

# Dommages-ouvrage RCP décennale du promoteur

## PROCEDURE ADCS

**Cette procédure a été élaborée afin d'aider les correspondants et adhérents de l'association dans leurs démarches pour leur résidence et eux-mêmes.**

**Information individuelle de chaque adhérent :** récupérer les informations sur l'acte authentique signé chez le notaire (numéros des deux contrats d'assurance, le nom de la compagnie).

**Etre détenteur d'une assurance de protection juridique** (soit complémentaire au contrat multirisques habitation, incluse ou en option ; soit chez un assureur différent).

**Par le correspondant avec un ou plusieurs adhérents :**

- **Obtenir le PV (donc la date) de réception des parties communes** (le plus souvent réalisée avant la 1<sup>ère</sup> assemblée générale, donc sans conseil syndical). A jour, avec mention des réserves levées avec les dates. **Lister les réserves toujours en attente > 1<sup>ère</sup> démarche : contacter le syndic (LR AR)** pour relancer le maître d'ouvrage – en qualité d'assuré(s) et lever les réserves en attente.
- **Faire déclarer par le syndic de nouveaux dommages :** soit en passant par le conseil syndical, soit directement (LR AR). Ces déclarations doivent être systématiques afin qu'une première date soit enregistrée si le dommage est appelé à s'aggraver. Il est utile également de faire porter une résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, afin que le syndic ait l'obligation de faire le point sur les DO.

**Note importante :** **Il y a des délais à respecter, autant par l'assuré (syndicat ou copropriétaire pris individuellement) que par l'assureur. Et de prescription. Il est utile de demander communication du contrat DO afin d'en prendre connaissance.**

- **1<sup>er</sup> refus de l'assureur :** il doit le motiver. Obtenir copie de sa réponse. Si le dommage est important, le refus doit être contesté par le syndic. Dans ce cas le ou les adhérents concernés doivent avertir leur protection juridique et leur demander un premier conseil (contre-expertise, dossier à mettre en attente...).

- **Carnet d'entretien de l'immeuble** : sa tenue est obligatoire par le syndic. Doit être remis au conseil syndical (en obtenir une copie). Dans ce document figurent de nombreuses informations sur la situation de la copropriété dont les déclarations de sinistres ou DO. **Il est important de détenir la notice des travaux (dite notice 68)** : parfois annexée à l'acte authentique car paraphée chez le notaire. Dans le cas contraire en obtenir une copie (conserver également le descriptif sommaire paraphée également avec le promoteur lors de la réservation). **Noter ces renseignements.**
- **Parties privatives \*** : le copropriétaire est alors directement concerné. Il doit avoir connaissance du dossier complet, depuis la 1<sup>ère</sup> déclaration, les échanges avec l'assureur, en liaison avec sa protection juridique (assistance, conseils).
- **Expert** : le passage de l'expert mandaté par l'assureur nécessite la présence de toutes les parties. Préparer le dossier en question, prendre des notes. Attendre son rapport puis avis de l'assureur.
- **Travaux** : en cas d'accord sur le ou les devis présentés, le syndic sera chargé de l'exécution des travaux. Le copropriétaire de ceux touchant directement son logement. **Importance des photos avant (preuves du dommage) et durant et/ou après les travaux.**
- **Versement des indemnités par l'assureur** : s'il s'agit des parties communes, le chèque doit être mis à l'ordre du syndicat des copropriétaires et non du syndic. Il doit correspondre au montant total des travaux prévus. Cette somme ne peut pas être utilisée à autre chose.
- **Honoraires (en plus) du syndic** : Vérifier qu'il ne prend pas un pourcentage sur l'indemnité versée par l'assureur – afin de pouvoir le contester. En cas d'honoraires pour le suivi des travaux (si c'est effectivement le cas), le préjudice étant subi, soit par le copropriétaire (si le dommage a son origine dans les parties communes) ; ou pour les parties communes, en demander le remboursement à l'assureur (au besoin le préciser lors de l'accord à donner avant réception du versement de l'assureur).
- **Travaux non assurés (parties communes)** : Relancer le syndic. Conserver tous les écrits.
- **Vérifier les sommes reçues et montants payés** : lors de la vérification annuelle des comptes (état des dépenses, documents à photocopier notamment les factures). **En cas de problème** : demander des explications au syndic. Si nécessaire avertir directement l'assureur.

## **Possible joindre le référent « DO » de l'ADCS pour autres conseils**

\* En cas de dommage, vice caché ou sinistre pouvant concerner la DO ou l'assurance dite décennale : le copropriétaire en informe le syndic par téléphone et/ou mail et confirme par LR AR (et fait des photos). Le copropriétaire déclare le dommage à l'assureur DO (obligatoirement par LR AR). L'assureur doit répondre dans le délai de 60 jours maximum.

Nota : Ne pas confondre l'assurance multirisques copropriété avec l'assurance DO ou RCP du promoteur dite Décennale. Reste également la possibilité de mise en cause de la responsabilité « contractuelle » du promoteur.

Photos : Un constat d'huissier, détaillé, peut-être très utile, voire indispensable. Soit à la demande du syndic si les dommages concernent les parties communes ; soit par le copropriétaire ou les copropriétaires impactés. Ce constat pourra être utilisé en cas de recours en justice. Il permet également de dater les dommages.

Fin de la décennale (soit 10 ans à partir de la date de réception des parties communes, souvent antérieure à la date d'ouverture de la résidence) > Important de prévoir une expertise par un professionnel du bâtiment afin de lister tout ce qui peut être susceptible de devoir être déclaré à l'assureur – afin de préserver les droits du syndic (idem dans le cas d'un copropriétaire – dans ce cas demander l'assistance de la protection juridique).

**En cas de travaux touchant les parties privatives (exemples : carrelage, murs...) nécessitant de libérer les lieux, l'assuré (le copropriétaire), dès l'établissement des devis, réclamera à l'assureur la prise en charge de ses frais (hébergement à l'extérieur, frais annexes – repas – etc.). Ces dommages « immatériels » sont prévus dans le contrat de DO.**

### **Documents complémentaires disponibles (Site ADCS –onglet Assurances DO/Décennale) :**

- Note explicative de l'ARC
- Loi « Spinetta »
- Note sur l'assurance « décennale
- Guide explicatif complet (mutuelle d'assurance)
- Document préparatoire de l'ADCS
- Note ADCS (DO – Décennale dans le Code de la copropriété)

**Voir également à l'onglet « juridique »**