



Inspection générale
des finances

N°2005-M-080-02

Conseil général
des Ponts et Chaussées

N°2005-0362-01

Mission sur l'assurance construction

**RAPPORT PARTICULIER
SUR LES RÉGIMES D'ASSURANCE CONSTRUCTION
DANS UNE VINGTAINE DE PAYS ÉTRANGERS**

Établi par

Philippe DUMAS
Inspecteur général des finances

Alexandre MACAIRE
Inspecteur des finances

Jean-Jacques BRYAS
Ingénieur général des ponts et
chaussées

Jacques FRIGGIT
Ingénieur en chef des ponts et
chaussées

Isabelle VAULONT
Inspectrice générale de l'équipement

- OCTOBRE 2006 -

RÉSUMÉ

La mission a établi un résumé et conclusions de l'ensemble de ses travaux. Il figure en tête du rapport de synthèse.

La présente note se limite ici à reproduire la conclusion du présent rapport particulier.

« L'examen comparatif des régimes d'assurance construction de la vingtaine de pays passés en revue par la mission fait ressortir quelques conclusions de portée générale :

1° Il n'y a pas, en matière de protection contre les défauts et vices de construction, de modèle de référence qui rassemblerait une large majorité des pays, mais au moins quatre modèles dominants :

- *Les pays du « tout législatif »* dans lesquels les régimes de responsabilité sont à base essentiellement législative et où la loi institue également, pour couvrir cette responsabilité, une obligation d'assurance à la charge des constructeurs : la France en est l'exemple le plus achevé, rejointe par l'Italie et, pour les seuls immeubles d'habitation, par la Suède et l'Espagne ;
- *Les pays où les régimes de responsabilité sont à base essentiellement législative mais où n'existe pas d'obligation légale d'assurance contre les vices de construction*, celle-ci étant cependant d'usage répandu : l'Autriche, le Canada (logement dans 3 provinces) le Texas, la Californie, le Luxembourg et la Belgique ;
- *Les pays dans lesquels les régimes de responsabilité sont à base essentiellement législative mais où l'assurance contre les vices de construction n'est ni obligatoire, ni même d'usage fréquent* : la Hongrie, la Pologne, la Grèce, le Portugal, la République Tchèque (sauf en tous risques chantier et pour les seuls contrats publics ou avec l'étranger pour lesquels l'assurance est un usage répandu mais limité à ce type de police), la Turquie ;
- *Les pays du « tout ou principalement contractuel »* où les régimes de responsabilité comme les couvertures assurancielles correspondantes sont totalement ou principalement contractuels : la Finlande, le Danemark, la Grande-Bretagne (logements), les Pays-Bas, la Suède (hors logements), le Canada (hors logements et hors provinces de Ontario, Québec et Colombie britannique), l'Irlande, les couvertures assurancielles étant dans certains d'entre eux possibles mais d'usage peu fréquent (Allemagne).

2° Parmi les « bonnes pratiques » relevées par la mission et qui ont inspiré certaines de ses recommandations formulées par ailleurs pour la France, il y a lieu de citer plus particulièrement les points suivants :

- les dispositifs assurancielles ou para assurancielles offrant une assistance et une couverture minimale aux particuliers pour un prix limité, pouvant descendre à moins de 1 000€ ;
- le rôle d'intermédiation, de médiation ou d'arbitrage que, avant ou hors toute indemnisation, jouent, dans ce cadre, des organismes comme le NHBC, le GIW ou le VPB entre les particuliers et les constructeurs.

- En ce qui concerne plus particulièrement la limitation des coûts globaux du système de protection contre les défauts et vices de construction et par conséquent des prix demandés aux particuliers pour cette protection, la mission a relevé trois moyens utilisés à l'étranger :
 - le fait de privilégier, au moins pendant la période de 1 ou 2 ans suivant l'achèvement des travaux, la garantie directe des entreprises de construction par rapport à une indemnisation assurancielle des maîtres d'ouvrage ou des acquéreurs ;
 - la limitation du champ des garanties à des défauts graves : l'Espagne ne couvre que les sinistres affectant la solidité des logements neufs, la Grande-Bretagne exclut certaines structures (piscines, ascenseurs, châssis des portes et fenêtres), et certains types de dommages ;
 - l'insertion dans les contrats de couverture de franchises et/ou de plafonds d'indemnisation ».

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
I. L'EXAMEN DES RÉGIMES D'ASSURANCE CONSTRUCTION DES QUATRE PAYS DANS LESQUELS LA MISSION S'EST RENDUE ILLUSTRE LA VARIÉTÉ DES SOLUTIONS ADOPTÉES.....	3
A/ L'ESPAGNE	3
B / LA GRANDE-BRETAGNE.....	12
1. Des responsabilités contractuelles (« <i>under contract</i> ») et délictuelles (« <i>under tort</i> ») des constructeurs, complétées pour les logements par des obligations légales (« <i>statutory duty</i> ») valables 6 ans.....	12
2. Une absence d'obligation d'assurance des constructeurs, compensée par une diffusion très large de produits d'assurance destinés à la protection des acquéreurs de logements neufs	13
3. Une organisation institutionnelle et des pratiques de marché favorables à la qualité ..	16
4. Des primes très faibles qui permettent pourtant au NHBC de dégager une rentabilité très satisfaisante.....	17
5. Conclusion	18
C/ LES PAYS BAS	18
1. Les mécanismes de responsabilité et d'assurance	18
2. Contrôle et qualité des constructions.....	26
3. Un bilan global de l'organisation néerlandaise.....	28
D/ L'ALLEMAGNE.....	28
1. Les principes et mécanismes juridiques régissant le droit de la construction et de la responsabilité dans ce domaine	28
2. Les mécanismes de couverture des risques de construction	30
3. La politique de prévention de la sinistralité en matière de construction.....	34
4. La perception par l'Allemagne du dispositif français d'assurance construction obligatoire.....	38
5. Un bilan global.....	38
II - L'ANALYSE DE LA SITUATION DES SEIZE AUTRES PAYS SUR LESQUELS DE L'INFORMATION A ETE RÉUNIE PAR LA MISSION CONFIRME LA DIVERSITÉ DES POLITIQUES MENÉES EN MATIÈRE D'ASSURANCE CONSTRUCTION MAIS FAIT APPARAÎTRE QUELQUES BLOCS DE COHÉRENCE	40
A/ CONSIDERATIONS GENERALES	40
1. Les concepts et le vocabulaire sont souvent hétérogènes.....	40
2. Le lien entre la politique de prévention et de fixation de normes de qualité d'une part et la qualité réelle des constructions d'autre part ne paraît pas établi.....	41
B/ LES PRINCIPAUX « BLOCS DE COHERENCE ».....	42
C/ LA SITUATION DES DIVERS PAYS AU REGARD DES QUESTIONS POSEES PAR LA MISSION	45
1. La source de la responsabilité des constructeurs.....	45
2. La responsabilité des constructeurs sur les défauts de construction après la réception : durée et principaux facteurs de modulation	46
3. La couverture assurancielle des constructeurs pour les défauts de construction après la réception et le parfait achèvement.....	47
4. La responsabilité des maîtres d'œuvre (architectes principalement) et sa couverture	47
5. Le contrôle technique	49
6. La politique de prévention : le développement de normes de qualité, la certification/labellisation	50
7. Existence de mécanismes assuranciers ou para assuranciers de protection directe des particuliers qui font construire ou achètent un logement individuel.....	51

III - L'EXAMEN RÉALISÉ PAR LA MISSION A MIS EN ÉVIDENCE DES « BONNES PRATIQUES » MAIS AUSSI DES DYSFONCTIONNEMENTS POSSIBLES DANS LES RÉGIMES D'ASSURANCE CONSTRUCTION DES DIVERS PAYS	54
A/ LA MISSION A MIS EN EVIDENCE DES ASPECTS OU EFFETS NEGATIFS DANS CERTAINS REGIMES D'ASSURANCE CONSTRUCTION	54
1. Plusieurs pays se caractérisent par la faiblesse des dispositifs de protection et d'indemnisation spécifiques aux particuliers lorsqu'ils sont confrontés à des problèmes de malfaçon ou de défaut dans des logements construits ou acquis à titre individuel.....	54
2. Certains régimes de responsabilité des constructeurs se distinguent par leur complexité, qui s'accompagne parfois de dispositions paradoxales	55
3. La durée de cette responsabilité est dans certains pays très brève.....	55
4. Les couvertures financières susceptibles d'être appelées du côté des entrepreneurs comme des maîtres d'œuvre en cas de sinistres de grande importance sont dans certains pays très faibles	55
5. La sinistralité dans la construction est généralement mal connue.....	56
6. La couverture des vices de construction n'a donné lieu qu'à des innovations financières limitées	57
B/ MAIS ELLE A RELEVÉ AUSSI NOMBRE DE BONNES PRATIQUES ET ASPECTS POSITIFS.....	57
1. En contrepoint de ce qui est indiqué au § A 1 précédent, la mission a d'abord pris note de l'intérêt que présentent, là où ils existent, les dispositifs assuranciers ou para-assuranciers offrant une assistance et une couverture minimales aux particuliers pour un prix limité, pouvant descendre à moins de 1 000€	57
2. Dans le cadre des mécanismes susmentionnés de protection des particuliers, la mission a été plus particulièrement sensible à plusieurs aspects.....	59
3. L'absence d'obligation légale d'assurer tant les constructeurs que les maîtres d'ouvrage peut avoir également, aux yeux de la mission, sous certaines conditions, des effets positifs	61
4. Une transparence appropriée sur la sinistralité des constructeurs peut également concourir à l'amélioration de la qualité de leurs prestations	61
5. Enfin la mission a relevé trois points particuliers	62
CONCLUSION	63

INTRODUCTION

Avertissement : si le présent rapport fait systématiquement référence par commodité à la "Grande-Bretagne", il ne prétend décrire en fait que les systèmes existants en Angleterre et au Pays de Galles. La mission n'a pas été en mesure, dans le temps qui lui était imparti, d'étudier les spécificités du droit applicable en Ecosse et Irlande du Nord.

