

# Assurance contrôle : Garantie Décennale des Ouvrages (GDO)

Luxembourg

## Que couvre le contrat ?

La garantie décennale s'applique uniquement dans le cadre d'un contrat d'entreprise en matière de construction d'un bien immobilier.

Cette garantie est une assurance contractuelle mise en place à l'initiative du maître de l'ouvrage, et couvre :

- les réparations pécuniaires que les constructeurs peuvent être tenus de verser aux propriétaires;
- la chaîne des constructeurs soit tous les intervenants contractuellement liés au maître de l'ouvrage qui sont soumis à la responsabilité décennale, y compris tous les sous-traitants n'ayant un lien contractuel qu'avec l'entrepreneur principal.

## Qui doit souscrire ?

Ce sont les constructeurs visés aux articles 1792 et 2270 du code civil qui sont concernés par la garantie décennale :

- les personnes participantes aux travaux de construction ou de rénovation d'un bien immobilier ;
- ceux agissant en vertu d'un contrat de louage d'ouvrage ;
- les architectes, bureaux d'études, ingénieurs... ;
- les promoteurs immobiliers ;
- la garantie décennale ne s'applique qu'aux vices de construction suffisamment grave pour mettre en péril la solidité de l'édifice ou le gros ouvrage, ou le rendant impropre à l'usage auquel il est destiné.

## Pourquoi souscrire ?

Les avantages de cette assurance « garantie décennale » constituent :

- une plus-value en cas de revente : la garantie est transférée à tous les acquéreurs et propriétaires successifs, l'assurance représente donc une plus-value en cas de revente ;
- un gage de rapidité dans la procédure d'indemnisation : les résultats de l'expertise établissant les responsabilités des parties impliquées peuvent intervenir après l'indemnisation ;
- une sécurité en cas de disparition du constructeur, pour l'acquéreur qui demeure protégé durant la période décennale, et pour le maître d'ouvrage qui demeurera assuré pour les travaux effectués sous la responsabilité de l'intervenant défaillant.

## Quand souscrire ?

Le constructeur doit conclure le contrat avant le début des travaux dont les références sont indiquées dans le contrat de construction.

## Que couvre la garantie obligatoire ?

Le caractère de la garantie décennale est d'ordre public, et donc toute clause tendant à exclure les garanties est illicite et réputée non écrite.

Le délai de cette garantie est de dix ans, à compter de la réception, qui peut être expresse, tacite, avec ou sans réserve.

La loi prévoit l'obligation de réparer les malfaçons existantes. En cas de refus ou de retard dans l'exécution des travaux de réparation du fait du constructeur, ou lorsque la réparation s'avère impossible, des condamnations à des peines ordinaires d'amende ou d'emprisonnement peuvent être prononcées.

## Quelles sont les conditions de souscription ?

La souscription à une assurance décennale oblige le constructeur à :

- recourir à un architecte ou une maîtrise d'œuvre valablement assuré en RCP et RCD auprès d'une compagnie d'assurance, dont la mission est de veiller à la bonne exécution des travaux et des matériaux utilisés ;
- recourir à un bureau de contrôle agréé par la compagnie d'assurance, dont la mission est de veiller à la bonne exécution des travaux et des matériaux utilisés ;
- en pratique, l'assurance de garantie décennale est couplée avec l'assurance de garantie biennale.

« Pas les plus grands,... seulement différents »

www.sfs-luxembourg.lu