



Assurance Dommage-Ouvrage pour réfection (partielle) SdB ?

Par GAJ

Bonjour,

Parmis tous les renseignements trouvés sur le net on trouve un peu de tout et le contraire, alors je n'arrive pas à savoir si, en tant que société privée propriétaire bailleur d'un appartement vide entre deux locations, on doit obligatoirement souscrire une assurance dommage-ouvrage lorsqu'on fait réhabiliter partiellement l'appartement en question.

Par exemple le remplacement d'équipements vieilliss (robinetterie, baignoire, douche, évier, etc.), la réfection de certaines peintures, etc.

Au vu des prix des assurances dommages-ouvrage et du peu de risques de ratés avec des artisans connus et de confiance, il me semble complètement superflu d'assurer en DO des chantiers somme toute assez réduits et courts, mais devant certains textes qui menacent d'une amende de 75 000 ? en cas de manque de cette assurance, je suis soudain saisi par le doute...

Pouvez-vous m'aider à lever ce doute ?

Cordialement,
GAJ

Par chaber

Bonjour

La loi Spinetta qui impose l'assurance DO n'applique aucune sanction pour un particulier qui ne la souscrit pas

Par GAJ

@chaber

Merci pour votre réponse, cependant si comme indiqué dans mon énoncé il ne s'agit pas d'un particulier mais d'une société bailleur privé ?

Par chaber

une lecture intéressante
[url=https://www.index-habitation.fr/dommages-ouvrage/pour-quels-travaux]https://www.index-habitation.fr/dommages-ouvrage/pour-quels-travaux[/url]

Par GAJ

Bonjour @chaber,

Merci, mais là aussi il s'agit d'informations fournies pas un vendeur d'assurance, et on ne peut que douter de leur parfaite objectivité.

Cependant à leur décharge : même le site officiel du gouvernement reste flou sur le sujet :-/
(ce qui explique ma question ici, espérant être orienté sur des textes officiels plus explicites)

De plus dans un contexte locatif de ville tendue on marche sur la tête : la loi qui est en principe faite pour protéger les locataires des augmentations de loyers suivant le marché de l'offre et de la demande et obliger les propriétaires à entretenir correctement les biens a un effet contraire, car ne pouvant plus augmenter les loyers pour pouvoir financer les réfections et autres réhabilitations, les propriétaires doivent se résoudre à louer sans faire de travaux pour pouvoir subvenir aux besoins de payer les taxes foncières et autres impôts tout en restant un minimum rentable pour ne pas faire faillite.

Alors une obligation d'assurance DO en plus pour un simple changement de baignoire (avec une complexité administrative dont nous seuls avons le secret) est en fait une raison supplémentaire de ne rien faire.

Du grand n'importe quoi. :-(

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je doute fort que la rénovation des sanitaires ou la peinture intérieure soit couverte par une décennale, et donc la DO est sans objet.

Par chaber

Je vous ai mis le lien pour que vous ayez une vue d'ensemble sur le sujet mais je suis d'accord avec votre commentaire

Une DO doit être établie avant travaux et avec fourniture des attestations d'assurance Décennale des entreprises intervenantes.

Selon les articles 1792 et 1792-6 du code civil, la garantie décennale ne s'applique que si le dommage compromet la solidité de l'ouvrage ou porte atteinte à sa destination.
Un simple défaut d'entretien ou un dommage esthétique, comme une fissure non structurelle, ne peut entraîner la mise en jeu de la garantie.

Il est toujours intéressant de savoir si la Responsabilité Civile d'une entreprise est prévue avec une extension après travaux

Par janus2

Bonjour,

A priori, l'assurance DO ne couvre pas ce genre de travaux, elle n'est donc pas obligatoire.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2032]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2032[ur]

L'assurance dommages-ouvrage (DO) rembourse la totalité des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale des constructeurs.

Elle garantit les malfaçons qui affectent la solidité de l'ouvrage et le rendent inhabitable ou impropre à l'usage auquel il est destiné (fissures importantes, effondrement de toiture...).

L'assurance DO garantit les dommages apparents ou non lors de la réception de travaux.

Elle couvre également les malfaçons qui compromettent la solidité des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert. Il s'agit d'éléments dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peuvent s'effectuer sans détériorer la construction comme pour des canalisations encastrées, par exemple.

Par GAJ

@yapadequoi :

Pour me conformer à la réglementation, j'ai dû obliger les artisans intervenants à prendre une décennale :

- 1) pour un simple remplacement de tuyau PVC d'évacuation pour le plombier,
- 2) et pour une (petite) réfection d'enduit sur un balcon (côté intérieur) pour le peintre...

Le tout en dehors de tout véritable chantier de réhabilitation, juste pour des interventions réparatrices.

@chaber :

Oui, merci, et merci aussi pour votre compréhension de la problématique.

Pour la DO la procédure en elle-même est déjà lourde, longue, et inadaptée aux réalités terrain (au minimum une semaine pour obtenir un devis, qui ne sera même pas fourni par aucune assurance en cas de chantier trop petit comme par exemple le remplacement d'une baignoire par une douche).

Tout le problème est dans l'ambiguïté des textes : le dommage *peut* porter atteinte à la destination du bien si par exemple la douche ne fonctionne plus dans un appartement, portant ainsi atteinte à sa destination d'offrir un logement salubre !

@janus2 :

J'insiste un peu lourdement sur l'ambiguïté, mais tout le problème est là :

« Il s'agit d'éléments dont la dépose, le démontage ou le remplacement ne peuvent s'effectuer sans détériorer la construction comme pour des canalisations encastrées, par exemple. »

Or pour une évacuation et une alimentation en eau d'une douche, on a bien affaire à des canalisations encastrées...

Par chaber

Tous les professionnels du bâtiment doivent justifier d'une garantie décennale. Il s'agit des artisans, des autoentrepreneurs et des professionnels de l'étude et du conseil. Les sous-traitants et les professionnels exerçant des travaux à visée exclusivement esthétiques (peintres et décorateurs d'intérieur) ne sont pas soumis à l'assurance décennale.

Par janus2

Or pour une évacuation et une alimentation en eau d'une douche, on a bien affaire à des canalisations encastrées...

Certes, mais ce n'est pas ce que vous présentiez au début, vous parliez de travaux :

Par exemple le remplacement d'équipements vieilliss (robinetterie, baignoire, douche, évier, etc.), la réfection de certaines peintures, etc.

On ne touche pas aux canalisations encastrées pour changer un robinet, une baignoire, une douche ou un évier et encore moins pour faire une peinture !

Par GAJ

@janus2 :

Sans vouloir vous contrarier, oui : on touche aux canalisations encastrées lorsqu'on remplace une vieille baignoire par exemple, car on est (très souvent) obligé de casser autour de la baignoire, et de refaire les alimentations et les évacuations, car le remplacement d'une baignoire vétuste veut dire que ses connexions sont également vétustes, et donc très souvent à remplacer...

Idem bien sûr et même avec quelques modifications du bâti pour le remplacement d'une baignoire par une douche, par exemple.

En ce qui concerne les peintures dans un vieil appartement il y a souvent aussi les fissures à combler et des morceaux d'enduit sur les cadres des fenêtres, sur les balcon, etc.

Rien de structurel, mais par contre de la petite maçonnerie, et donc forcément des interventions sur le bâti.

Ceci étant comme je le disais par ailleurs, je suis d'accord et je me range avec vous sur vos interprétations de la non obligation de souscription à l'assurance DO dans les cas qui me préoccupent.

Merci encore à tous d'avoir pris le temps de me répondre.

Bien cordialement,
GAJ