



## Syndics, vous gérez un immeuble de moins de 10 ans

Vous constatez un désordre de construction  
Cette brochure vous intéresse...

Document réalisé par les professionnels de l'immobilier, les assureurs, les différents acteurs de la construction et les consommateurs.

# Syndics de copropriétés

Ce document s'adresse en priorité aux syndics de copropriétés pour faciliter la gestion des désordres qui peuvent apparaître sur des immeubles de moins de 10 ans. Il rappelle quelques règles essentielles et donne un certain nombre de conseils pratiques.

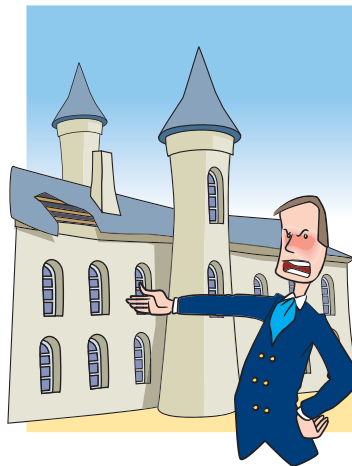
## Les déclarations et dossiers « sans suite »

Près d'une déclaration sur deux, faite au titre de la garantie dommages-ouvrage, ne donne pas lieu à indemnisation.

Les quatre principaux motifs de classement « sans suite » par les assureurs sont :

- existence d'un dommage qui n'a pas le caractère décennal,
- extinction de la garantie en raison du dépassement des délais,
- défaut d'entretien ou d'utilisation,
- désordres relevant du parfait achèvement.

Or l'ensemble des frais liés à des déclarations sans suite sont très importants pour les assureurs et, in fine, pour les copropriétaires : ces frais sont mutualisés et répercutés sur les contrats futurs, en particulier ceux que la copropriété pourrait être amenée à souscrire.



## Exemples de désordres garantis ou non au titre de l'assurance dommages-ouvrage

- ◊ **Non Garanti** : fuite en terrasse issue de l'obstruction d'un chéneau par défaut d'entretien.
- ◊ **Garantie décennale** : fuite en terrasse issue de décollement de relevés d'étanchéité.



- ◊ **Non Garanti** : fissures non infiltrantes en façades à la jonction de deux matériaux.
- ◊ **Garantie décennale** : fissures issues d'un tassement différentiel des fondations.
- ◊ **Non Garanti** : décollement de peinture du plafond dans un hall en 4<sup>e</sup> année après la réception.
- ◊ **Garantie décennale** : fissuration et décollement du revêtement assurant l'étanchéité de façade.

## Que doit contenir votre dossier assurance construction ?

- les procès-verbaux de réception et le cas échéant, le PV de levée des réserves (réception à ne pas confondre avec la livraison) ; procurez-vous ces documents auprès du promoteur ou du précédent syndic ;
- la police d'assurance dommages-ouvrage et ses éventuels avenants. Ces documents et les avenants sont à conserver pendant 15 ans au minimum. Si vous n'avez pas ces documents, demandez cette information au notaire ou au précédent syndic ; à défaut, reportez-vous à un acte de vente d'un copropriétaire qui mentionne le nom de l'assureur et les références de la police d'assurance ;
- le dossier descriptif de l'opération, appelé dossier des ouvrages exécutés (DOE), indispensable pour organiser l'entretien et l'exploitation de l'immeuble ;
- l'historique des éventuelles déclarations de sinistres ;
- les documents d'entretien, les notices techniques,...
- l'information sur l'existence et la durée d'un SAV du promoteur qui a vendu l'immeuble.

## Que devez-vous

### 1<sup>RE</sup> ÉTAPE

- Prenez les mesures conservatoires qui s'imposent en gardant la preuve du dommage ;
- Interrogez-vous pour connaître l'origine du désordre et ses causes. Essayez de regarder par exemple, si le désordre relève d'un défaut de construction, d'un défaut d'utilisation ou d'entretien

### 2<sup>E</sup> ÉTAPE

Il s'agit d'un problème de construction.

- Vérifiez que l'on se situe bien dans la période des garanties légales ;
- La première année, prenez contact avec le promoteur qui, le plus souvent, aura mis en place un SAV et pourra le faire intervenir ; dans tous les cas, en première année, il existe une garantie de parfait achèvement (cf. encart) ;

### 3<sup>E</sup> ÉTAPE

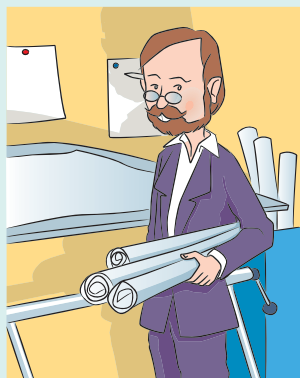
- Selon les suites données par le promoteur, envisagez d'établir une déclaration de sinistre ;
- En cas de désordres répétitifs, prenez contact avec l'assureur pour étudier une procédure de déclaration adaptée.



