



Crédit photos : Adobestock

L'assurance dommages-ouvrage : **obligatoire... et surtout indispensable**

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Lorsqu'une copropriété engage des travaux susceptibles de relever de la garantie décennale, la question de l'assurance dommages-ouvrage s'invite rapidement dans les échanges. Son coût, qui vient s'ajouter à un budget souvent déjà conséquent, peut légitimement susciter des interrogations.

Mais à quoi sert réellement cette assurance ? Ne fait-elle pas doublon avec les garanties décennales souscrites par les entreprises, l'architecte, le maître d'œuvre ou les autres professionnels intervenant sur le chantier ? Pourquoi la copropriété devrait-elle s'assurer alors que ces professionnels sont eux-mêmes tenus de garantir leurs travaux ? En réalité, ces assurances ne répondent pas au même objectif. La garantie décennale couvre la responsabilité des constructeurs lorsque des désordres graves leur sont imputables.

L'assurance dommages-ouvrage a, quant à elle, été conçue pour protéger le maître d'ouvrage, qui, en copropriété, est le syndicat des copropriétaires.

Loin de se limiter à être une obligation légale ou à une simple formalité administrative, l'assurance dommages-ouvrage constitue donc un véritable mécanisme de protection collective. Elle sécurise le traitement des désordres et protège la copropriété contre leurs conséquences financières.

Nous vous proposons de mieux comprendre son rôle, son articulation avec la garantie décennale et les conséquences concrètes que peut entraîner son absence pour la copropriété.



LA GESTION LOCATIVE CHEZ LOISELET & DAIGREMONT

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier (maison, immeuble, appartement, bureau, local commercial...) et vous souhaitez confier sa gestion à un professionnel afin de rentabiliser votre patrimoine ?

Nos équipes spécialisées en gestion locative répondent à vos besoins en vous proposant un panel de prestations de gestion immobilière dont notamment la recherche de locataires, l'assurance et la gestion technique et financière.

✉ **Contactez-nous :** gestion-locative@l-d.fr

Hélène Barra, directrice de l'agence Atlantique
Alexandra Gros, directrice de l'agence Aquitaine



■ **Qui** mieux que votre syndic de copropriété **pour**
vous accompagner dans la vente de votre bien immobilier ?

Vous avez un projet ?

✉ **Contactez-nous :** transactions@l-d.fr

Assurance dommages-ouvrage : obligatoire... et surtout indispensable

À l'occasion du vote de travaux importants, une question revient régulièrement en assemblée générale : pourquoi souscrire une assurance dommages-ouvrage (DO) alors que les entreprises disposent déjà d'une assurance décennale ?

Ces deux garanties sont complémentaires. La décennale couvre la responsabilité des constructeurs lorsque des désordres leur sont imputables. L'assurance DO protège le maître d'ouvrage, donc en copropriété, le syndicat des copropriétaires.

Son rôle est essentiel : lorsque les conditions de garantie sont réunies, elle permet de préfinancer les travaux nécessaires à la réparation des dommages de nature décennale, sans attendre que les responsabilités des différents intervenants soient définitivement établies. Après indemnisation, l'assureur DO exerce lui-même les recours nécessaires contre les constructeurs responsables et leurs assureurs.

■ QUELS TRAVAUX SONT CONCERNÉS ?

Instituée par la loi dite « Spinetta » du 4 janvier 1978, l'assurance DO doit être souscrite avant l'ouverture du chantier lorsque les travaux réalisés sont susceptibles d'engager la responsabilité décennale des constructeurs. Elle couvre les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage, le rendent impropre à sa destination ou affectent certains équipements indissociables.

En copropriété, elle peut notamment concerner des travaux importants portant sur la structure, l'étanchéité, le clos ou le couvert, ainsi que certaines extensions ou rénovations lourdes. Les simples travaux d'entretien, de décoration ou de peinture n'en relèvent pas automatiquement. Ce n'est donc pas seulement le montant du chantier qui est déterminant, mais surtout la nature des travaux réalisés.

■ POURQUOI LA DÉCENNALE NE SUFFIT-ELLE PAS ?

Sans assurance DO, lorsqu'un désordre grave apparaît, il appartient au syndicat des copropriétaires de faire rechercher l'origine des désordres, d'identifier les intervenants susceptibles d'en être responsables et d'engager les recours nécessaires contre eux et leurs assureurs.

