

Dommmages-ouvrage

Buts et fonctionnement de la garantie

Programme de la formation



Une assurance obligatoire



La garantie dommages-ouvrage



La garantie tous risques chantier



La garantie responsabilité civile du maître d'ouvrage



La garantie constructeur non réalisateur



Les avantages du contrat et les tarifs négociés



Comment présenter l'offre en assemblée générale ?

Une assurance obligatoire



La loi SPINETTA

La loi SPINETTA de 1978 instaure une double obligation :

- Pour les Maîtres d'ouvrage : obligation d'une garantie dommages-ouvrage
- Pour les entreprises de construction qui effectuent des travaux : obligation d'une garantie RC décennale

Ces deux obligations ne font pas doublon. Elle sont complémentaires.



Qui doit souscrire ?

Le syndic de copropriété ou le gérant d'immeuble.

C'est à lui de le faire car il doit assurer sa mission de mandataire du Maître d'Ouvrage, c'est à dire commander et faire exécuter des travaux pour le compte d'autrui.

Une assurance obligatoire

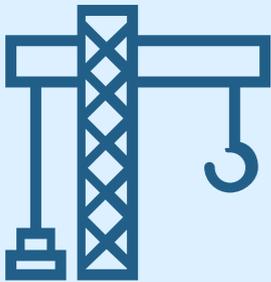
Quels type de travaux sont concernés ?

Tous les travaux de réhabilitation, de rénovation ou de gros entretien. Par exemple :

- Les ravalements de façade avec imperméabilisation
- La réfection des toitures
- L'étanchéité des terrasses
- Les ouvrages sur les murs porteurs et les murs de soutènement
- Les travaux sur les parkings souterrains

Vous avez un doute ? Demandez vous si une mauvaise exécution :

- Peut rendre l'immeuble impropre à destination
- Peut contrevenir à la solidité de l'immeuble



La garantie dommages-ouvrage



Quels types de dommages sont couverts ?

- Ceux susceptibles de compromettre la solidité du bâtiment
- Ceux susceptibles de le rendre impropre à destination
- Ceux survenus dans les 10 ans après la réception des travaux



Quelle doit être l'origine des dommages ?

Il doit s'agir des dommages dont sont responsables les intervenants au chantier.

La garantie dommages-ouvrage

Quel est l'objectif de cette garantie ?



- Indemniser les travaux de réparation des dommages subis, même si l'entreprise qui a effectué les travaux a déposé le bilan.
- Ne pas devoir rechercher les responsabilités, ce qui permet une indemnisation beaucoup plus rapide (en quelque mois VS en quelques années). L'absence de recherche des responsabilités permet une indemnisation sur la simple constatation de l'existence d'un sinistre, peu importe le(s) responsable(s).

La garantie tous risques chantier

Cette garantie est souvent **exclue** des contrats de garantie en dommages-ouvrage.

Quels types de dommages sont concernés ?

Les dommages matériels subis par l'ouvrage, pendant la durée du chantier (y compris l'effondrement en cours de chantier). Ces dommages sont ceux consécutifs à une erreur commise par l'entreprise.

Exemple : Un entrepreneur abîme les parquets des parties communes lors de la réalisation du chantier.



Quelle doit être l'origine des dommages ?

Tous les dommages qu'elle qu'en soit la cause et survenant de façon fortuite et soudaine.

Quel est l'objectif de cette garantie ?

L'indemnisation des travaux de réparation des dommages subis.

La garantie responsabilité civile du Maître d'Ouvrage

Cette garantie est souvent **exclue** des contrats de garantie en dommages-ouvrage.

Quels types de dommages sont concernés ?

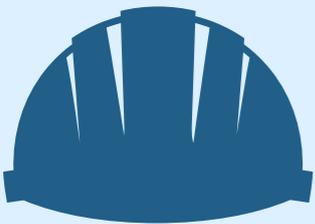
Les dommages corporels, matériels et immatériels subis par des tiers.

Quelle doit être l'origine des dommages ?

Ce sont les dommages subis dans le cadre des travaux réalisés

Quel est l'objectif de cette garantie ?

La couverture des conséquences pécuniaires causées par le Maître d'Ouvrage.



La garantie constructeur non réalisateur

Quels types de dommages sont concernés ?

Les dommages matériels affectant l'ouvrage



Quelle doit être l'origine des dommages ?

Ils doivent impliquer la responsabilité du constructeur non réalisateur

Quel est l'objectif de cette garantie ?

Elle est obligatoire pour les professionnels qui font exécuter des travaux pour le compte d'autrui. Autrement dit pour le syndic qui fait exécuter des travaux pour le compte du syndicat des copropriétaires.

La garantie constructeur non réalisateur

Concrètement, ça couvre quoi ?



Un syndic demande 3 devis à trois entreprises différentes.

