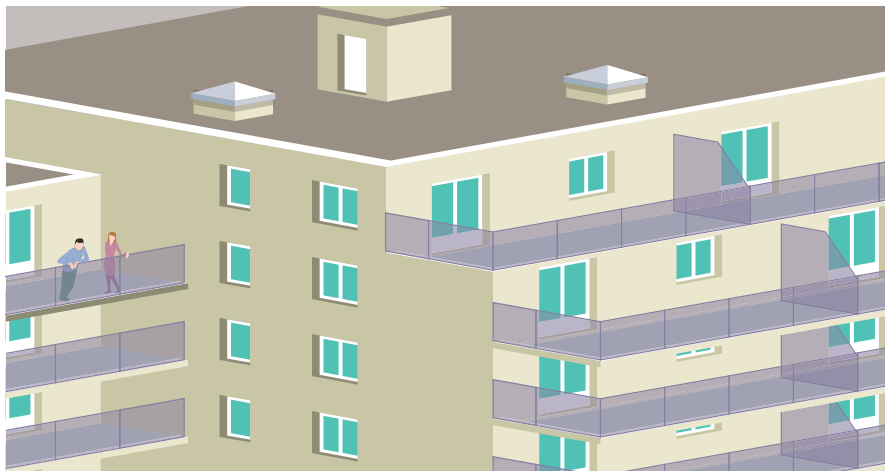
### L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE NE COUVRE PAS :

Les dommages survenus au cours de la construction, les non-façons, les non-conformités contractuelles, les désordres mineurs, les pertes de loyer, les dommages mobiliers, les dommages corporels...

### BON À SAVOIR :

Des garanties dites « facultatives » peuvent être souscrites pour couvrir les dommages ne relevant pas de la garantie décennale. Renseignez-vous auprès du syndic pour savoir si de telles garanties ont été souscrites.

# L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE N'EST PAS UNE GARANTIE DE BONNE FIN DE L'IMMEUBLE



En cas de malfaçons, il faut distinguer selon que le dommage affecte les parties privatives de votre logement ou une partie commune.

Un dommage qui se manifeste sur partie privative peut provenir d'une partie commune et concerner plusieurs logements.

Prenez contact avec le syndic qui se chargera, le cas échéant, de saisir l'assureur.

## LE VENDEUR DOIT LA RÉPARATION :

- des défauts de construction signalés par le premier occupant au moment de la livraison de l'appartement ;
- de tous les désordres apparus au cours de l'année qui suit la réception de la construction ;
- des désordres qui affectent les éléments dissociables du gros œuvre pendant deux ans ;
- des dommages les plus graves qui se produisent au cours des dix années suivant la réception (la garantie décennale).

*Avant d'agir, prenez contact avec le syndic qui vous indiquera la marche à suivre...*

## NE PAS CONFONDRE LIVRAISON ET RÉCEPTION

L'état des lieux réalisé à la livraison de l'appartement entre le vendeur et le premier acquéreur n'est pas la réception. La réception s'effectue entre le maître d'ouvrage qui a commandé la construction et les entreprises qui l'ont réalisée. Elle marque le point de départ des garanties légales dues par les constructeurs aux propriétaires successifs et des assurances obligatoires qui en découlent. Il est donc important pour vous d'en connaître la date. Demandez-la au syndic.



## BON À SAVOIR :

Le contrat d'assurance fait partie des documents conservés chez le syndic : en cas de besoin, vous pouvez lui demander une copie, si vous ne l'avez pas reçue du notaire au moment de la vente.

En cas de vente sur plan, le premier acquéreur pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, disposent d'un mois à compter de la livraison pour signaler au vendeur les vices apparents et défauts de conformité.

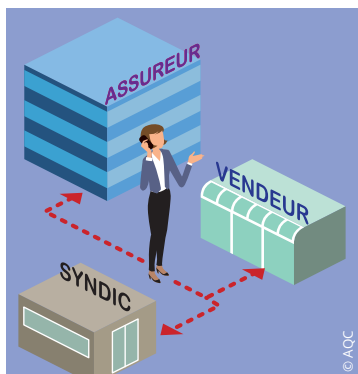
## CAS PARTICULIER : ACHAT EN "SECONDE MAIN"

Vous avez acheté un appartement en « seconde main » dans un immeuble construit depuis moins de dix ans : vous bénéficiez des mêmes garanties que le premier acquéreur.