## Que faire en cas de désordre ?

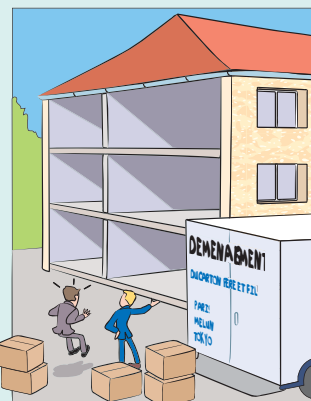
d'un équipement. Si l'on est face à un problème d'équipement (fuite d'arrivée d'eau,...), il peut s'agir d'un désordre relevant d'un contrat multirisques habitation;

- Prenez éventuellement l'avis d'un homme de l'art (architecte, bureau d'étude...).



au-delà, sollicitez le promoteur en fonction de la durée du SAV;

- En fonction de ces éléments, envisagez un rendez-vous sur place avec lui pour examiner la situation;
- Demandez au promoteur de prendre position rapidement;
- Si nécessaire, relancez-le par lettre recommandée avec accusé de réception.



## 1<sup>re</sup> année après la réception : garantie de parfait achèvement

Lorsqu'un désordre apparaît dans l'année qui suit la réception de l'immeuble, adressez-vous en priorité au promoteur. Celui-ci appréciera, en fonction de la nature et de l'importance des dommages, la nécessité ou non de faire intervenir les entreprises concernées redevables du parfait achèvement. Vous pouvez recourir à l'assurance sous certaines conditions : gravité du désordre, ou, après avoir sollicité le promoteur, lorsque l'entrepreneur concerné, redevable du parfait achèvement, mis en demeure de réparer une malfaçon, n'a pas exécuté ses obligations.

## L'assurance dommages-ouvrage :

Cette assurance obligatoire bénéficie aux propriétaires successifs de l'ouvrage. Elle prend en charge, dans des délais rapides, le paiement de la totalité des travaux de réparation des **dommages de nature décennale** subis par l'ouvrage. Elle prend effet après l'expiration du délai de parfait achèvement ou après la réception, si l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations, après mise en demeure restée infructueuse.

L'assurance dommages-ouvrage joue aussi, si l'option facultative a été souscrite, pour les éléments d'équipements dissociables. L'obligation d'assurance concerne les constructions neuves, mais aussi les travaux effectués sur des constructions existantes (modification, réhabilitation, réfection, etc.) dès lors qu'ils sont susceptibles d'engager la responsabilité décennale des intervenants.

## Parties communes / parties privatives

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

Attention, un désordre qui se manifeste sur une partie privative peut provenir d'une partie commune et inversement.

## La déclaration de sinistre à l'assureur dommages-ouvrage

Il est recommandé de demander à l'assureur le modèle de déclaration.

La déclaration de sinistre doit comporter obligatoirement et au minimum les éléments suivants :

- numéro de contrat et, le cas échéant, celui de l'avenant,
- nom et adresse du propriétaire de la construction,
- adresse de la construction,
- date de réception,
- date de première occupation des locaux,
- date d'apparition des dommages ainsi que leur description et leur localisation.

Elle doit être accompagnée, de préférence,

- de tout document de nature à établir la réalité du dommage, ainsi que sa nature, sa localisation et son importance : devis, photographies, constat d'huissier, rapport de l'homme de l'art, etc. ;
- le cas échéant, de toute information sur les mesures d'urgence qui ont été prises.

La déclaration doit être remise contre récépissé ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Vérifiez que l'assureur traite la déclaration dans les délais impartis.



# Les bonnes pratiques



## Entretenir l'immeuble

L'absence d'entretien des bâtiments et des équipements peut en faire supporter la charge financière par les copropriétaires et engager leur responsabilité ainsi que celle du syndic s'il n'a pas suivi une décision prise en Assemblée Générale des copropriétaires. Il vous appartient donc, en accord avec les copropriétaires de :

- mettre en place les contrats d'entretien obligatoires (exemple : ascenseurs...) ainsi que certains contrats d'entretien non obligatoires, cependant indispensables (exemple : toitures terrasses...),
- organiser l'entretien et la maintenance des parties communes et des équipements communs et procéder à une inspection régulière des immeubles afin de détecter des désordres éventuels,
- mettre en place un programme prévisionnel de travaux d'entretien,
- mettre en place un véritable carnet d'entretien de l'immeuble dépassant les seules exigences réglementaires et le tenir à jour.



## Suivre les dossiers

- former, au sein de la société de gérance, une personne plus particulièrement chargée des dossiers assurance construction et des sinistres,
- recueillir des informations sur les problèmes et dégradations rencontrés,
- mettre en place une collecte de renseignements sur les désordres (nature, importance, fréquence, solutions, etc.), afin d'améliorer, en interne, la gestion des sinistres,
- en cas de vente d'un logement, indiquer au notaire les références des différentes polices et avenants en cours de validité, afin qu'il les mentionne dans l'acte,
- en cas de changement de syndic, transmettre au nouveau syndic ou récupérer auprès de l'ancien syndic l'historique du bâtiment (dont l'identité des architectes, bureaux d'études et entrepreneurs qui ont construit l'immeuble) ainsi que la collecte d'informations sur les désordres constatés.



## Sensibiliser les copropriétaires

- informer les copropriétaires lors de la première Assemblée Générale des garanties accordées, des différents types d'assurance et modalités relatifs aux parties communes ou privatives :
  - leur diffuser le document « Comment bien utiliser votre assurance dommages-ouvrage – immeubles collectifs » de l'Agence Qualité Construction,
  - leur expliquer l'intérêt et les limites de l'assurance construction,
- les sensibiliser à la nécessité d'un entretien régulier et programmé et remplir un carnet d'entretien.