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer ont, par lettre en date du 7 novembre 2005, mandaté l'inspection générale des finances et le conseil général des ponts et chaussées pour établir un état des lieux de l'assurance construction et faire des propositions en vue d'améliorer son fonctionnement.

Dans ce cadre, la mission a réalisé, sur la base de nombreux entretiens et de la lecture d'une abondante documentation, divers travaux dont le présent rapport constitue, à côté du rapport de synthèse, l'un des éléments.

Il est consacré à l'examen comparatif des législations, institutions et pratiques d'une vingtaine d'États étrangers, européens et non européens, en matière d'assurance de la construction. Cet examen a porté à la fois sur les grandes lignes du droit de la responsabilité en matière de construction, sur les mécanismes, assuranciers ou non, de réparation des désordres, malfaçons et vices de construction ou d'indemnisation des pertes matérielles des victimes de ces défauts, et sur la politique de prévention et de qualité menées dans les divers pays examinés. En revanche, il n'aborde pas directement la question de l'impact éventuel sur l'assurance construction des mesures et projets qui peuvent ou pourraient émaner de l'Union européenne en tant que telle. Ce sujet est en effet traité dans l'annexe 2 du rapport de synthèse.

Pour mener à bien cette étude, la mission s'est rendue dans 4 pays - la Grande-Bretagne, l'Espagne, l'Allemagne et les Pays-Bas - où elle a rencontré dans chaque cas de nombreux interlocuteurs au sein des administrations publiques ou des entités économiques concernées qui appartiennent principalement aux secteurs de l'assurance, du bâtiment et de l'architecture.

Pour 16 autres pays¹, la mission a adressé aux missions économiques près les ambassades de France, une liste d'une trentaine de questions concernant cinq grands domaines : la responsabilité des constructeurs, les mécanismes, obligatoires ou prudentiels, de couverture de cette responsabilité, la protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction, l'organisation du marché de l'assurance construction, les évolutions prévisibles. Les réponses reçues dans le cadre de cette enquête sont annexées au présent document.

A cet égard, la mission tient à exprimer des remerciements particuliers à la Direction générale du Trésor et de la Politique Économique et au réseau des missions économiques qui ont collaboré à cette étude pour la qualité et l'intensité du travail accompli.

Le présent rapport ne vise pas, en dehors des annexes ci-dessus mentionnées, à exposer le détail des régimes d'assurance construction de chacun des pays concernés, mais bien davantage à en tirer des informations synthétiques à caractère transversal et à dégager les « bonnes pratiques » des principaux pays au regard de la nature même de leurs régimes, régimes d'ailleurs éminemment variés.

¹ L'Autriche, la Belgique, le Canada, le Danemark, les États-Unis, la Finlande, la Grèce, la Hongrie, l'Irlande, l'Italie, le Luxembourg, la Pologne, le Portugal, la République Tchèque, la Suède et la Turquie. Les missions économiques en Allemagne, Espagne, Grande-Bretagne et aux Pays-Bas ont également répondu au questionnaire malgré le déplacement de la mission.

Il est rappelé par ailleurs qu'une mission interministérielle associant l'inspection générale des finances, le conseil général des ponts et chaussées et l'inspection générale de l'environnement a, en 2005, effectué un audit du même type sur le régime d'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, et a également procédé sur ce sujet à la comparaison des institutions et mécanismes d'une vingtaine de pays. Les deux sujets étant, sur certains points - et notamment en matière de subsidence, c'est-à-dire de dégâts provoqués aux constructions par les phénomènes de sécheresse - relativement parents, il est suggéré aux lecteurs du présent rapport de prendre aussi connaissance des constats et propositions faits par la précédente mission.

I. L'EXAMEN DES RÉGIMES D'ASSURANCE CONSTRUCTION DES QUATRE PAYS DANS LESQUELS LA MISSION S'EST RENDUE ILLUSTRER LA VARIÉTÉ DES SOLUTIONS ADOPTÉES.

Le choix des quatre pays dans lesquels la mission s'est rendue a été dicté par deux considérations : d'une part il s'agit de pays de traditions et de culture européennes, comme la France ; d'autre part, ils constituent un bon échantillon de la variété des dispositifs mis en place. L'un, l'Espagne, a un dispositif assez proche du système français, mais plus léger, et considéré par ses auteurs comme amélioré par rapport à lui. Deux autres, la Grande-Bretagne et les Pays-Bas, ont des dispositifs fondés sur la primauté du « contractuel collectif », c'est-à-dire des contrats-types reproduisant le contenu d'accords professionnels (ou conformes à ceux-ci) et font largement reposer la couverture des risques liés à la construction sur des mécanismes assuranciers non obligatoires mais très pratiqués. Un enfin, l'Allemagne, a un dispositif mixte mais plutôt fondé, comme ceux des deux pays précités, sur la primauté du « contractuel collectif » en matière de responsabilité, et original en ce qu'il repose essentiellement sur des mécanismes de cautionnement bancaire en ce qui concerne la couverture des risques. Dans tous ces pays à l'exception de l'Espagne se sont par ailleurs créés des organismes autonomes, spécifiquement dédiés à la protection des particuliers qui font construire ou achètent un logement individuel, organismes dont le modèle n'est pas pour autant uniforme.

A/ L'Espagne

La construction, particulièrement en secteur résidentiel, a été depuis 1990 le moteur de la forte croissance de l'économie espagnole. Elle représente 11% de la valeur ajoutée, contre 6% en France et au Royaume-Uni et 4% en Allemagne. Le nombre de logements construits, de l'ordre de 700 000 par an, est le plus élevé d'Europe. Cela contribue à faire lentement converger le nombre de personnes par logement (2,9) vers les valeurs constatées dans les autres grands pays d'Europe de l'Ouest (2,1 à 2,3). La proportion de ménages propriétaires est particulièrement forte (82%) comme dans toute l'Europe du Sud.

1. Un mécanisme de responsabilité et d'assurance dérivé de l'exemple français mais allégé

Le régime de l'assurance construction en Espagne est régi par la loi portant réglementation de la construction (Ley de Ordenación de la Edificación ou LOE) du 5 novembre 1999, entrée en vigueur le 6 mai 2000.

Auparavant, une garantie décennale figurait dans la législation espagnole depuis le dix-neuvième siècle (article 1591 du code civil qui régissait la responsabilité de l'architecte et du constructeur). La jurisprudence avait élargi la responsabilité à d'autres intervenants et créé la notion de « ruine fonctionnelle » (apparentée à l'« impropreté à destination » française). Hormis pour les architectes, il n'existait pas d'assurance obligatoire dans le secteur de la construction. Des assurances volontaires décennales s'étaient faiblement développées, notamment sous l'influence d'investisseurs français.

D'une manière générale et selon plusieurs interlocuteurs rencontrés par la mission, le consumérisme, la judiciarisation et le recours à l'assurance étaient, et sont encore, moins développés en Espagne qu'en France.

La LOE a eu pour objet de protéger le « consommateur de construction », en le prémunissant particulièrement contre la longueur de l'indemnisation des sinistres et contre l'insolvabilité de certains responsables consécutive notamment à la disparition de certains

promoteurs. Elle s'est explicitement inspirée du dispositif français tout en visant à en tirer les enseignements.

Elle a

- réglementé le processus de construction et les exigences en matière de sécurité, d'habitabilité et de solidité²,
- précisé les fonctions et responsabilités des intervenants à l'acte de construire,
- instauré des régimes de responsabilité et d'assurance inspirés de l'exemple français mais plus légers.

a. Le régime de responsabilité

Lors de la réception commencent **trois régimes de présomption de responsabilité**.

- Tous les agents intervenant dans la construction sont présumés responsables **pendant 10 ans** des dommages matériels causés au bâtiment par des défauts de construction qui affectent la **solidité** de l'ouvrage (« qui affectent les fondations, les supports, les poutres, les planchers, les murs porteurs ou autres éléments structurels et qui compromettent directement la résistance mécanique et la stabilité du bâtiment »). Cette « ruina material » est proche du « dommage à la solidité de l'ouvrage » français.
- Tous les agents intervenant dans la construction sont présumés responsables **pendant 3 ans** des dommages matériels causés par des défauts des éléments de construction ou des installations qui entraînent le manquement aux conditions **d'habitabilité**. Cette dernière notion est définie explicitement (article 3, c) de la LOE) mais de manière large (y compris les « autres aspects fonctionnels des éléments de construction ou des installations qui permettent un usage satisfaisant du bâtiment », article 3, c) 4). Cette « ruina funcional » est proche de l'« impropiété à destination » française mais semble plus restrictive, sous réserve néanmoins de la définition qu'en retiendra en pratique la jurisprudence, encore embryonnaire.
- L'entrepreneur est présumé responsable **pendant 1 an** de la finition ou de **l'achèvement** de l'ouvrage (notion proche du « parfait achèvement » français).

Point fondamental, le « **promotor** »³ est, par principe, solidaire de tous les autres intervenants envers les acquéreurs ultérieurs. Un promoteur professionnel intervient dans la plupart des opérations de construction, puisque l'autopromotion (construction de logements par les particuliers pour eux-mêmes) est peu répandue en Espagne⁴. Il occupe donc une place essentielle dans le dispositif.

² En corollaire de quoi un code technique de la construction a été préparé et a fait l'objet d'un examen en conseil des ministres le 17 mars 2006.

³ L'espagnol « promotor » correspond au français « maître d'ouvrage ». Néanmoins, la plupart des logements en Espagne étant construits par un promoteur au sens français du terme (*cf.* note 4), et les « autopromoteurs » étant exonérés de l'obligation d'assurance, on peut généralement traduire « promotor » par « promoteur » en matière d'assurance construction obligatoire.

