



© AQC

Comment bien utiliser votre assurance construction « Dommages-Ouvrage » ?

Ce document est édité par l'Agence Qualité Construction, association dont la mission est d'améliorer la qualité des constructions. Il a été rédigé avec le concours de professionnels du bâtiment, de l'assurance et des représentants des usagers.

- Vous êtes le premier propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété construit depuis moins de dix ans. Un désordre lié à la construction apparaît.
- Le vendeur d'immeuble neuf a souscrit une assurance « Dommages-Ouvrage » qui finance les travaux pour les désordres couverts par la garantie décennale. Vous bénéficiez de cette assurance dès le transfert de propriété. Le contrat d'assurance fait partie des documents conservés chez le syndic. En cas de besoin – si vous ne l'avez pas obtenu auprès du notaire au moment de la vente – vous pouvez le consulter chez le syndic ou lui en demander une copie.
- Avant de déclarer un désordre à l'assureur, recherchez au préalable une solution avec le vendeur. Vérifiez qu'il s'agit d'un dommage couvert par l'assurance Dommages-Ouvrage, et non d'une autre assurance (multirisque habitation).

Une assurance en cas de défauts graves de construction

L'assurance Dommages-Ouvrage >>>

finance les travaux de réparation des désordres couverts par la garantie décennale obligatoire. Les autres désordres, comme ceux affectant les éléments d'équipement, peuvent être couverts par une assurance complémentaire facultative (se reporter au contrat).

Cette assurance Dommages-Ouvrage couvre donc :

Les dommages qui compromettent la solidité de l'immeuble

Il s'agit, par exemple :

- de fissures importantes des murs ;
- d'un affaissement de plancher ;
- d'un effondrement de toiture.

Les dommages qui rendent le logement inhabitable ou qui nuisent gravement à son occupation normale

Il s'agit, par exemple :

- d'infiltrations d'eau dans le logement par une fissure de la façade ;
- d'une rupture de canalisation encastrée ;
- d'infiltrations d'eau par la toiture.

Et les éléments d'équipement ?

Les éléments d'équipement indissociables du gros œuvre sont garantis dix ans après la réception. Les éléments d'équipement dissociables du gros œuvre sont garantis au minimum deux ans après la réception. Un équipement est dissociable s'il peut être enlevé et remplacé sans détérioration du support. Exemples : un radiateur, un faux plafond, un revêtement mural...

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



En cas de défaut de construction, contacter d'abord le vendeur

L'assurance Dommages-Ouvrage ne remplace pas le service après-vente du vendeur



Le vendeur doit réparer :

- les défauts de construction signalés par le premier occupant au moment de la livraison, y compris ceux dus au non respect de la réglementation phonique ;
- ceux apparus au cours de la première année qui suit la réception ;
- ceux qui affectent un élément d'équipement dissociable du gros œuvre, en cours de garantie ;
- Les défauts graves qui apparaissent au cours des dix années après la réception.

S'il n'intervient pas, envoyez une lettre recommandée, en lui fixant un délai raisonnable.

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

La réception

La réception s'effectue entre le vendeur qui a commandé la construction et les entreprises qui ont construit le bâtiment. Elle marque le point de départ des différentes garanties légales ; c'est pourquoi il est important pour vous d'en connaître la date. Demandez au syndic cette date et, si nécessaire, le procès-verbal de cette réception de l'immeuble.

Attention,
l'état des lieux réalisé à la livraison entre le vendeur et le premier occupant n'est pas la réception.

Parties communes Parties privatives

Il faut distinguer si le désordre affecte les parties privatives de votre logement ou une partie commune. Dans le doute, reportez-vous au règlement de copropriété.

Attention : un désordre qui se manifeste sur une partie privative peut venir d'une partie commune.

Pour les désordres dans les parties communes, le syndic doit s'occuper des démarches. Toutefois, même dans ce cas, les informations présentées dans ce document sont utiles à connaître pour donner des instructions au syndic à bon escient.

Quand faire intervenir l'assureur ?

L'assurance Dommages-Ouvrage intervient :

En cas de défauts graves

Un défaut grave est constaté ; vous avez demandé à votre vendeur de le réparer, mais vous n'avez pas obtenu satisfaction. Adressez une déclaration de sinistre à votre assureur.

En cas de défauts touchant un élément d'équipement

Un défaut touche un élément d'équipement dissociable du gros œuvre et votre contrat d'assurance en prévoit la garantie (pendant deux ans après la réception), faites une déclaration à votre assureur.



Pour déclarer un désordre à l'assureur

→ Demandez au syndic une copie de l'imprimé mis à disposition par l'assureur. La déclaration doit préciser le numéro du contrat d'assurance, les nom et adresse du propriétaire et la construction assurée, la date de la première occupation des locaux, la date de réception communiquée par le syndic, ainsi que la date d'apparition des dommages.

- Décrivez avec soin le défaut, sa nature, sa localisation et son importance.
- Précisez, le cas échéant, les mesures d'urgence que vous avez dû prendre.
- N'oubliez pas qu'une déclaration incomplète oblige l'assureur à vous réclamer les renseignements manquants. Cela entraîne des retards dans le règlement de votre problème.
- Envoyez votre déclaration en recommandé avec accusé de réception.

CAS PARTICULIERS

Vous avez acheté un appartement en « seconde main » dans un immeuble construit depuis moins de dix ans. Vous bénéficiez des garanties de votre vendeur. Vous pouvez obtenir le contrat d'assurance Dommages-Ouvrage au moment de la vente. Le notai-

re doit indiquer de toute façon dans l'acte de vente le nom de l'assureur et le numéro du contrat. Pensez à demander une copie du contrat au notaire. En cas de désordre, vous êtes concerné par les informations données dans le présent document.

