

Vos crédits au meilleur taux

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

L'assurance dommage ouvrage

- 1** Généralités.
- 2** Faire une demande d'assurance.
- 3** La cotisation.
- 4** Les modifications de contrat.
- 5** La résiliation.
- 6** En cas de sinistre.
- 7** Questions / Réponses.

1 - Généralités.

Tout promoteur, qu'il soit un particulier ou un professionnel, faisant construire une maison ou un immeuble doit souscrire cette assurance avant le début des travaux. Cette assurance profitera à tous les propriétaires qui se succéderont éventuellement. Elle permet de réparer sans délai et sans recherche de responsabilité, toutes les malfaçons constatées (inhabitabilité des lieux) une fois la maison ou l'immeuble construit. Elle garantit pendant 10 ans les dommages qui se produiront à la fin officielle des travaux.

Note : Le maître d'ouvrage - c'est la personne physique ou morale qui agit en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'immeuble et qui fait réaliser les travaux.

2 - Faire une demande d'assurance.

Vous pouvez vous adresser à :

- un agent général d'assurance,
- un courtier en assurance.

La liste des courtiers établis en France est tenue à jour et disponible sur le site www.alca.asso.fr.

Refus de l'assureur

Si l'assureur laisse passer 45 jours sans vous répondre, son silence est considéré comme un refus.

Vous avez 15 jours pour saisir, par courrier recommandé, le bureau central de tarification (BCT) qui fixera le montant de la cotisation à payer, et l'assureur sera obligé de vous garantir.

Vos obligations

Vous devez mentionner le coût et toutes les caractéristiques de la construction, les dates de début et de fin des travaux, le nom du contrôleur technique, l'étendue des garanties que vous souhaitez, les différents intervenants à la construction.

Si vous êtes assuré, vous devez :

- fournir à votre assureur, s'il le demande, les attestations d'assurances des constructeurs avec lesquels vous traitez,
- déclarer les réceptions des travaux et transmettre, dans un délai d'un mois, le ou les procès-verbaux et le relevé des observations ou réserves non levées du contrôleur technique,
- envoyer le dossier technique avec les plans et descriptifs de l'ensemble des travaux réalisés, dans un délai maximal d'un mois à partir de leur achèvement,
- notifier le constat de l'exécution des travaux effectués au titre de la garantie de parfait achèvement, ainsi que le relevé des observations ou réserves restées non levées du contrôleur technique, et ce dans un délai maximal d'un mois à partir de leur achèvement,
- déclarer le coût total de construction définitive.

Note : Tout n'est pas couvert dans cette assurance. L'article L. 243-1-1 du Code des assurances liste les ouvrages exclus comme les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnements, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles ou leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement.

De même que si les dommages sont exclusivement du fait de l'assuré ou ils sont les conséquences d'une usure normale ou d'un usage anormal.

Les travaux de réhabilitation sur des ouvrages existants

Ils doivent faire l'objet d'une assurance, s'ils peuvent :

- avoir un impact sur la solidité de l'ouvrage,
- compromettre la solidité des éléments d'équipement indissociables,
- rendre la construction impropre à sa destination.

Les travaux d'entretien sont dispensés de cette obligation d'assurance.

3 - La cotisation.

La tarification est libre, l'assureur fixe la cotisation en fonction des points suivants :

- le coût de la construction,
- la qualification professionnelle des constructeurs,
- le contrôle technique ou non des travaux par un contrôleur agréé,
- la souscription des garanties facultatives.

Si vous ne réglez pas votre cotisation dans les dix jours suivants l'échéance, votre assureur vous adressera une mise en demeure. Vous aurez alors trente jours pour la régler, passé ce délai, vous ne serez plus assuré.

4 - Les modifications de contrat.

La loi (article L. 113-2 du Code des assurances) vous oblige à déclarer, en cours de contrat, tout fait nouveau qui peut, soit aggraver les risques, soit en créer de nouveaux. Si vous souhaitez modifier votre projet initial, vous devez en informer votre assureur dans un délai de quinze jours à partir de la décision. De son côté, l'assureur (article L. 113-4 du Code des assurances) dispose de dix jours pour maintenir ou résilier la garantie avec une majoration de la cotisation. Si les modifications sont mineures, l'assureur peut faire un avenant sans majoration.