Le syndic a confiance en ces trois entreprises, elles sont pour lui gage de qualité (dans l'exécution et dans les tarifs qu'elles pratiquent), donc il consulte ces trois entreprises sur l'ensemble des chantiers des immeubles qu'il gère.

S'il y a une mauvaise exécution de l'entreprise, sa responsabilité pourra être engagée.

Notre contrat

Quels en sont les avantages ?

- Bénéficiaire d'une grille tarifaire prédéfinie pour tout projet jusqu'à 3.000.000 €
- Un contrat porté par AXA, qui doit répondre à la législation française qui est la plus stricte en terme de provisions pour sinistres.
- Bénéficiaire de la possibilité de souscrire jusqu'à 1 an après la date de réception du chantier.
- Bénéficiaire d'une garantie qui s'ajuste à votre chantier dans le temps : pas de régularisation de la prime si le coût final de votre chantier n'est pas supérieur à 20 % du coût initial.
- Des interlocuteurs dédiés et spécialisés.
- Des tarifs parmi les plus bas du marché.
- Une garantie complète, incluant la Tous Risques Chantier, la Constructeur Non réalisateur et la Responsabilité du Maître d'Ouvrage.



Comment présenter l'offre en assemblée générale ?



Attention à la sanction qui vous incombe !

L'assurance est obligatoire, que le souscripteur soit particulier ou professionnel. S'il n'y a pas de sanction en cas de défaut de souscription par le particulier, celle prévue pour le professionnel est lourde : 75.000 euros d'amende et six mois d'emprisonnement (article L 243-3 du Code de la construction et de l'habitation).

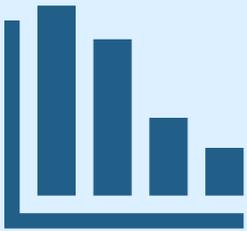


Les copropriétaires ont-ils pensé aux coûts de procédure ?

Si la responsabilité d'une entreprise doit être engagée, il est possible qu'il y ait des contestations, des renvois de responsabilité,...

Le temps est souvent très long et le coût élevé (frais d'avocat, de procédure, d'expertise,...). La copropriété va également peut-être être amenée à engager des sommes importantes afin de prendre des mesures conservatoires.

Comment présenter l'offre en assemblée générale ?



Et si l'entreprise a déposé le bilan ?

On oublie souvent qu'une entreprise peut déposer le bilan.
D'autant que les dommages interviennent généralement plusieurs années après la fin des travaux.
Dans ce cas, sans assurance dommages-ouvrage, les coûts resteront à la charge des copropriétaires.



Le sinistre intervient pendant la période des travaux

Le chantier est arrêté pendant la période de procédure qui peut durer plusieurs mois voire plusieurs années.
Souvent, cela conduit à une aggravation du désordre.

Comment présenter l'offre en assemblée générale ?



Attention aux conséquences lors de la vente de votre appartement

Si vous vendez votre appartement dans les 10 ans qui suivent la réalisation du chantier et qu'une domages-ouvrage n'a pas été souscrite, le notaire peut refuser la vente pour non respect des obligations légales.

Si le notaire l'accepte, il devra notifier cette absence aux acquéreurs, qui ne manqueront sûrement pas de demander une réduction du prix de vente en dédommagement.

Quelques conseils

Attention à certains travaux



Certains travaux, par leur coût assez faible notamment, laissent penser que l'assurance dommages-ouvrage n'est pas obligatoire.

Toutefois, il faut se poser la question suivante : un désordre peut-il amener à une impropiété à destination ? Par exemple, des travaux sur une chaufferie centrale sont soumis à assurance dommages-ouvrage.

Inclure tous les travaux



Il faut inclure dans l'assiette des travaux l'ensemble des travaux, même ceux qui ne sont pas strictement soumis à une obligation d'assurance dommages-ouvrage (par exemple des travaux de peinture dans le cadre d'une rénovation complète des parties communes).

Pourquoi ?

Afin qu'ils soient indemnisés s'il y a besoin de les reprendre.

Exemple : Il faut casser un mur pour corriger un désordre.

J'ai souscrit une assurance DO et j'ai inclus les travaux de peinture dans l'assiette : les travaux de peinture suite à la reprise du mur seront indemnisés.

J'ai souscrit une assurance DO mais je n'ai pas inclus les travaux de peinture dans l'assiette : les travaux de peinture suite à la reprise du mur ne seront pas indemnisés.

Quelques conseils

Vous êtes indemnisés par la DO suite à un sinistre

Souscrivez de nouveau une dommages-ouvrage correspondant au montant de l'indemnisation !

En effet, la dommages-ouvrage initiale ne couvre pas ces travaux de reprise.
Ainsi, si vous subissez un nouveau sinistre sur ces reprises, vous ne serez pas indemnisé.

Son montant est pris en charge par la dommages-ouvrage initiale, mais il faut la demander.





Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

Merci

Des questions ?



bdevenat@devorsine.com



gestionimmo@devorsine.com
02 40 69 44 45



06 24 26 44 38



in



f