Le notaire doit indiquer dans l'acte de vente les informations liées à l'assurance dommages-ouvrage. Demandez-lui ces informations.

En cas de désordre, reportez-vous aux informations données dans le présent document.

# QUAND FAIRE INTERVENIR L'ASSUREUR DOMMAGES-OUVRAGE ?



Quel(le) que soit le défaut ou la garantie en jeu, vous devez réagir rapidement lorsque vous découvrez un problème grave touchant à la construction de votre logement.

Si le dommage relève de la garantie décennale vous devez en informer votre syndic et si le désordre concerne une partie privative adresser une déclaration de sinistre à l'assureur dommages-ouvrage.

De même, si le contrat d'assurance facultative souscrit concerne la garantie de bon fonctionnement de deux ans des équipements dissociables du gros-œuvre, vous pouvez faire une déclaration pour les désordres touchant les éléments d'équipement de votre logement.

## COMMENT DÉCLARER UN DÉSORDRE À L'ASSUREUR

La procédure de règlement d'un sinistre dommages-ouvrage est réglementée. Il est nécessaire de respecter un certain formalisme pour obtenir une indemnisation rapide. Demandez au syndic une copie de l'imprimé mis à disposition par l'assureur. Votre déclaration doit préciser :

### *dans tous les cas*

- le numéro du contrat d'assurance ;
- le nom du propriétaire et l'adresse de la construction endommagée ;
- la date de réception des travaux ou, à défaut, la date de première occupation de l'immeuble ;
- la date d'apparition des désordres ainsi que leur description et leur localisation (vous pouvez joindre des photos) ;
- le cas échéant, les mesures d'urgence que vous avez dû prendre. Si le litige est d'un faible montant, joindre un devis de réparation.

### *en cas de sinistre survenu dans l'année qui suit la réception*

Vous devez joindre en plus, la copie de la mise en demeure effectuée auprès du constructeur pour l'obliger à intervenir au titre de sa garantie de parfait achèvement.

N'oubliez pas qu'une déclaration incomplète oblige l'assureur à vous réclamer les renseignements manquants et que cela retardera d'autant le règlement de votre problème.

Votre déclaration doit être adressée à l'assureur en recommandé avec demande d'avis de réception.



## TRAITEMENT DU DOSSIER

Pour cette assurance, l'assureur instruit la réclamation dans des délais imposés : 60 jours pour faire connaître sa position sur la garantie, 90 jours pour proposer une indemnité (voire 225 jours maximum dans certains cas).

Une convention entre assureurs permet de faire instruire le dossier technique par un expert unique qui intervient pour le compte de toutes les parties concernées.

L'expertise unique facilite un règlement rapide et une meilleure maîtrise des coûts.

### **ATTENTION !**

Vous ne pouvez pas disposer librement de l'indemnité versée par l'assureur dommages-ouvrage.

Vous avez l'obligation d'affecter cette somme à la réparation de l'ouvrage. À défaut, vous pourriez être tenu de la rembourser à l'assureur.

### **BON À SAVOIR :**

Une collaboration active à l'expertise, favorisera la bonne résolution de votre problème.

Assistez aux réunions d'expertise, fournissez à l'expert tous les éléments susceptibles de l'aider dans sa mission, faites-lui part de vos observations.

Pour les désordres évalués à un montant inférieur à 1 800 euros, l'assureur peut indemniser sans désigner d'expert.

Dans ce cas, joignez un devis de réparation à votre déclaration.