⁴ En 2004, sur les 739 648 logements construits en Espagne, 79% l'ont été par des promoteurs commerciaux (soumis à la TVA), 16% par des personnes physiques (qui éventuellement revendent aussitôt) ou des associations de propriétaires, 2% par des coopératives, 2% par des administrations publiques, 1% par d'autres maîtres d'ouvrage. Source : annuaire statistique 2004 du ministère de la construction espagnol.

La LOE a donc simultanément élargi le champ des responsabilités (puisque ce sont l'ensemble des intervenants qui y sont maintenant soumis) et réduit leur portée (puisque la présomption de responsabilité en cas de « ruine fonctionnelle » dure 3 années, et non plus 10).

b. Le régime d'assurance construction obligatoire

i. L'absence d'obligation d'assurance de responsabilité

Il importe de souligner que les intervenants à l'acte de construire ne sont pas tenus de souscrire une assurance de responsabilité, même s'ils en souscrivent fréquemment.

Les architectes constituent la seule exception. Elle est cependant assortie d'un plafond de couverture relativement faible, de quelques centaines de milliers d'euros, et en conséquence d'une prime modérée de l'ordre de 3 à 4% des honoraires (comportant une prime fixe et une prime variable en fonction de l'activité).

ii. L'assurance de dommages décennale

La seule assurance rendue obligatoire par la LOE dans un premier temps est une assurance de dommages⁵ couvrant les défauts engageant la responsabilité décennale des constructeurs, c'est-à-dire **uniquement les dommages à la solidité**⁶ de l'ouvrage.

Sa garantie **début**e lors de la réception (alors que la garantie de l'assurance dommages ouvrage française débute dès l'ouverture du chantier).

Elle concerne **uniquement le parc de logements neufs**, à l'exclusion des logements construits en « autopromotion » (logements construits par les particuliers pour eux-mêmes)⁷. Elle peut être (et est généralement) assortie d'une **franchise**, dont le montant maximal est de 1% du montant de l'ouvrage par sinistre et par an⁸.

Le montant de sa couverture doit être au minimum de 100% du coût global de l'opération, honoraires professionnels⁹ inclus (seuil plus bas que dans le cas de l'assurance dommages ouvrage française).

L'assurance de dommages décennale espagnole couvre donc des dommages et un parc beaucoup plus réduits que son modèle français.

⁵ La LOE prévoit, comme alternative au recours à l'assurance, la possibilité du recours à une caution, mais cette seconde option est très peu usitée.

⁶ Les articles 17 1 a) (régissant la responsabilité décennale), et l'article 19 1 c) (régissant l'obligation d'assurance décennale) de la LOE sont rédigés différemment, puisque le premier mentionne les défauts « qui affectent les fondations, etc. », alors que le second mentionne les défauts qui « ont leur origine dans ou affectent les fondations, etc. ». Il s'agit là d'une erreur dans la rédaction de la loi, qui devra à terme être corrigée par une disposition législative.

⁷ A l'origine, la LOE concernait également les logements neufs construits en autopromotion et la rénovation de logements existants. L'obligation d'assurance étant très difficile à mettre en œuvre pour ces deux catégories de travaux, elle a été supprimée en 2002.

⁸ Une incertitude semble subsister sur le mode d'application de la franchise. Elle ne pourra être levée que par la jurisprudence, ou par une disposition législative interprétative.

⁹ Frais de contrôle technique et d'étude géotechnique, licences et impôts.

La LOE a prévu la possibilité d'extension ultérieure de l'obligation d'assurance à d'autres édifices (hors logement) et à d'autres responsabilités (responsabilité triennale et responsabilité annuelle mentionnées précédemment). En mars 2006, lors de la promulgation du code technique de la construction (cf. note n°23), le gouvernement a annoncé la mise à l'étude de l'extension de l'obligation d'assurance à la responsabilité triennale (« ruina funcional »)¹⁰. De nombreux professionnels y sont opposés, craignant une extension jurisprudentielle de son champ.

Une fois le maître d'ouvrage indemnisé au titre de l'assurance dommages, l'assureur peut se retourner en responsabilité civile contre le constructeur. Néanmoins, de tels recours sont, semble-t-il, très rares, à la fois parce qu'une fraction significative des promoteurs sont également constructeurs, parce que de nombreuses PME du bâtiment sont peu ou mal assurées, et parce que les frais engendrés par ces recours peuvent être élevés (il n'existe pas de convention entre assureurs visant à les simplifier). La rareté de ces recours déresponsabilise les constructeurs.

Certains contrats (très minoritaires) prévoient explicitement une renonciation à recours contre les entreprises. Le plus souvent, ils sont souscrits lorsque le promoteur est également constructeur.

Le versement de la prime d'assurance est étalé sur la durée du chantier. L'acompte versé lors de l'ouverture du chantier est de l'ordre de 20 à 30%. Si le constructeur ne respecte pas les prescriptions du contrôleur technique l'assureur peut exclure de la garantie les dommages correspondants, voire refuser sa couverture (il rembourse alors une partie de l'acompte). En revanche, l'assureur est tenu d'apporter la garantie même si le souscripteur ne verse pas la prime.

L'assureur peut choisir de payer l'indemnisation en numéraire pour le montant correspondant à l'évaluation des dommages ou de réparer ces derniers (article 19.6 de la LOE).

L'assurance est souscrite par le maître d'ouvrage ou par le constructeur, au profit du maître d'ouvrage et des propriétaires suivants.

iii. L'effectivité de l'obligation

Contrairement à la loi française, la LOE ne prévoit pas de sanctions pénales en cas de non respect de l'obligation d'assurance. En revanche, elle prévoit une sanction économique-juridique : sans la preuve d'existence de l'assurance, aucun acte notarié ni écriture publique ne peut être établi, si bien que le bien ne pourra être vendu¹¹ par le promoteur.

Par ailleurs, l'octroi des prêts aux promoteurs par les établissements financiers est subordonné au respect de l'obligation d'assurance.

¹⁰ La garantie pourra être accordée dans la limite d'un plafond égal au minimum à 30% du coût de l'ouvrage, conformément à l'article 19.5 b). Cette obligation d'assurance, si elle voit le jour, sera donc beaucoup plus réduite que l'obligation relative à l'« impropriété à destination » française, puisqu'elle ne durera que trois ans, sera assortie d'une franchise, pourra être plafonnée à un niveau beaucoup plus bas et, sous réserve de l'évolution de la jurisprudence, portera sur une gamme de dommages plus restreinte.

¹¹ Lorsqu'un « autopromoteur », en tant que tel non soumis à l'obligation d'assurance, revend moins de dix années après sa réception un logement qu'il n'a pas assuré, il doit fournir au vendeur une assurance dommages pour la durée restant à courir, à moins que ce dernier n'y renonce explicitement.

D'après les contacts pris par la mission avec des assureurs espagnols, il en résulte que l'obligation d'assurance dommages décennale semble satisfaite à presque 100% lorsque le logement est construit par un promoteur¹².

Le cas des « autopromoteurs » a été résolu différemment en Espagne et en France (exonération de l'obligation d'assurance en Espagne, exonération des sanctions pénales en cas de non respect de l'obligation d'assurance en France), mais le résultat final est le même : les « autopromoteurs » (par ailleurs moins nombreux en Espagne qu'en France) ne souscrivent que très rarement l'assurance dommages.

iv. L'absence d'obligation d'assurer

Il n'y a pas en Espagne l'équivalent du Bureau Central de Tarification français. Si un promoteur ne parvient pas à assurer un ouvrage, il doit soit y renoncer, soit le modifier pour le rendre assurable.

c. Les assurances facultatives

Ces assurances sont de plusieurs types :

- extension de la couverture de l'assurance dommages décennale au-delà du minimum légal :
 - o diminution (fréquente) de la franchise en dessous de 1%,
 - o actualisation du montant de la garantie au-delà de 100% du coût initial de l'ouvrage pour compenser la hausse du coût de la construction pendant la durée du contrat,
 - o extension à la couverture et à l'étanchéité des façades, aux façades non porteuses
 - o inclusion de clauses de renonciation à recours contre les constructeurs,
 - o extension à la couverture de certaines responsabilités triennales,
- souscription d'une assurance de dommages pour des constructions hors logement,
- souscription (presque systématique) d'une assurance de responsabilité civile générale, y compris la responsabilité de l'employeur à l'égard de ses salariés,
- souscription (souvent exigée par le maître d'ouvrage mais moins fréquente, l'auto assurance étant répandue en ce domaine) d'une police « Todo Riesgo Construcción » (tous risques chantier).

2. Une offre d'assurance concentrée et fortement réassurée

a. Une offre concentrée

Le marché de l'assurance dommages décennale est très concentré : une vingtaine d'assureurs sont présents sur le marché, mais les deux assureurs les plus actifs détiennent 55% du marché, et les cinq assureurs les plus actifs détiennent 80% du marché.

Le marché de l'assurance tous risques chantiers est légèrement moins concentré : les deux premiers assureurs sur ce marché en détiennent 42% et les cinq premiers assureurs 66%.

¹² Il convient de souligner qu'il en va de même en France dans ce type de situation.

