

La police d'assurance de responsabilité décennale couvre la responsabilité des entrepreneurs, des architectes ou des promoteurs immobiliers pendant dix ans pour tous les vices de construction susceptibles de compromettre la stabilité de l'ensemble de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments principaux.

### Qui peut souscrire cette police? Et pourquoi?

L'architecte est responsable des erreurs de conception, ainsi que d'autres erreurs qui auraient pu être évitées par un contrôle scrupuleux.

L'entrepreneur est responsable des erreurs d'exécution.

Le promoteur immobilier qui a suivi l'intégralité du chantier, de la conception à la réception, peut être tenu pour responsable de chaque étape.

#### Article 1792 du Code civil

« Si l'édifice construit à prix fait périclite en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans. »

### Qu'est-ce qui est assuré?

- Vices graves de la construction proprement dite ;
- Manquements généraux liés à l'inadéquation du sous-sol ;
- Instabilité de l'ouvrage.

### Qu'est-ce qui peut également être assuré?

- Problèmes d'étanchéité et leurs conséquences (temps d'attente de deux ans);
- Responsabilité sans faute (troubles de voisinage) art. 544 C. civ.

En vertu de cet article, la jurisprudence belge estime que – même en cas de nuisance qui n'est pas due à une faute quelconque – il est possible de subir des troubles de voisinage à cause d'une activité dérangeante ou de l'exercice du droit de propriété. Cette garantie prévoit ces indemnités.

#### Article 544 du Code civil Responsabilité sans faute

« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

### Exclusions

- Faute intentionnelle;
- Usure et autres dégradations progressives;
- Incendie et explosion, sauf s'ils tombent dans le champ d'application de la responsabilité décennale;
- Dégâts causés par une catastrophe naturelle;
- Dégâts qui ne sont pas susceptibles de compromettre la stabilité de la construction.

### Durée

La couverture est valable pendant une période de 10 ans à compter de la réception des travaux.

## Assurance par ouvrage

Toutes les parties concernées (= entrepreneurs, maîtres d'ouvrage, ingénieurs...) d'un projet de construction peuvent également décider de souscrire une police conjointement. La police stipule qu'un organisme de contrôle indépendant (Socotec, Seco...) veille à l'exécution correcte des travaux. Cela s'appelle également une assurance contrôle.

En cas de sinistre, la discussion relative à la responsabilité est superflue, étant donné que toutes les parties sont assurées conjointement.

## Quelles sont les garanties principales d'une assurance contrôle?

Cette assurance est constituée de plusieurs garanties :

- La garantie décennale sur le gros œuvre fermé. Les travaux assurés doivent être contrôlés dans leur intégralité;
- La responsabilité civile vis-à-vis des tiers.

## Extensions

- La garantie complémentaire à la garantie décennale pour les parties qui n'ont pas été soumises à un contrôle;
- Dommages aux autres biens du maître d'ouvrage;
- Dommages immatériels;
- La garantie « achèvement et équipement ». Cette garantie implique un contrôle par un organisme de contrôle indépendant et couvre l'achèvement et les équipements techniques de la construction.

## Assureurs

Amlin, Axa, Fédérale, KBC, Allianz, Ethias, HDI Gerling, Zurich et Protect sont les principaux acteurs sur le marché belge.

## Capitaux assurés

La valeur est déterminée lors de la réception de l'ouvrage et sert à son tour de base pour définir la garantie décennale.

### Exemple de sinistre concret

Une construction est réceptionnée et assurée dans le cadre de la responsabilité décennale pour une valeur de 5 millions d'euros. Trois ans après la mise en service, de nombreuses fissures inquiétantes apparaissent dans les murs. La construction est endommagée, mais également les sols et les finitions intérieures. Pour pouvoir réaliser les réparations, le bâtiment doit être évacué. Un autre espace est loué afin de permettre la poursuite des activités commerciales. Le bâtiment ne sera de nouveau accessible que 6 mois plus tard.

Les frais de réparation du bâtiment, les frais de réparation de l'achèvement et les dommages consécutifs immatériels (déménagement et location d'un autre endroit) sont pris en charge.

## Plus d'infos?

Une assurance de responsabilité décennale faite sur mesure par des spécialistes. Demandez conseil. Les spécialistes de Vanbreda Risk & Benefits vous accompagneront avec professionnalisme, vous conseilleront et vous suggéreront des propositions sur mesure.

## Contactez-nous

Vanbreda Risk & Benefits  
Plantin en Moretuslei 297  
2140 Anvers

Tél. 03 217 67 67  
info@vanbreda.be