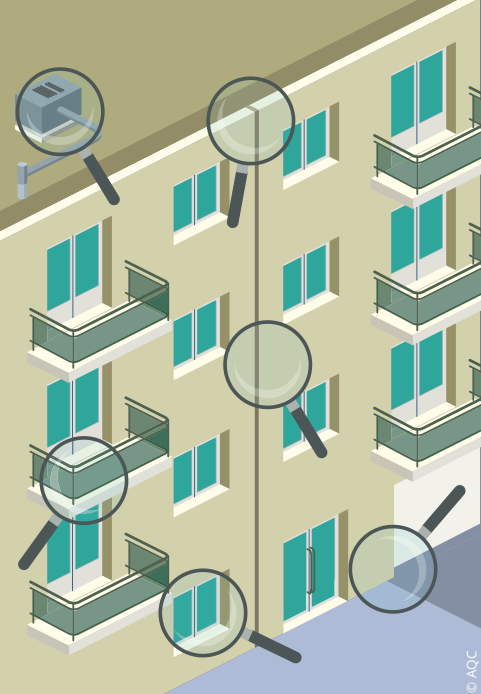
# PENSEZ À L'AVENIR

## ENTRETENEZ VOTRE LOGEMENT, FAITES ENTRETENIR VOTRE COPROPRIÉTÉ

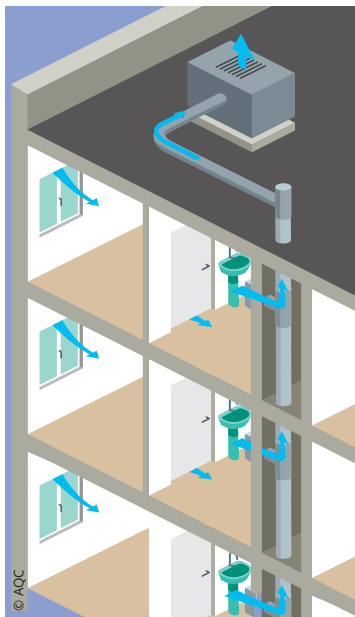
Voici quelques conseils à suivre pour éviter que votre bien immobilier ne se dégrade au cours du temps et que vous puissiez en profiter au mieux.

Un entretien de votre logement et des parties communes est indispensable, pour bénéficier pleinement des garanties de votre contrat d'assurance dommages-ouvrage.

Pour cela, il est utile de disposer des plans de recollement.



### UTILISEZ CORRECTEMENT VOTRE VENTILATION MÉCANIQUE



Il est indispensable de renouveler l'air de votre logement ; pour cela votre immeuble est équipé d'un système de ventilation mécanique collective à entretenir.

En cas d'installation utilisant le gaz (chaudière...), l'entretien de la ventilation participe à votre sécurité et à la sécurité de vos voisins.

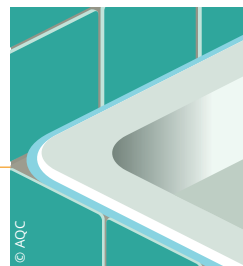
Cette ventilation assure la qualité de l'air et évite condensations et moisissures.

Elle doit fonctionner en permanence.

Les ouvertures des fenêtres et les bouches d'extraction ne doivent pas être obturées, y compris par la poussière, et l'air doit pouvoir circuler librement sous les portes intérieures.

### VÉRIFIEZ VOS JOINTS

Les joints autour de la baignoire, du bac à douche ou de l'évier sont nécessaires pour éviter des suintements d'humidité et des



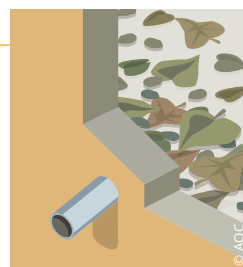
moisissures de part et d'autre de la cloison. Veillez à les reprendre dès qu'ils se dégradent.

### NETTOYEZ VOS TERRASSES ET LOGGIAS

Les débris de végétaux, les poussières bouchent

les évacuations d'eau de pluie ou d'arrosage provoquant de l'humidité ou des moisissures chez vous ou chez vos voisins.

Les surfaces et leurs évacuations doivent être entretenues.

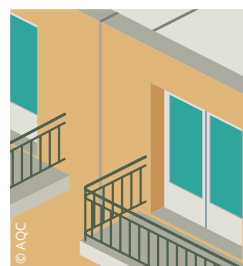


### SURVEILLEZ LES PARTIES COMMUNES ET LES FAÇADES

De l'humidité et des moisissures, une fissuration conséquente, c'est une infiltration ou une fuite ou un risque de dommage plus important qu'il faut traiter rapidement (à signaler à la copropriété). L'origine de ce dommage peut être variable (toitures-terrasses, fenêtres, joints de bâtiment, colonnes montantes, fuite dans un logement, tassement...).