Parts de marché des sociétés d'assurance. Source : ICEA¹³

Assurance décennale, 2004				
Rang	Société d'assurance	Primes (M€)	PDM	PDM cumulée
1	ASEFA	89 177	29%	29%
2	MAPFRE INDUSTRIAL	79 220	26%	55%
3	CASER	45 480	15%	70%
4	WINTERTHUR SEGUROS GENERALES	19 247	6%	76%
5	ALLIANZ	13 641	4%	80%
6	MUSAAT	12 652	4%	84%
7	EUROMAF	10 962	4%	88%
8	VITALICIO SEGUROS	9 026	3%	91%
Autres		28 953	9%	100%
Total		308 358	100%	
Tous risques chantiers, 2004				
Rang	Société d'assurance	Primes (M€)	PDM	PDM cumulée
1	VITALICIO SEGUROS	47 425	28%	28%
2	MAPFRE INDUSTRIAL	22 891	14%	42%
3	ALLIANZ	22 381	13%	55%
4	WINTERTHUR SEGUROS GENERALES	9 060	5%	60%
5	ASEFA	8 936	5%	66%
6	ZURICH ESPANA	8 522	5%	71%
7	GROUPAMA PLUS ULTRA	7 350	4%	75%
8	CASER	7 202	4%	79%
9	MUSINI	5 289	3%	83%
Autres		29 234	17%	100%
Total		168 300	100%	

b. Une offre fortement réassurée

Dès la mise en place du dispositif, les assureurs ont externalisé 80 à 85% du risque, par réassurance proportionnelle¹⁴. Cette forte implication des réassureurs, peu nombreux (les mêmes qu'en France), leur a permis d'investir dans des compétences techniques. Elle leur donne également un rôle primordial dans la fixation des primes d'assurance, et a, semble-t-il, évité un effondrement des primes d'assurance dommages décennale semblable à celui constatée en France au début des années 1980.

Les réassureurs reversent aux assureurs un pourcentage des primes très élevé (de l'ordre de 35%) à titre de participation aux frais de gestion.

c. Politique de souscription

¹³ Filiale statistique de l'UNESPA, organisation professionnelle des sociétés d'assurance et de réassurance.

¹⁴ Dont 90% en traité et 10% en facultatives.

Les assureurs ne sont pas soumis à obligation d'assurer. Ils sélectionnent les projets qu'ils assurent en fonction de leurs caractéristiques techniques et économiques¹⁵, du rapport initial de l'organisme de contrôle technique (OCT), du diagnostic géotechnique, de l'identité des intervenants, et de leur propre politique commerciale¹⁶.

3. Des outils de contrôle imposés par les assureurs

a. Le contrôle technique

La LOE (article 14) définit le contrôle technique mais ne le rend pas obligatoire. En revanche, les assureurs l'imposent dans le cadre de la souscription des risques.

L'État n' « agréé » pas les contrôleurs techniques comme il le fait en France (ce qui est naturel puisque le contrôle technique n'est pas obligatoire en Espagne). En revanche, les assureurs n'acceptent d'assurer (et les réassureurs n'acceptent de réassurer) que des opérations contrôlées par des organismes de contrôle technique (OCT) présentant une garantie de qualité suffisante compte tenu de la technicité du projet. Chaque assureur (et chaque réassureur) a établi une liste des OCT qu'il accepte.

Il existe une vingtaine d'OCT¹⁷, de taille très variable, dont une dizaine se partagent l'essentiel du marché, les parts de marché les plus élevées étant de l'ordre de 20%.

Pour être acceptés par les compagnies d'assurance, les OCT doivent être assurés en responsabilité civile professionnelle. Leur prime d'assurance (responsabilité civile professionnelle et responsabilité civile décennale confondues) est de l'ordre de 3% de leur chiffre d'affaires (donc sensiblement inférieure à celle qui est pratiquée en France). La couverture minimale exigée par les assureurs est de 3 millions d'euros, donc beaucoup plus élevée que celle des architectes. Pour l'instant, les dommages supportés par les OCT incluent une faible part de dommages immatériels, et une part insignifiante de dommages engendrés par les sinistres de construction au sens de la LOE.

Comme en France, les OCT sont rémunérés par les maîtres d'ouvrage, non par les assureurs. Ces derniers, comme la mission a pu le constater lors des entretiens qu'elle a conduits, semblent porter aux rapports des OCT une attention plus poussée que leurs homologues français.

Le dilemme du paiement des contrôleurs techniques par les assureurs ou par les maîtres d'ouvrage s'est posé en Espagne comme il se pose en France. Un paiement par les assureurs permettrait d'assurer que l'entité qui supportera le coût des sinistres soit celle qui commande le contrôle technique permettant de les réduire. Il augmenterait le coût de l'assurance. En principe, il diminuerait d'autant les coûts du maître d'ouvrage. Néanmoins, les assureurs que la mission a interrogés sur ce point pensent que la concurrence entre assureurs est telle qu'un paiement par les assureurs ne permettrait pas de maintenir les honoraires du contrôle technique à un niveau plus satisfaisant que le paiement par le maître d'ouvrage.

¹⁵ Ils peuvent par exemple refuser d'assurer un projet dont le coût de construction serait trop faible.

¹⁶ Pour certains assureurs, l'assurance dommages n'est qu'un produit d'accompagnement de la clientèle ; pour d'autres, il est un moyen de conquérir de nouveaux clients.

¹⁷ Deux organisations professionnelles les regroupent, l'AIC et l'AOCTI.

Par ailleurs, les interlocuteurs¹⁸ de la mission ont souligné que les honoraires des contrôleurs techniques s'étaient effondrés sous l'effet de la concurrence, avec un impact défavorable sur la qualité de leurs prestations¹⁹.

b. Les diagnostics géotechniques

Les bureaux d'études géotechniques doivent être homologués par les « communautés autonomes » (régions).

Comme le contrôle technique, les diagnostics géotechniques ne sont pas imposés par la loi²⁰ mais par les assureurs.

Ils doivent être visés par un membre de l'ordre professionnel, dont la responsabilité civile est couverte par une assurance.

4. Cadrage économique

a. Aspects microéconomiques

La fixation de la prime est délicate en l'absence d'historique de la sinistralité.

La prime d'assurances dommages décennale obligatoire pour un bâtiment « normal » (par exemple, 6 étages de logements et deux étages de sous-sol) est voisine de 0,55%²¹ du prix de la construction pour les garanties obligatoires. Elle est du même ordre pour des maisons individuelles destinées à la revente. Elle augmente s'il y a davantage d'étages ou de sous-sols, ou si les fondations, les procédés de construction ou les matériaux utilisés le justifient, pouvant atteindre 1,5% du prix de la construction. La prime est rarement inférieure à 2000 euros.

Les garanties facultatives majorent la prime.

Une renonciation à recours contre les entreprises constructrices peut majorer la prime de 20% de son montant, et au minimum de 0,15% du montant de la construction. De même en cas de renonciation à recours contre l'architecte.

L'actualisation du plafond de garantie de 100% du coût de construction de 2 à 3% par an pour tenir compte de l'augmentation du coût de la construction pendant la durée du contrat peut majorer la prime d'environ 7%.

Les promoteurs de grande taille obtiennent des primes plus faibles que les autres.

Ces valeurs ne semblent pas a priori incohérentes avec la prime DO constatée en France pour des logements construits par des promoteurs ou des constructeurs de maison individuelle (2,5% du prix du logement environ), si l'on considère que l'assurance dommages

¹⁸ A une exception près.

¹⁹ Un coût moyen de contrôle technique de 0,8% à 1% du coût d'un bâtiment hors terrain pour un projet de 2 à 3 millions d'euros a été indiqué à la mission, de même que des offres de contrôle technique, certainement non représentatives, se montant à 0,08% du coût du chantier.

²⁰ Ils sont cependant imposés dans deux « communautés autonomes ».

²¹ A titre de comparaison, une prime d'assurance tous risques construction pour des logements se monte également à environ 0,55% du coût du chantier.

obligatoire en Espagne couvre des dommages beaucoup plus restreints, et même si l'on tient compte de ce que le taux de recours en responsabilité civile contre les constructeurs est très faible.

b. Aspects macroéconomiques

Le montant total des primes de l'assurance dommages est nettement plus faible en Espagne (308 millions d'euros en 2004) que celui des primes d'assurance dommages ouvrage en France (525 millions d'euros en 2004). Cet écart résulte de plusieurs effets de sens contraire :

- comme cela a été dit plus haut, l'assurance dommages couvre un périmètre plus restreint (dommages à la solidité des logements neufs) en Espagne qu'en France, et le coût de la construction y est plus faible,
- a contrario, le nombre de logements construits y est nettement plus élevé, et le taux de recours en responsabilité civile contre les entreprises plus faible.

Comme l'assurance construction française, l'assurance dommages espagnole est gérée en capitalisation.

La sinistralité totale est jusqu'à présent restée très faible. Il en résulte que, pour l'instant, selon les opinions recueillies, la situation financière du régime de l'assurance dommages est au minimum équilibrée et ne comporte pas de signes annonciateurs de pertes. Il convient de noter par ailleurs que malgré la présence d'une franchise, les réclamations infondées sont nombreuses et grèvent le coût de gestion de l'assurance dommages²².

Si la plupart des acteurs du marché semblent considérer que le niveau des primes est suffisant pour équilibrer le régime, certains s'inquiètent de certaines décisions jurisprudentielles.

5. Conclusion : un mécanisme allégé, trop récent pour qu'un bilan puisse en être dressé

Le mécanisme d'assurance en vigueur en Espagne, modelé sur le dispositif français, n'en a imposé que le second étage (l'assurance dommages ouvrage), fortement allégé. Le premier étage (l'assurance responsabilité civile décennale), non obligatoire mais couramment pratiqué, est mis en jeu beaucoup moins rarement.

Il en résulte un mécanisme beaucoup moins protecteur pour le consommateur que son équivalent français. Il en résulte également un mécanisme moins responsabilisant pour les constructeurs sur les sinistres gros ou moyens²³.

Si aucune critique majeure à l'égard du dispositif n'a été formulée au cours des entretiens, il est d'évidence trop récent pour qu'un bilan définitif puisse en être dressé. Les données statistiques sont peu nombreuses et portent sur une période trop courte pour que des enseignements définitifs puissent en être tirés.

²² Le coût d'une expertise courte permettant de constater qu'un sinistre est sans suite est de l'ordre de 300 euros.

