

Lettre circulaire 16/6 du Commissariat aux Assurances relative à la garantie financière d'achèvement

Le Commissariat aux Assurances a été confronté à plusieurs reprises durant les derniers mois à la question de la légalité des garanties financières d'achèvement émises par des entreprises d'assurance dans le cadre des ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement prévus par l'article 1601-3 du Code civil lorsque l'Etat de la situation du risque est le Luxembourg.

La présente lettre circulaire vise à clarifier les obligations incombant aux entreprises d'assurance et aux intermédiaires d'assurances proposant de tels contrats d'assurance.

Tout d'abord, force est de constater que les garanties financières d'achèvement accordées par les entreprises d'assurance ne sont pas entachées d'illégalité et lient valablement les parties.

Toutefois, il convient de rappeler qu'un régime spécial s'applique en matière de contrats de vente en l'état futur d'achèvement visés à l'article 1601-3 du Code civil.

Ainsi, l'article 1601-5, alinéa 2, sub f, du Code civil dispose que les contrats de vente en l'état futur d'achèvement visés à l'article 1601-3 du Code civil, doivent prévoir la garantie de l'achèvement complet de l'immeuble dans les termes prévus par le contrat ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, dans les conditions et avec les modalités à fixer par règlement grand-ducal.

L'article 1^{er} du *règlement grand-ducal modifié du 24 février 1977 pris en exécution de l'article 1601-5 du Code civil* (ci-après le « Règlement grand-ducal de 1977 ») prévoit que :

« La garantie d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat, prévue à l'article 1601-5, alinéa 2, sub f du code civil doit être donnée par un établissement bancaire et d'épargne au sens de l'article 1^{er} de l'arrêté grand-ducal du 19 juin 1965 concernant les opérations de banque et de crédit, ainsi que les valeurs mobilières, autorisé à exercer son activité dans le pays ou tout autre établissement bancaire établi dans un Etat membre des communautés européennes et y autorisé à exercer son activité dans la mesure où la réalisation de la garantie n'est pas entravée par des restrictions en matière de mouvements de capitaux. »

Il en ressort qu'en l'état actuel de la réglementation luxembourgeoise et contrairement aux dispositions applicables dans d'autres Etats membres de l'Union européenne, les seules garanties financières d'achèvement reconnues par le Règlement grand-ducal de 1977, dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement, sont celles émanant d'un établissement bancaire et d'épargne.

Etant donné que les acteurs du secteur des assurances sont tenus en vertu de leur obligation d'intégrité professionnelle et de leur devoir d'information de ne commercialiser à leurs clients potentiels que des contrats d'assurance qui répondent aux besoins de ceux-ci, ils devraient interroger leurs clients potentiels si ceux-ci prévoient de conclure un contrat d'assurance de garantie financière d'achèvement en vue de se conformer, directement ou indirectement, aux obligations découlant du Règlement grand-ducal de 1977. Dans tel cas de figure, les acteurs du secteur des assurances devraient indiquer au client potentiel que la souscription d'un tel contrat d'assurance a bien valeur de loi entre les parties et produit ses effets envers les tiers bénéficiaires de la garantie, mais que cette assurance ne répond pas aux exigences posées par le Règlement grand-ducal de 1977.

Pour le Comité de direction,

Claude WIRION
Directeur