Si la nouvelle proposition comporte une majoration de la cotisation, vous avez deux possibilités :

- vous ne donnez pas suite à la nouvelle proposition de l'assureur, celui-ci peut alors résilier le contrat au terme de trente jours,
- vous acceptez les nouvelles conditions, un avenant ou un nouveau contrat est émis.

Note : Vous devez déclarer tout arrêt de travaux excédant trente jours.

5 - La résiliation.

Le contrat peut être résilié par l'assureur :

- en cas de non-paiement de la cotisation,
- en cas d'inexactitude dans la déclaration du risque ou pendant le contrat,
- si un sinistre survient avant la réception des travaux,
- si vous êtes en redressement ou liquidation judiciaire,
- en cas de disparition totale de la construction par un risque non garanti.

Les constructeurs de maisons individuelles

La loi précise que cette assurance doit être très clairement indiquée dans un contrat de construction entre un constructeur de maisons et le maître d'ouvrage. En l'absence de cette assurance avant le début du chantier, le constructeur doit rembourser toutes les sommes au maître d'ouvrage. De même que votre banque doit vérifier qu'elle est bien mentionnée avant de faire une offre de prêt.

Certains constructeurs ont négocié des prix avec leur assureur et peuvent vous proposer d'adhérer à leur assurance groupe. Vous n'êtes pas obligé d'accepter. Si vous donnez votre accord, le constructeur doit vous remettre une attestation d'assurance avec un extrait de la police.

En cas de vente de la maison après les travaux, le notaire doit vérifier l'existence de cette assurance.

Sanctions pénales encourues

- emprisonnement de dix jours à 6 mois,
- amende de 300 EUR à 75 000 EUR.

Ces sanctions ne peuvent être appliquées à un particulier qui construit ou rénove un logement pour l'habiter ou le faire habiter par un des membres de sa famille.

6 - En cas de sinistre.

Vous devez faire une déclaration dans le délai fixé par votre contrat (il ne peut être inférieur à cinq jours ouvrés) par courrier en recommandé avec avis de réception.

Rapprochez-vous du syndic de la copropriété pour connaître le nom et l'adresse de l'assureur, le syndic peut déclarer le sinistre et accomplir toutes les démarches jusqu'au versement des indemnités. Il devra le faire si les dommages concernent les parties communes, vous devez donc signaler toutes malfaçons au syndic.

Rédiger votre déclaration de sinistre

Précisez le nom du propriétaire et l'adresse de la construction endommagée, la date de la première occupation ou la date de réception des travaux, la nature des dommages et leurs débuts. En cas de renseignements incomplets, l'assureur dispose de dix jours pour vous contacter.

Si c'est un dégât des eaux ou bien un début d'incendie, il faut faire une seconde déclaration à votre assureur multirisque habitation.

Si le montant est inférieur à 1800€ TTC, un expert n'est pas nécessaire.

En cas d'expertise

Il y aura deux rapports :

- 1. Un rapport préliminaire qui indique les mesures à prendre pour éviter l'aggravation des dommages. Il présente une analyse du sinistre, ce qui permet à l'assureur de savoir si cela entre dans les garanties du contrat. Il fournit une estimation du coût des travaux. L'assureur formule la prise en charge ou non des dommages.
- 2. Le rapport d'expertise final indique les mesures définitives à prendre pour la réparation intégrale ainsi qu'une estimation de leur coût. Le montant de l'indemnité est réparti entre le coût des travaux et divers frais annexes.

L'assureur doit également appliquer les dispositions prévues par les clauses-types.

Les clauses-types

Elles précisent que l'assureur a soixante jours au maximum après réception de la déclaration de sinistre pour lancer une expertise des dommages, communiquer le rapport de l'expert (avec les mesures conservatoires nécessaires) et annoncer s'il y

aura une prise en charge.

En cas de refus, l'assureur doit vous le faire savoir et motiver sa décision.

Si l'assureur ne tient pas compte des délais ou si l'offre d'indemnité est insuffisante, vous pouvez engager les dépenses nécessaires à la réparation, après en avoir informé votre assureur. L'indemnité qui vous est due sera majorée d'un intérêt égal au double du taux d'intérêt légal.

| **Note** : L'assureur a le droit de vérifier que l'avance versée sert à effectuer les réparations.

7 - Questions / Réponses.

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne (www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.