



Lexique

Les acteurs

Agent d'assurance : personne qui représente une société d'assurance dans son secteur géographique. Elle engage celle-ci :

- en vendant des contrats d'assurance à ses clients,
- en recevant les cotisations et les déclarations de sinistre,
- en versant des indemnités aux assurés à la suite d'un sinistre.

Assureur : organisme (compagnie d'assurance, société d'assurance mutuelle, ...) qui s'engage dans le contrat d'assurance, à fournir les prestations qui y sont prévues en cas de réalisation du risque.

Contrôleur technique : organisme qui donne au maître d'ouvrage qui l'a missionné, des avis à la conception de l'ouvrage, en cours de chantier et au moment de la réception en fonction des missions qui lui sont confiées. Il est agrée par le Ministère chargé de la Construction.

Courtier d'assurance : personne qui propose les contrats d'assurance de différentes sociétés. Elle représente ses clients, les conseille, négocie avec les sociétés d'assurance de son choix ou sélectionnées par ses clients, et les assiste pour le règlement des sinistres.

Entreprises : professionnels qui réalisent les divers travaux pour le compte du maître d'ouvrage.

Ingénieur conseil / technicien : personne qui fournit à ses clients une prestation intellectuelle (étude, conception, prescription) dans un domaine de technique de construction (bureau d'études de sol, bureau

d'études techniques béton, thermicien, ...) ; un ingénieur conseil est généralement spécialisé dans une technique donnée.

Maître d'œuvre / architecte : personne qui est chargée par le maître d'ouvrage, pour sa compétence et suivant son marché, de concevoir l'ouvrage, de diriger l'exécution du ou des marchés de travaux conclus avec les entreprises et de proposer la réception et le règlement des travaux.

Maître d'ouvrage : personne physique ou morale pour le compte de laquelle les travaux ou ouvrages sont effectués ; le promoteur est le maître d'ouvrage de la construction d'un ensemble immobilier qui est vendu en copropriété.

Marchand de biens : personne qui achète un bien immobilier en vue de le revendre, après l'avoir ou non rénové.

Promoteur immobilier : personne physique ou morale qui prend l'initiative de la réalisation d'un ensemble immobilier et qui assume la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, l'exécution et la mise à disposition du programme de construction. Ce programme peut être vendu en bloc ou par lots de copropriété.

Syndic : gestionnaire d'immeubles en copropriété, mandaté par le syndicat des copropriétaires.

Les différentes garanties

La garantie de parfait achèvement : la copropriété bénéficie de la réparation de tous les désordres :

- qui ont fait l'objet de réserves lors de la réception,
- qui, cachés à la réception, sont notifiés dans l'année qui la suit.

La garantie de bon fonctionnement : pendant 2 ans minimum, après la réception, la copropriété bénéficie d'une garantie sur tous les éléments d'équipement dissociables, c'est-à-dire ceux que l'on peut enlever, démonter ou remplacer sans détériorer la construction : par exemple radiateurs, appareils sanitaires.

La garantie décennale : pendant 10 ans, à compter de la réception, la copropriété bénéficie d'une garantie sur les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage, empêchent son utilisation normale, ou affectent la solidité des équipements qui font corps avec le gros œuvre (« équipements indissociables »). La loi oblige les constructeurs (promoteurs, entrepreneurs, architectes, contrôleurs techniques...) à souscrire une assurance décennale pour couvrir la garantie décennale.

Autres définitions

La livraison et la réception : la livraison s'effectue entre le promoteur et le syndic pour les parties communes, entre le promoteur et les copropriétaires pour les parties privatives. Elle n'est pas la réception. La réception qui s'effectue entre le promoteur qui a commandé la construction, le maître d'œuvre et les entreprises qui ont construit le bâtiment, marque le point de départ des différentes garanties légales. La réception est matérialisée par un procès-verbal de réception signé entre le maître d'ouvrage et les entreprises, et visé par la maîtrise d'œuvre qui a dirigé les travaux.

Ce procès-verbal décrit, le cas échéant, la nature des réserves et des travaux à exécuter, ainsi que leurs délais.

Le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) est remis au notaire à l'issue des travaux et comprend les pièces suivantes :

- documents généraux : liste des entreprises, liste des plans des ouvrages exécutés, tableau des surfaces exécutées, rapport final de contrôle technique ;
- plans conformes à l'exécution (plans de « récolement ») ;
- pièces écrites : descriptifs des ouvrages exécutés, notices techniques, notices de fonctionnement et d'entretien, procès-verbaux des essais, attestations de garanties, etc.



Entretien des copropriétés

Le carnet d'entretien

Le carnet d'entretien des copropriétés (décret n°2001-477 du 30 mai 2001, JO du 3 juin 2001) mentionne les informations suivantes :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi,
- l'identité du syndic en exercice,
- les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que les dates d'échéance des contrats.

Il indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants (ravalement de façades, réfection des toitures, remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations), ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux,
- la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours (nota : en cas de changement de gestionnaire, transmettre la police et ses éventuels avenants à son successeur),
- les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il peut en outre, sur décision de l'assemblée des copropriétaires, prévoir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Le programme d'entretien

Pour vous faciliter l'établissement du programme d'entretien, vous pouvez prendre connaissance du "guide pour l'élaboration de notices de surveillance et d'entretien des immeubles collectifs de logements ou de bureaux" publié par l'AFNOR (référence FD P 05-101) de septembre 2003.

Ce guide a pour objet de faciliter la rédaction de notices ou programmes d'entretien pour les immeubles collectifs, les maisons individuelles et le secteur tertiaire. Il énumère les opérations de surveillance et d'entretien des différents ouvrages, précise leur périodicité souhaitable, rappelle la nécessité éventuelle de faire appel à un professionnel. *In fine*, ce guide informe des risques de désordres encourus en cas de défaut d'entretien (fissuration, infiltration, corrosion, baisse de performances, présence d'humidité, dégradations...).