²³ Puisque généralement l'assureur dommages ouvrage ne se retourne pas vers le constructeur (ou son assurance). Sur les petits sinistres (moins fréquents en principe s'agissant des atteintes à la solidité de l'ouvrage), le mécanisme espagnol est également déresponsabilisant, mais ne l'est pas davantage que son équivalent français, du fait de la convention CACRAC.

De nombreuses incertitudes subsistent.

Le cadre juridique est notamment susceptible d'évoluer :

- la jurisprudence reste à élaborer sur de nombreux points : étendue exacte des responsabilités annuelle, triennale et décennale (notamment exclusion réciproque de ces trois responsabilités), mode d'application de la franchise, etc. ;
- la décentralisation a transféré aux communautés autonomes de nombreuses responsabilités précédemment exercées par l'État ; cela est notamment vrai dans le secteur du logement et de la construction ; la réglementation du contrôle, par exemple, relève largement des communautés autonomes ;
- le code technique en cours de promulgation pourrait par ailleurs avoir un impact sur le contrôle technique et, indirectement, sur l'assurance ;
- l'application de l'obligation d'assurance de la responsabilité triennale aurait un impact certain sur le dispositif ;
- les interlocuteurs rencontrés n'ont pas exprimé d'opinion quant à l'impact possible de la directive « services » et des autres réglementations de l'Union Européenne sur le dispositif de l'assurance construction ; il est probable qu'il sera réduit, le dispositif espagnol étant centré sur les logements, dont l'utilisateur final est un consommateur, pouvant bénéficier de protections arrêtées au niveau national.

B / La Grande-Bretagne

La situation du logement en Grande-Bretagne se caractérise par une proportion élevée de maisons individuelles – même si la part de l'habitat collectif tend à progresser – et par une très forte augmentation depuis les années 1980 du nombre de ménages propriétaires.

Le rythme de construction de nouveaux logements est faible (environ 200 000 logements construits en 2005, contre plus de 400 000 en France pour une population comparable), et très insuffisant aux yeux du gouvernement. L'activité de construction de logements n'a donc pas la même importance pour l'économie que dans d'autres pays européens.

1. Des responsabilités contractuelles (« *under contract* ») et délictuelles (« *under tort* ») des constructeurs, complétées pour les logements par des obligations légales (« *statutory duty* ») valables 6 ans

La Common Law admet la coexistence des responsabilités contractuelles et délictuelles qui s'excluent en droit français.

La **responsabilité contractuelle** du locateur d'ouvrage ou du vendeur d'un ouvrage qu'il a fait construire en vue de la vente (cette dernière situation représente 95% des cas de figure en matière de logements privés neufs) s'applique aux obligations dont ce dernier est redevable en vertu de clauses contractuelles explicites.

Le délai pour la mettre en cause court à compter de la date à laquelle le non-respect de l'obligation contractuelle a eu lieu, c'est-à-dire en pratique au plus tard à la réception et s'étend en principe sur 12 ans si le contrat a été établi dans des formes particulières (« *specialty* » ou « *contract by deed* ») et de 6 ans dans le cas contraire (« *simple contract* »). Les parties peuvent toutefois librement convenir de délais plus longs.

Les contrats-types avec les maîtres d'ouvrage comprennent souvent une période – plus courte que le délai légal de prescription de la responsabilité contractuelle – pendant laquelle le locateur d'ouvrage s'oblige à intervenir pour remédier à tout défaut même non signalé à la réception voire à entretenir les équipements.

Le constructeur peut également voir sa responsabilité engagée pour **négligence**. La personne lésée doit apporter la preuve que le constructeur qu'elle met en cause était redevable envers elle d'une obligation de soin (« *duty of care* ») qu'elle n'a pas respectée et que ce manquement (« *breach* ») est la cause du préjudice matériel (« *loss* ») ou corporel (« *injury* ») dont il est demandé réparation.

Lorsque le préjudice est matériel, le délai pour introduire une action en justice est en général de 6 ans à compter de la date de commission de la négligence²⁴. Toutefois, s'agissant des cas où le dommage ne se manifeste pas immédiatement (« *latent defect* »), ce délai est allongé à 15 ans, sous réserve que le recours soit introduit dans les 3 ans qui suivent la date à laquelle une personne raisonnable aurait été à même de disposer de toutes les informations nécessaires pour agir²⁵.

En ce qui concerne **les logements**, la loi²⁶ assigne aux constructeurs au sens large (concepteurs inclus) certaines **obligations légales** (*statutory duties*) envers les premiers acquéreurs et propriétaires successifs des ouvrages. Ces obligations relèvent d'une responsabilité stricte (« *strict liability* »), qui dispense la personne lésée de prouver l'existence d'une faute ou d'une négligence. Elles présentent les aspects suivants :

- le constructeur doit avoir réalisé sa mission de façon professionnelle (« *in a workmanlike manner* »), avec une prudence et des compétences raisonnables (« *reasonable care and skills* ») ;
- le bien final doit remplir sa fonction (« *fitness for the purpose* ») ;
- les matériaux utilisés doivent être de bonne qualité et raisonnablement convenir à leur fonction (« *good quality and reasonably fit for their purpose* »).

Cette protection légale peut être exercée dans un délai de 6 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

2. Une absence d'obligation d'assurance des constructeurs, compensée par une diffusion très large de produits d'assurance destinés à la protection des acquéreurs de logements neufs

2.1. En dehors des architectes, l'obligation d'assurance des constructeurs est limitée à leur responsabilité d'employeur²⁷

La seule obligation d'assurance pesant sur les constructeurs est celle qui concerne leur responsabilité d'employeur (*employer's liability*) à l'égard des préjudices subis par leurs salariés. Cette assurance est l'équivalent de la branche accidents du travail et maladies professionnelles de la sécurité sociale en France.

²⁴ Section 2 de la loi sur la prescription (*Limitation Act*) de 1980.

²⁵ Sections 14A et 14B du *Limitation Act* de 1980.

²⁶ *Defective Premises Act* de 1972.

²⁷ *Employer's liability*.

S'agissant des architectes, la souscription d'une assurance couvrant leur responsabilité professionnelle (*professional liability*) fait partie des conditions à remplir pour être enregistré auprès de l'*Architects Registration Board* et pouvoir ainsi se prévaloir du titre d'architecte. Si ce titre n'est pas obligatoire, en théorie, pour exercer la profession, il reste qu'une personne physique ne pourra pratiquer une activité en tant qu'indépendant sous une dénomination ou un titre comportant le mot « architecte » qu'à la condition d'être enregistrée auprès de l'ARB. Dans le cas d'une personne morale, l'usage du mot « architecte » requiert qu'elle soit placée sous le contrôle et la direction d'une personne enregistrée auprès de l'ARB.

La souscription d'une assurance couvrant la responsabilité délictuelle à l'égard des tiers (*third party liability*) pendant le chantier est par ailleurs fréquemment exigée par les fédérations professionnelles de constructeurs²⁸ à l'égard de leurs adhérents et par les grands maîtres d'ouvrage²⁹, à l'égard de leurs contractants. Les grands maîtres d'ouvrage se couvrent également contre le risque de défaillance de leurs constructeurs par la souscription de performance bonds.

Ces précautions ne dispensent pas bien entendu les mêmes maîtres d'ouvrage d'exiger de leurs locateurs d'ouvrage des garanties le cas échéant adossées à des assurances (*defect liability insurance*) et notamment, s'agissant des maîtres d'ouvrage de logement locatif social, des garanties de dix ans du type de celle que les constructeurs de logements individuels offrent à leurs acquéreurs et dont les caractéristiques sont décrites *infra*.

2.2. L'offre d'une garantie adossée à une caution est quasi-obligatoire pour les logements individuels et également pratiquée dans d'autres domaines

Cette offre est quasi-obligatoire pour les vendeurs de logements neufs (*house builders*) puisque exigée en pratique par les établissements de prêts hypothécaires auxquelles s'adressent leurs clients potentiels. Les établissements financiers subordonnent l'octroi de prêts à la construction à la production de certificats attestant qu'une telle garantie est bien offerte par le vendeur ou à l'existence d'un contrat avec un architecte indépendant du constructeur et chargé d'un contrôle à la réception.

En pratique, la part des logements privés construits chaque année qui ne sont pas garantis est très faible et peut être estimée à environ 6 à 7%.

2.3. La garantie la plus courante dans le secteur résidentiel couvre les défauts de conformité pendant les 2 premières années (garantie de parfait achèvement) et les dommages affectant la structure ou l'étanchéité pendant 10 ans

La durée de la couverture est en principe de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux³⁰ et comporte deux périodes distinctes :

- pendant les deux premières années, la garantie s'étend à tous les manquements à des standards de qualité définis et leur réparation incombe aux constructeurs eux-mêmes. L'assureur joue le rôle de médiateur en cas de contestation sur la réalité du manquement et se substitue au constructeur en cas de défaillance de ce dernier. Il s'agit donc d'une garantie de parfait achèvement ;
- à l'issue des deux premières années et jusqu'à la fin de la dixième année, l'assureur assume seul la réparation des dommages et la garantie ne porte alors plus que sur les dommages ayant leur cause dans un défaut de la structure principale de l'immeuble.

²⁸ Notamment la *Federation of Master Builders* (FMB, *cf. infra*).

²⁹ A l'instar par exemple de *Genesis Housing Group* dans le domaine de l'habitat social.

³⁰ Cette durée peut être étendue de manière optionnelle à 12 ans voire 15 ans. Le NHBC se distingue en outre des autres assureurs en proposant des garanties qui débutent avant même l'achèvement des travaux (*cf. infra*).