En l'absence d'accord amiable, ces démarches peuvent être longues et coûteuses, tandis que les désordres risquent de continuer à s'aggraver. La copropriété peut également être amenée à financer des mesures

conservatoires ou des réparations avant d'obtenir une indemnisation.

Avec une assurance DO, l'assureur du syndicat est directement saisi. Lorsque la garantie est acquise, il préfinance les travaux nécessaires à la réparation des dommages couverts puis exerce ses recours contre les responsables et leurs assureurs. La procédure est encadrée par des délais légaux : l'assureur dispose en principe de soixante jours pour se prononcer sur le principe de la garantie et, lorsqu'il l'accepte, de quatre-vingt-dix jours pour présenter une offre d'indemnité.

Souscrire une assurance dommages-ouvrage ne revient donc pas à payer deux fois pour la même protection. C'est donner à la copropriété un interlocuteur direct et un mécanisme de préfinancement au moment où elle en a le plus besoin.

■ QUAND LA GARANTIE INTERVIENT-ELLE ?

La garantie dommages-ouvrage prend normalement effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception des travaux, et s'achève au terme de la garantie décennale, dix ans après cette réception. Elle peut toutefois intervenir plus tôt dans certaines situations prévues par la loi, notamment lorsqu'un dommage de nature décennale n'est pas réparé par un constructeur après une mise en demeure restée infructueuse.

■ LE RÔLE DU SYNDIC : SÉCURISER CHAQUE ÉTAPE

Avec l'appui des professionnels du chantier, le syndicat identifie les opérations susceptibles de nécessiter une assurance DO. Il rassemble les éléments utiles à la constitution du dossier, sollicite les propositions d'assurance et les présente aux copropriétaires pour décision de l'assemblée générale.

En cas de désordre, le syndicat effectue, pour le compte du syndicat des copropriétaires, les déclarations nécessaires, participe aux expertises, suit l'indemnisation et coordonne les travaux de reprise décidés par la copropriété.

Chez Loiselet & Daigremont, nous veillons à anticiper la souscription de l'assurance dommages-ouvrage dès le montage des travaux et tout au long de leur suivi. Cette vigilance contribue à protéger la trésorerie de la copropriété, à préserver son patrimoine et à sécuriser ses possibilités de recours en cas de désordre.

Idées reçues

« C'est inutile si l'entreprise est sérieuse. »

■ **FAUX.** Le sérieux d'une entreprise ne permet pas d'exclure la survenance d'un désordre. Sa situation financière peut également évoluer au cours des dix années suivant la réception. L'assurance DO évite que le préfinancement des réparations dépende directement de la présence ou de la solvabilité future de l'entreprise responsable.

« L'assurance DO couvre toutes les malfaçons. »

■ **FAUX.** Elle ne couvre pas tous les types de désordres. Elle intervient uniquement pour les dommages présentant le degré de gravité requis pour relever de la garantie décennale.

« Il sera toujours possible de la souscrire après le début des travaux. »

■ **FAUX.** L'assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier. Une souscription tardive peut être difficile, plus coûteuse, voire impossible selon l'avancement et les caractéristiques de l'opération.

Le saviez-vous ?

■ Dans un immeuble neuf, l'assurance dommages-ouvrage est généralement souscrite par le promoteur, pour le compte des propriétaires successifs. Durant la première année suivant la réception, les désordres relèvent en premier lieu de la garantie de parfait achèvement. Si un dommage de nature décennale n'est toutefois pas réparé, l'assurance DO peut être mobilisée.

L'intelligence artificielle : un outil au service de l'humain

L'intelligence artificielle (IA) transforme progressivement les métiers de la gestion immobilière. Elle permet d'analyser plus vite des documents, de synthétiser des informations, de suivre des données ou encore d'automatiser certaines tâches administratives.

Mais gérer un immeuble ou un patrimoine immobilier, ce n'est pas seulement produire des comptes, préparer des assemblées, rédiger des courriers ou comparer des devis. C'est aussi comprendre une situation, écouter des

copropriétaires, accompagner un bailleur, dialoguer avec des entreprises, arbitrer dans l'urgence, expliquer une décision et assumer une responsabilité.

Chez Loiselet & Daigremont, nous voyons l'IA comme un levier d'efficacité, au service de nos équipes et de nos clients, sans jamais remplacer l'expertise, le discernement et la relation humaine qui fondent notre maison.

L'outil évolue ; notre engagement humain demeure.

