

## OBJECTIF(S)

- Surmonter les pièges de la Dommages-ouvrage et de la décennale-biennale, répondre aux experts D.O. sur la prise en charge des malfaçons, accélérer le processus de dédommagement

## NIVEAU & PUBLIC

### SPÉCIALISATION

Administrateurs de biens-gérant d'immeubles, syndics de copropriété, agents immobiliers, professionnels de la construction

**Prérequis :** aucun

## MODALITÉS DE PARTICIPATION

**Durée :** 1 jour (soit 7 heures)

**Moyens pédagogiques :** Cas pratiques - Support pédagogique Quiz d'évaluation finale

**Matériel nécessaire :** vidéo projecteur, paper-board

**Effectif maximum :** 20

## INTERVENANT(S)

**Formateur :** Professionnel spécialisé en droit immobilier

*Validé par le Bureau de la Commission Formation FNAIM*

## TARIFS

**Adhérent FNAIM :** 220 € HT

**Non Adhérent FNAIM :** 320 € HT

## PROGRAMME

### I - RÉGLEMENTATION DE LA RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS ET DES GARANTIES LÉGALES DES ACHETEURS ET DE L'ASSURANCE D.O.

- La Loi SPINETTA : Décennale, GPA, GPF (biennale)
- L'assurance D.O. obligatoire
- La garantie de parfait achèvement
- La garantie de bon fonctionnement
- La garantie décennale

### II - LES DIFFÉRENTES ASSURANCES-CONSTRUCTIONS EN DEHORS DE LA D.O.

- Assurance T.R.C. (« Tous Risques Chantier »)
- Assurances C.N.R. (« Constructeurs Non Réaliseurs »)
- Les assurances facultatives du promoteur-vendeur
- La police d'assurance P.U.C. (« Police Unique de Chantier »)

### III - L'ASSURANCE OBLIGATOIRE « DOMMAGES-OUVRAGE » (D.O.)

- Dommages « compromettant la solidité de l'ouvrage »
- Dommages « rendant l'ouvrage impropre à sa destination »
- Jurisprudences et cas pratiques
- Plafonds de garantie et franchise

### IV - LA RÉCEPTION DE L'IMMEUBLE ET LES RÉSERVES :

- Faire les réserves à la réception
- les vices « apparents » et « cachés »
- Le rôle du « premier syndic » de l'immeuble neuf
- Responsabilité du gestionnaire (jurisprudences)

### V - LA DÉCLARATION DE SINISTRE À L'ASSUREUR ET LA GESTION DE LA D.O.

- Les délais de déclaration des dommages et de réponse de l'assureur : 10, 60, 90 jours
- La prescription de 2 ans
- La responsabilité du gestionnaire dans le suivi du dossier
- La particularité en copropriété (dommages individuels et collectifs)
- Conseils pour le suivi de l'expertise judiciaire

### VI - LE DÉROULEMENT DE L'EXPERTISE

- La récusation de l'expert D.O.
- Le refus de la demande de délais par l'assureur : Comment accélérer le dédommagement
- La discussion sur la gravité du dommage et le dommage purement « esthétique » non couvert
- Les désordres futurs « très probables après les 10 ans »
- Les produits défectueux et les désordres « intermédiaires »
- La discussion sur le préjudice et la fiscalité (TVA ?)
- Les principaux refus de garantie et comment les contester ?
- Préjudice matériel et financier (perte de loyers ou de marge)
- Le refus de l'indemnité proposée



Programme accessible  
aux personnes  
en situation de handicap