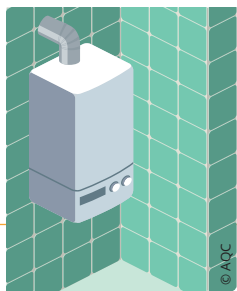
Surveillez également l'état des garde-corps, l'apparition des éclats de béton en façade et les corrosions.

Plus vite on traite, moins le coût de réparation est important.

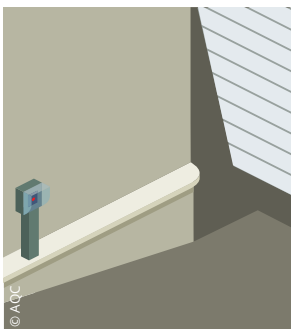


## FAITES ENTREtenir VOTRE CHAUDIÈRE

L'entretien annuel de la chaudière par un professionnel qualifié, c'est la maîtrise des dangers en particulier liés au gaz, ainsi qu'une source d'économies.



## LES ÉQUIPEMENTS COMMUNS MOTORISÉS DOIVENT ÊTRE TOUJOURS EN BON ÉTAT



Les ascenseurs, les portes de garage automatiques, les portails motorisés peuvent être à l'origine d'accidents. L'entretien est obligatoire.

Le moindre dysfonctionnement est à signaler rapidement à la copropriété.

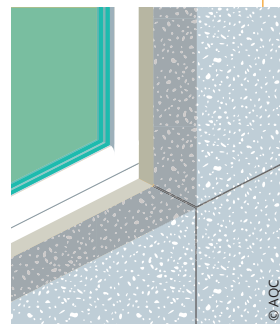
## VOUS SOUHAITEZ RÉALISER DES AMÉNAGEMENTS ?

Renforcer l'isolation thermique, changer les revêtements de sol ou déplacer/supprimer un cloison, changer l'utilisation d'une pièce peuvent remettre en cause l'isolement acoustique dans votre logement par rapport aux voisins.

Aménager des loggias ou balcons en véranda doit être soumis à l'approbation de la copropriété, à l'obtention d'une autorisation administrative et être réalisé par une entreprise spécialisée.

Percer ou supprimer un mur (attention, il peut être porteur) et même un cloison doit être sérieusement étudié et réalisé par un professionnel après avoir été soumis à l'approbation de la copropriété.

Transformer une toiture-terrasse accessible ou inaccessible en jardin privatif exige des travaux de renforcement de la structure porteuse et de l'étanchéité. C'est à faire étudier par des entreprises spécialisées.



## FAIRE SOI-MÊME OU APPELER UN PROFESSIONNEL ?

Vous pouvez réaliser beaucoup de travaux par vous-même. Mais dès que ceux-ci nécessitent une certaine technicité ou présentent un danger (électricité, aménagement de vérandas...), ou encore concernent un équipement de sécurité, faites appel à un professionnel.



## UN RENSEIGNEMENT ?

- Consultez la documentation remise par le vendeur. Prenez connaissance ou relisez vos contrats d'assurance.
- Consultez le carnet d'entretien de votre copropriété qui est tenu par le syndic ; il répertorie les travaux importants.
- Contactez votre Agence Départementale pour l'Information sur le Logement ([www.anil.org](http://www.anil.org)).
- Informez-vous sur le site de l'Institut National de la Consommation ([www.conso.net](http://www.conso.net)).

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET GARANTIE DÉCENNALE

Si vous constatez un défaut de performance énergétique de votre logement et que vous envisagez de faire intervenir l'assurance dommages-ouvrage, elle ne pourra intervenir qu'en cas de dommages à l'ouvrage conduisant à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation du logement qu'à un coût exorbitant. Vous devrez également justifier que vous avez bien respecté toutes les conditions d'usage et d'entretien.