Un renseignement ? Pensez à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et à votre assureur. Pour connaître les coordonnées de l'Agence Départementale pour d'Information sur le Logement, (consultations gratuites) téléphonez au 0820 16 75 00 ou connectez-vous au site www.anil.org.

Conservez ce document avec votre contrat d'assurance dommages-ouvrage. Relisez-le avant de déclarer un désordre à votre assureur.

RAPPEL

L'assurance Dommages-Ouvrage n'est pas une assurance multirisque habitation.



**Débordement de baignoire ?
Fuite de machine à laver ?
Fenêtres laissées ouvertes ?**

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

L'assurance Dommages-Ouvrage ne couvre pas les défauts d'entretien ou le mauvais usage de votre appartement ni de l'immeuble



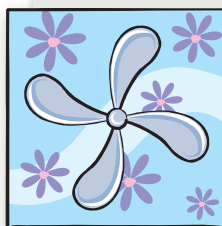
Pensez à l'avenir, entretenez votre logement, veillez à faire entretenir votre copropriété

Vous êtes propriétaire d'un logement dans un immeuble en copropriété : voici quelques conseils à suivre pour que votre bien immobilier ne se dégrade pas au cours du temps.

En respectant ces conseils, vous profiterez au mieux de votre logement, avec le moins de soucis possibles. De plus, pour bénéficier pleinement des garanties de votre contrat d'assurance **Dommages-Ouvrage, un entretien de votre logement et des parties communes est indispensable.**

Utilisez correctement votre ventilation mécanique

Votre immeuble est équipé d'un système de ventilation mécanique collective : l'air neuf entre par le séjour et les chambres par des petites ouvertures (bouches) situées au niveau des fenêtres, puis est aspiré dans la cuisine, les salles d'eau et WC grâce à un système de ventilation électrique situé en terrasse ou dans les combles de votre immeuble. En cas d'installation à gaz (chaudière...), l'entretien de la ventilation participe à votre sécurité et à la sécurité de vos voisins.



Cette ventilation permet le renouvellement de l'air, assure sa qualité et évite condensations et moisissures.

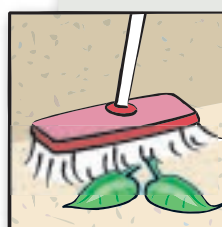
Elle doit fonctionner en permanence. Les ouvertures des fenêtres et les bouches d'extraction ne doivent pas être obturées, y compris par la poussière.

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 entretenir dès qu'ils se dégradent.



Nettoyez vos terrasses et loggias

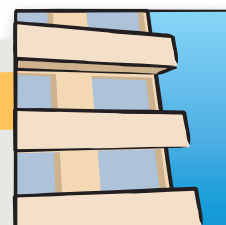


Les débris de végétaux, les poussières bouchent les évacuations d'eau de pluie ou d'arrosage provoquant des humidités ou moisissures chez vous ou chez vos voisins. Nettoyez les surfaces et leurs évacuations.

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 désordre plus important qu'il faut traiter rapidement (à signaler à la copropriété). L'origine de ce désordre peut être variable (toitures, terrasses, fenêtres, joints de bâtiment, colonnes montantes, fuite dans un logement, tassement, ...).

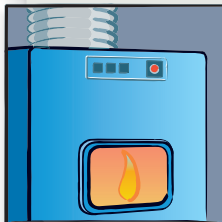
Surveillez également l'état des gardes-corps, l'apparition des éclats de béton en façade et les corrosions. Plus vite on traite, moins le coût de réparation est important.





Pensez à l'avenir, entretenez votre logement, veillez à faire entretenir votre copropriété

Faites entretenir votre chaudière à gaz

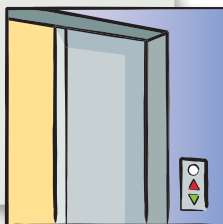


L'entretien annuel de votre chaudière par un professionnel qualifié, c'est la maîtrise des dangers liés au gaz et c'est aussi une source d'économies.

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.

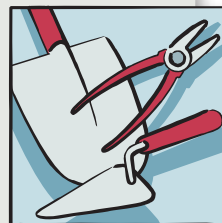


Vous souhaitez réaliser des aménagements ?

Changer les revêtements de sol ou déplacer/supprimer une cloison, changer l'utilisation d'une pièce peut remettre en cause l'isolation acoustique dans votre logement et avec les voisins.

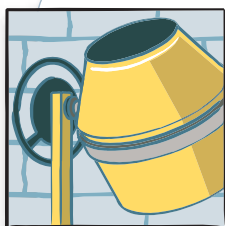
Aménager des loggias ou balcons en véranda doit être soumis à l'approbation de la copropriété, à autorisation administrative et être réalisé par une entreprise spécialisée.

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



Transformer une toiture-terrace accessible ou inaccessible en jardin privatif exige des travaux de renforcement de la structure porteuse et des étanchéités. 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 sont dangereux (électricité, acoustique, aménagements de vérandas...), ou encore concernent un équipement de sécurité, informez-vous au préalable car la meilleure volonté ne remplace pas les connaissances techniques indispensables. Voyez s'il n'est pas préférable de faire appel à un professionnel.

Un renseignement ?

- > Pensez à l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (www.anil.org).
- > Consultez la documentation remise par le constructeur. Prenez connaissance ou relisez vos contrats d'assurance.
- > Sachez qu'il existe un carnet d'entretien de votre copropriété qui est tenu par le syndic ; ce carnet répertorie les travaux importants.
- > Reportez-vous à la brochure de l'Agence Qualité Construction : *Immeuble collectif - Comment bien utiliser votre assurance construction Dommages-Ouvrage*.