Le NHBC (National House Building Council) est un organisme de cautionnement et d'assurance. Tenu à une obligation de réinvestissement de ses profits dans la poursuite de son objet social³¹, il a accumulé depuis sa fondation en 1936 à l'initiative de professionnels du bâtiment des fonds propres lui assurant une assise solide. Il emploie environ 1 200 personnes, et détient à lui seul près de 85% du marché de l'assurance des constructeurs de logements privés³². Environ 18 000 des 21 000 entreprises mettant des logements neufs sur le marché privé détiennent la qualification *Buildmark* délivrée par le NHBC après une étude des compétences techniques et de la solidité financière du candidat. Les titulaires de cette qualification s'engagent à offrir aux acquéreurs des logements qu'ils mettent sur le marché avec une garantie de bonne fin, une garantie de conformité aux standards *Buildmark* de deux ans³³, et une extension de garantie de 8 ans portant sur les vices cachés affectant la structure du logement. Les deux premières garanties sont cautionnées par le NHBC, la dernière est assurée par lui.

Le produit *Buildmark* présente donc tout d'abord l'originalité d'inclure une garantie en cas de non démarrage ou d'inachèvement des travaux³⁴. A compter de la troisième année qui suit l'achèvement, les conditions de prise en charge des dommages (atteinte à la stabilité structurelle ou à l'étanchéité de la construction) font que pour l'essentiel, les cas d'intervention de l'assurance seront les mêmes qu'en France, avec toutefois quelques nuances ou différences notables :

- la définition du terme « dommages » dans les clauses générales du NHBC fait explicitement référence à la notion de défaut (*defect*), c'est-à-dire d'écart par rapport aux standards de qualité du NHBC ;
- seuls sont éligibles les dommages dont le coût de réparation est supérieur à 1 000 £ (1 453 €) ; néanmoins, dès lors que ce seuil est atteint, les préjudices sont toujours indemnisés à 100% ;
- le NHBC a toujours le choix de réparer le préjudice en numéraire ou en nature ;
- même s'ils sont élevés³⁵ et ont donc une probabilité limitée d'être appliqués, des plafonds de garantie sont opposables aux assurés ;
- certaines structures sont exclues de l'assurance, soit explicitement et de manière générale (c'est le cas des piscines et ascenseurs), soit implicitement (c'est le cas du châssis des fenêtres et portes) ;
- les dommages causés par les tassements, les dilatations thermiques ou les mouvements entre différents types de matériaux (*shrinkage, thermal movement or movement between different types of materials*) sont systématiquement exclus ;
- en revanche, le NHBC prend en charge, dans des limites raisonnables, les coûts induits par le relogement temporaire éventuellement nécessaire pour la réalisation des travaux.

³¹ « *Non profit distributing company* ».

³² Selon le NHBC, ses concurrents (Zurich et Premier Guarantee) auraient globalement 8 à 9% du marché, les 6 à 7% de logements restants n'étant pas assurés (*cf. supra*).

³³ Ces standards correspondent à des exigences (*requirements*) de performances ; le NHBC associe leur publication de conseils de mise en œuvre (*guidance*), dont le constructeur a la possibilité de s'écarter – l'essentiel étant d'atteindre le niveau de performance requis.

³⁴ Elle permet au propriétaire de se faire rembourser les sommes qu'il a versées et qu'il ne peut recouvrer, ou de faire financer par l'assurance les frais supplémentaires nécessaires pour terminer la construction. On notera toutefois qu'en Grande-Bretagne, l'essentiel des versements intervient après réception, et notamment, s'agissant des constructeurs de maisons offrant la garantie *Buildmark*, après contrôle du NHBC avant réception, et que les prêts hypothécaires ne sont débloqués qu'après cette réception.

³⁵ 726 754 € pour une construction neuve et 363 377 € pour une transformation.

Dans les cas où le constructeur³⁶ a fait appel à la filiale spécialisée du NHBC – plutôt qu'à la collectivité territoriale compétente³⁷ ou à l'un des autres inspecteurs privés agréés – pour effectuer le contrôle obligatoire de conformité de l'ouvrage avec la réglementation de la construction (*Building regulations*, Cf. *infra*), l'acquéreur bénéficie d'extensions de garantie couvrant d'une part la correction de certains types d'écarts par rapport aux *Building regulations* (dès lors qu'ils présentent un danger immédiat ou imminent pour la santé et la sécurité des occupants) et d'autre part les travaux de décontamination nécessaires en cas de pollution des sols.

S'agissant des travaux de réparation et d'amélioration, la récente initiative gouvernementale *TrustMark* (2005) de qualification des entreprises du bâtiment vise à encourager la diffusion de garanties ayant des caractéristiques similaires à celles que proposent les constructeurs de logements neufs assurés par le NHBC. Selon la fédération des maîtres constructeurs (*Federation of Master Builders*, FMB), le taux de pénétration de ces nouveaux produits demeure encore limité, de l'ordre de quelques pour cent.

3. Une organisation institutionnelle et des pratiques de marché favorables à la qualité

3.1. Une réglementation analogue à la réglementation française, complétée par des normes privées relatives à la qualité d'usage des logements et aux bonnes pratiques de construction

Les exigences essentielles sur la qualité de la construction au Royaume-Uni sont définies dans une loi et un texte réglementaire d'application (un *statutory order*) dit « *Building regulations* », qui définit un ensemble cohérent de standards de performance en des termes voisins de ceux du livre I du code de la construction en France, dans le but notamment de garantir la sécurité des occupants. Les champs couverts sont nombreux et la réglementation évolue régulièrement.

Des organismes privés apportent également leur contribution à cet effort normatif, comme le NHBC (dont les « standards de qualité » servent de référence au-delà du cercle des entreprises qu'il agréé) ou l'entreprise *Robust Details*³⁸, qui élabore, teste et publie des principes de conception permettant, sous réserve d'une exécution correcte, de respecter les dispositions des *Building Regulations*.

3.2. Une organisation du marché de la construction favorable à la qualité

La grande majorité des logements neufs sont achetés « clés en mains » par les particuliers, soit auprès de promoteurs (*developers*), qui ont acheté le terrain et l'ont fait bâtir, soit auprès de promoteurs constructeurs (*builders*) ayant la capacité de réaliser eux-mêmes les travaux de construction. Dans ces deux cas, le maître d'ouvrage est donc un professionnel de la construction³⁹.

Les situations où un particulier fait construire pour lui-même (« *self-builder* ») représentent à peine quelques pour cent des logements neufs réalisés chaque année⁴⁰. En outre, dans le cas des travaux de réparation ou d'amélioration, il est très fréquent que les particuliers se fassent assister par un homme de l'art, architecte ou ingénieur du bâtiment.

³⁶ L'obligation de se soumettre au contrôle pèse sur le propriétaire à la date de demande du contrôle. Dans la pratique anglaise des contrats de vente immobilière, c'est généralement le vendeur du bien à construire qui est, à ce moment, encore propriétaire.

³⁷ *Local authority*.

³⁸ Comme le NHBC, il s'agit d'une société qui ne peut distribuer ses profits.

³⁹ Le marché semble relativement concentré, avec 30 constructeurs qui en détiendraient environ 80%.

⁴⁰ A titre indicatif, le produit d'assurance spécifique proposé par le NHBC pour ces *self-builders*, à un prix au demeurant plus élevé que celui consenti aux constructeurs professionnels, représente seulement 1% des polices distribuées chaque année par cet organisme.

Les fédérations de constructeurs exercent par ailleurs un contrôle sur leurs adhérents (vérification notamment du respect des règles fiscales et de l'existence d'une couverture assurancielle) et jouent un rôle de médiateur entre ces derniers et les consommateurs, réglant ainsi à l'amiable un certain nombre de différends qui, en France, conduiraient à une intervention de l'assurance et le cas échéant à un règlement contentieux.

Les assureurs privés, que ce soit le NHBC ou les assureurs offrant des polices de groupes aux corps de métier intervenant dans le cadre du label *TrustMark*, recourent de même à une procédure d'agrément des constructeurs auxquels ils accordent leurs garanties. Outre qu'elle implique le versement d'une cotisation et apporte donc une source de revenus, cette procédure permet de faire peser sur les constructeurs récalcitrants une menace de retrait d'agrément (ayant évidemment des conséquences très pénalisantes).

Les pratiques d'échelonnement des paiements, selon lesquelles l'acquéreur d'un logement n'acquiesce que 5% du montant total de la transaction à titre d'acompte et ne verse le solde qu'à la réception, ont par ailleurs pour effet de responsabiliser les constructeurs sur la livraison du produit final.

En revanche, la réglementation de l'accès aux professions du bâtiment ne semble pas plus restrictive qu'en France, même si elle est compensée par une pratique très répandue de l'apprentissage.

3.3. Un contrôle étroit des chantiers résultant tant d'obligations légales que de la pratique des assureurs

La loi prévoit que toutes les constructions doivent faire l'objet d'un contrôle de conformité (*compliance*) avec les *Building regulations*. Ce contrôle, assuré au choix du maître d'ouvrage par les local authorities, le NHBC ou l'un des autres inspecteurs agréés, implique des inspections sur place et se traduit par la délivrance en fin de chantier d'un certificat d'achèvement (*completion certificate*) qui atteste que la construction est propre à son usage (*fit for use*). Le prix de ces prestations de contrôle est libre, le NHBC facturant pour sa part 150 £ (218 €) pour une maison.

Les assureurs semblent par ailleurs plus impliqués qu'en France dans le suivi technique des constructions de logements. Un assureur comme le NHBC s'est ainsi doté des compétences et des moyens humains nécessaires pour pouvoir porter un avis technique sur les projets (avant même leur réalisation) et inspecter chaque chantier (en moyenne sept fois), voire le cas échéant faire reprendre les travaux en cours aux frais de l'entrepreneur qu'il garantit.

4. Des primes très faibles qui permettent pourtant au NHBC de dégager une rentabilité très satisfaisante

En fonction du risque présenté par le constructeur, la prime facturée par le NHBC pour l'assurance d'une maison neuve varie entre 424 £ (616 €) et 1 077 £ (1 565 €) et s'établit en moyenne à 538 £ (782 €), soit 0,31% du coût moyen d'une maison neuve foncier compris⁴¹. Ces primes très faibles ne semblent pas compromettre la rentabilité du risque ; le NHBC est ainsi parvenu à dégager sur les deux derniers exercices (2003/2004 et 2004/2005) des bénéfices techniques représentant respectivement 14% et 50% des primes brutes émises et peut compter sur un volume de provisions techniques de 1 027 M£⁴², soit près de 25 fois la charge nette de prestations observée au cours de l'exercice 2004/2005.

S'agissant des travaux d'amélioration et de réparation, et en dépit d'une assiette de primes plus étroite⁴³ et donc de risques d'antisélection, les taux de primes pratiqués sont assez faibles et correspondent à environ 1,5% de la valeur des travaux⁴⁴.

⁴¹ Ce coût moyen est de 170 000 £ (247 000 €).

⁴² Montant au 31 mars 2005 (net de la part des réassureurs).

⁴³ Du fait d'une faible diffusion (*cf. supra*).

Du fait d'un régime de responsabilité relativement protecteur (*cf. supra*), les architectes se voient également appliquer des taux de prime moins élevés qu'en France, de l'ordre de 2 à 4% de leur chiffre d'affaires.

5. Conclusion

Le système britannique présente le mérite de permettre à près de 93% des acquéreurs de logements individuels de disposer, pour un prix très bas, d'une couverture étendue comportant une garantie de parfait achèvement et une protection assurantielle. Il semble que **ce système permette une meilleure maîtrise des coûts de l'assurance**, pour plusieurs raisons qui tiennent :

- à la prédominance de la maîtrise d'ouvrage professionnelle ;
- à l'allongement à deux ans d'une garantie proche d'une garantie de parfait achèvement, qui permet de faire supporter par les constructeurs une part plus importante du coût de la réparation des dommages ;
- au mécanisme de « franchise atteinte » (mais non déduite), qui permet d'écarter de la garantie les dommages mineurs⁴⁵, pour lesquels les mécanismes d'assurance sont peu adaptés ;
- au rôle de médiateur entre les consommateurs et les constructeurs joué par les assureurs et les organismes professionnels, qui facilite les règlements amiables, moins coûteux ;
- à l'intervention des pouvoirs publics dans le contrôle de la conformité des constructions à la réglementation ;
- à l'implication des assureurs dans les aspects techniques de la construction et l'inspection des chantiers de logements.

C/ Les Pays Bas

Les Pays-Bas ont, en matière de logement, une situation moyenne en Europe, relativement comparable à celle de la France : la proportion de ménages possédant leur logement y est intermédiaire entre celle de l'Allemagne et celle du Royaume Uni, de même que celle des ménages habitant une maison individuelle.

1. Les mécanismes de responsabilité et d'assurance

1.1 Les régimes de responsabilité de acteurs : principes et pratique

Deux éléments principaux caractérisent aujourd'hui le régime néerlandais de responsabilité des acteurs de la construction :

- un cadre législatif ancien, basé sur les concepts du code civil ;
- l'existence depuis plusieurs décennies, de cadres types contractuels complets, les clauses administratives uniformes, les plus couramment utilisées pour les marchés de travaux entre le maître de l'ouvrage et les entreprises⁴⁶ étant les UAV (*Uniforme Administratieve Voorwaarden* ou clauses administratives uniformes) ainsi que les DNR (*De Nieuwe Regeling*

⁴⁴ Taux observé pour le contrat d'assurance MasterBond proposé par la FMB.

⁴⁵ Dont le coût de réparation est inférieur à 1 000 £, soit 1 453 €.

⁴⁶ Il y a lieu de noter la fréquence du recours à l'entreprise générale ou au groupement d'entreprises aux Pays-Bas, le commanditaire souhaitant avoir un interlocuteur unique pour la partie travaux.

ou nouvelle réglementation) pour les marchés de prestations intellectuelles passés entre le commanditaire et sa maîtrise d'œuvre (architectes, ingénieries). Ces cadres proposent aux différentes parties prenantes à l'acte de construire des règles pour préciser les rapports et les responsabilités de chacune d'entre elles aux différentes phases.

Ils sont établis et mis à jour régulièrement par collaboration de toutes les organisations professionnelles et utilisés aussi bien pour les constructions publiques que privées. Comme en Allemagne, ils servent de base de référence pour l'établissement des contrats, plus que le cadre législatif.

Il existe aussi des contrats d'un type plus récent, dit « D&C » (*design and construct*) dans lesquels un même « constructeur » assume les fonctions de conception et de construction. Ce type de contrat, qui se développe actuellement dans les relations entre les maîtres d'ouvrage professionnels et les constructeurs professionnels (la plupart du temps, une entreprise générale), implique une responsabilité beaucoup plus importante de ces derniers. Il a été cependant indiqué à la mission qu'après analyse des risques par le contractant, cette responsabilité était en général plafonnée dans le contrat lui-même, à un niveau de 10% de la valeur de la construction, ou à un chiffre de 25 M€ (75 dans certains cas).

Deux phases successives doivent être distinguées en matière de responsabilité :

- **La responsabilité en phase de construction**

Jusqu'à la livraison de l'ouvrage, les articles 1641, 1642, 1649 du code civil fixent le cadre des responsabilités des « constructeurs »⁴⁷.

Il s'agit des régimes classiques de responsabilité civile professionnelle (responsabilité contractuelle et délictuelle) auxquels sont soumis tant les prestataires intellectuels (architectes, ingénieurs) que les entreprises.

Pour l'essentiel elles sont comparables à celles des entreprises françaises : devoir de respect des règles de l'art, obligation de formulation de réserves lorsque des erreurs sont décelées dans les spécifications techniques, devoir de conseil du maître de l'ouvrage, responsabilité à l'égard des tiers pour les dommages causés par le chantier aux tiers et aux biens, le tiers devant faire la preuve de la faute.

Les cadres proposés par les UAV et le DNR autorisent une certaine flexibilité lors de l'établissement des contrats pour la répartition des responsabilités entre les commanditaires et les entrepreneurs ou entre les commanditaires et les prestataires intellectuels.

- **Les responsabilités « post-réception »**

Les principes selon lesquels les « constructeurs » sont responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée sont déterminés par le Code civil.

S'agissant des ouvrages ou des prestations terminés, la formulation des articles du Code a pour effet de responsabiliser le maître d'ouvrage en tant que partie prenante d'un contrat⁴⁸,

⁴⁷ Le droit néerlandais fait moins la distinction entre maîtres d'ouvrage et constructeurs qu'entre les commanditaires ou donneurs d'ordre d'un côté et les entreprises ou fournisseurs de prestations intellectuelles de l'autre. Le commanditaire ou donneur d'ordre peut dans certains cas, par exemple quand il s'agit d'un promoteur, être, au sens du droit français, être un constructeur

⁴⁸ « ...Si la réalisation imparfaite est due à l'imperfection ou à l'inadaptation de la part du maître de l'ouvrage, notamment le sol sur lequel il fait réaliser la construction, les conséquences sont pour son compte ».

qu'il s'agisse de la réception des travaux de l'entreprise ou de l'acceptation du projet que lui proposera son maître d'œuvre, projet dont les études sont abouties et complètes, qu'il fait « sien » et sur la base duquel il consultera les entreprises.

Pour la plupart des immeubles, le contrat initial prévoit à l'issue de la réalisation une période d'entretien/maintenance qui peut varier de 3 mois à 2 ans. Lorsqu'une telle période d'entretien a été prévue au contrat, l'entreprise est tenue de réparer, à ses frais et dans des délais raisonnables, les nouveaux défauts survenant durant cette période, à condition que ceux-ci ne concernent pas des améliorations ou ne résultent pas d'erreurs de choix du maître de l'ouvrage. A l'issue de cette période, l'achèvement est à nouveau constaté par le maître de l'ouvrage et une réception « définitive » est actée.

En règle générale, compte tenu de la prééminence de la référence aux stipulations de l'UAV pour l'établissement des contrats, la responsabilité du constructeur ne peut plus être alors recherchée pour vices cachés que pendant une période de cinq ans⁴⁹ et à condition d'en aviser celui-ci dans un délai raisonnable. Cette exigence a pour objectif d'éliminer le plus possible de réclamations qui résulteraient d'une insuffisance d'entretien de la part du client.

S'agissant de défauts compromettant gravement la solidité de l'ouvrage et susceptibles d'entraîner sa ruine totale ou partielle, ou si la destination pour laquelle il a été construit ne correspond plus à celle pour laquelle il a été réalisé, la responsabilité des constructeurs est de dix ans. Il appartient au constructeur de faire la preuve que le dommage ne résulte pas d'une faute de sa part.

Il faut mentionner ici que toute action juridique est prescrite, aux termes de la loi, 20 ans après la livraison du bâtiment. Entre la 10^e et la 20^e année il appartient au propriétaire de faire, devant la justice, la preuve de la faute du constructeur.

1.2. Les exigences en matière d'assurance

En matière de construction, la loi ne formule **aucune exigence particulière**⁵⁰ à l'encontre **des constructeurs en matière d'assurance** de responsabilité civile professionnelle ou de responsabilité pour vices de construction.

Concernant le maître de l'ouvrage, il n'existe pas de modalités d'assurance autre que volontaire pour le protéger contre les risques susceptibles de survenir à la construction qu'il entreprend.

La loi n'impose pas non plus le recours à un professionnel particulier pour concevoir et réaliser un ouvrage.

Non astreints à une quelconque obligation d'assurance, pratiquement tous les constructeurs (plus de 90 %) souscrivent cependant une ou plusieurs polices :

- soit parce que leurs commanditaires les y astreignent par contrat ;

- soit parce que c'est une règle interne de l'organisation professionnelle à laquelle ils adhèrent (cas des architectes inscrits au BNA, cas de certaines organisations professionnelles souscrivant pour leurs membres des assurances de « branche ») ;

⁴⁹ Sont considérés comme cachés des défauts que le client n'aurait pu découvrir en dépit d'une attention soutenue en cours de travaux ou lors de la réception.

⁵⁰ Aux Pays Bas seules deux assurances sont obligatoires : assurance automobile et assurance pour la chasse.

- soit par démarche personnelle.

Dans ce domaine, le droit des contrats constitue encore la référence entre les parties qui fixent les règles auxquelles celles-ci s'obligent.

- **L'offre du marché : les différentes polices**

Différentes polices et diverses modalités de souscription, souvent négociées par les organisations professionnelles pour le compte de leurs adhérents, sont offertes par les compagnies d'assurance aux constructeurs professionnels et aux maîtres d'ouvrage :

- une police de responsabilité civile professionnelle (AVB) couvrant les dommages aux matériels et les accidents aux tiers, lorsque le constructeur en est responsable, à l'exclusion des désordres relatifs à l'immeuble construit.

Les primes sont en général annuelles et indexées sur le chiffre d'affaires des entreprises mais dans certains cas également sur la nature des activités, l'historique des sinistres, les conditions de réception, etc. ; la responsabilité du constructeur est plafonnée, avec possibilité d'ajustement de la prime par avenant en cas d'acceptation d'un chantier d'un montant supérieur.

- une assurance « CAR » (« *construction all risks* ») ; cette police offre une couverture globale à toutes les parties prenantes à la construction, pendant sa durée. Elle couvre les dommages causés par le chantier à l'ouvrage lui-même, aux ouvrages existants, aux tiers, aux matériels, etc.

Une assurance « CAR » peut être souscrite par le constructeur pour la période de maintenance contractuelle ou pour une période de maintenance étendue, quelles que soient les clauses contractuelles. Environ 70% des polices, selon les estimations fournies à la mission, prévoient une période de maintenance contractuelle de 3 à 12 mois, et 30% des polices une période de maintenance étendue jusqu'à 24 mois. La couverture pour la période de maintenance est applicable aux dommages matériels dont l'origine est antérieure à la livraison, tels que les erreurs de conception, de réalisation et concernant les matériaux. Les « *améliorations réparatrices* », qui sont les surcoûts qui doivent être engagés afin d'améliorer un ouvrage abîmé, en sont exclues ainsi que les défauts de gros œuvre (solidité), les vices cachés, et les malfaçons qui résulteraient d'une faute professionnelle ou du non respect des clauses contractuelles. L'assurance CAR est applicable à tout type de construction.

Des polices « CAR » sont également proposées aux maîtres d'ouvrage; mais dans la plupart des cas (lorsque les contrats de travaux font référence aux UAV), ceux-ci exigent sa souscription par le constructeur.

D'après les indications recueillies, environ 90% des constructeurs souscrivent de manière systématique des polices CAR.

Certaines compagnies d'assurance offrent des contrats « Cover » groupant les deux polices « CAR + AVB » pour les constructeurs.

- A ces deux types principaux de polices utilisés pour des constructions de taille « normale », s'adjoignent d'autres assurances adaptées aux grands projets de bâtiments ou d'infrastructures.

Ainsi, une compagnie vient de lancer une police dite VGV ou IDI (« Inherent Defects Insurance »), au coût d'environ 3% (1,5% d'assurance + 1,5% pour les coûts d'analyse et de suivi de chantier). Destinée aux grands maîtres d'ouvrage (et/ou aux constructeurs), cette police couvre les dommages matériels aux immeubles pour la partie qui contractuellement reste à la charge des maîtres d'ouvrage pendant dix ans et qui peut être importante. Elle suppose par conséquent que les constructeurs soient eux-mêmes assurés.

Une des caractéristiques de cette police est qu'elle s'accompagne d'une forte surveillance des risques, car elle ne démarre, après l'achèvement de la construction, que moyennant la production d'un rapport approuvé par les parties sur la conception et la livraison. Le contenu du rapport, ainsi que le bureau de contrôle, doivent répondre à des critères fixés par l'assureur. La couverture s'étend aux risques suivants :

- destruction des parties constructives de l'ouvrage ou dégâts matériels causés à ces parties (en pratique, il s'agit des fondations, des sols, des murs et des toits) ;
- danger d'écroulement immédiat de l'ouvrage.

Dans ce cas, l'assureur couvre :

- Les coûts de réparation, de remplacement et/ou de renforcement de l'ouvrage assuré ;
- Les surcoûts qui doivent être engagés afin de répondre aux exigences législatives et du permis de construire : il s'agit là aussi des coûts de réparation, de remplacement et/ou de renforcement de l'ouvrage assuré. Les coûts liés aux parties intactes ou non endommagées de l'ouvrage sont exclus ;
- Les coûts « d'arrangement » ;
- Les coûts nécessaires de démolition et d'enlèvement des ruines ;
- Les salaires des avocats, des experts, et des conseillers ;
- Mais pas les conséquences financières des sinistres.

Les conséquences des défauts de construction constatés jusqu'à la dernière inspection et qui n'ont pas été réparés depuis lors sont exclues de la couverture.

Si ce type de police paraît adapté aux innovations tant architecturales que techniques des entreprises notamment pour les grands projets, deux de ses caractéristiques ont cependant été soulignées devant la mission :

- le coût élevé ;
- les effets déresponsabilisants vis à vis des maîtres d'ouvrage qui peuvent être conduits à réduire leurs propres services techniques de construction (donc leur principal moyen d'évaluer les risques et de contrôler les opérations complexes).

Ce type de police serait à l'heure actuelle encore très peu employé (deux grands maîtres d'ouvrage seulement y auraient recours).

Pour les grands projets, dans lesquels la liberté contractuelle est de règle entre commanditaires et constructeurs, un autre type de police peut être cité : dans le cadre d'une procédure D&C (design and construct) où de gros risques restent à la charge du contractant principal, outre la police de type « CAR », celui-ci peut souscrire une « Professional Indemnity Policy » destinée à couvrir les erreurs de conception; cette police qui s'applique au-delà de la période de deux ans inclut également la couverture des « améliorations réparatrices ».

1.3. Le cas particulier des garanties apportées aux acquéreurs de logements

Une organisation particulière a été développée aux Pays-Bas à partir de 1974 afin de **protéger les accédants à la propriété des différents risques inhérents à l'achat d'un logement.**

Cette organisation, le GIW (Garantie Instituut Woningbouw ou Institut de garantie pour la construction de logements), est de droit privé. Le système, qui n'a pas été en tant que tel constitué par la loi, repose pour l'essentiel sur le volontariat. Il couvre entre 80 et 90% de l'offre de logements neufs.

Fondation indépendante, le GIW est administré par un conseil de direction composé de représentants d'associations de consommateurs, de trois organisations de constructeurs ou développeurs⁵¹ et de l'intérêt général représenté par deux représentants de l'Association des municipalités néerlandaises

Le système GIW a pour objectifs :

- d'améliorer la qualité des logements (maisons individuelles et appartements) mis en vente aux Pays-Bas ;
- de favoriser la confiance entre acquéreurs et entrepreneurs ;
- d'offrir des garanties en matière d'achèvement à l'acheteur en cas d'insolvabilité ou de faillite de l'entreprise de construction ou du promoteur⁵² ;
- s'agissant des malfaçons éventuelles survenant après la réception, d'offrir d'abord une assistance à l'acquéreur dans ses relations avec les constructeurs en cas de litiges post-construction et, si nécessaire, et en dernier recours, une indemnisation.

⁵¹ Ces trois organisations sont affiliées au GIW. Il s'agit de

- Bouwfonds (développeur de projets) ;
- SWK, fondé par des membres de Neprom (fédération de développeurs de projets) ;
- et Woningborg, créé par Bouwend Nederland (Fédération de la construction) et NVB (fédération de développeurs).

SWK représente environ 180 grandes entreprises de construction, et Woningborg environ 1 250 compagnies (PME et grandes entreprises). Globalement, le GIW regroupe environ 1 400 entreprises.

⁵² Aux Pays-Bas les maisons sont payées par l'acheteur avant le début des travaux, d'où des risques particuliers.

La structure du GIW est en fait à deux étages. Au niveau supérieur, l'institut GIW lui-même est un organe « faîtier », chargé du pilotage de l'ensemble du dispositif, qui en fixe les règles de fonctionnement (conditions de délivrance des garanties, règles de sélection des entreprises susceptibles de bénéficier du « label GIW » et des garanties correspondantes, normes et référentiels de qualité⁵³ etc.) et assure la surveillance générale des risques. L'institut GIW en tant que tel n'effectue aucune indemnisation et ne porte donc aucun risque.

Au second étage du dispositif, ce sont les trois organisations affiliées qui émettent les « certificats GIW », assurent le contrôle technique et financier des entreprises de construction ou de développement de projet adhérentes, décident des inspections à mener sur les chantiers correspondants, sont chargées de toutes les opérations de contact, d'intermédiation et de règlement des conflits entre les particuliers et les constructeurs. Elles portent les risques financiers résultant des indemnisations et sont elles-mêmes assurées pour ces risques (SWK auprès de Gerling, Woningborg auprès de Stiwoga qui appartient d'ailleurs au même groupe que lui).

L'adhésion d'un constructeur au système GIW, après examen de ses compétences techniques et de sa situation financière par celle des trois organisations affiliées dont il relève, entraîne une forme de « labellisation » ou de « certification » certes non officielle mais dont il se prévaut naturellement auprès de ses propres clients. A ceux-ci, elle apporte la certitude que le constructeur:

- satisfait aux critères de reconnaissance de qualification et de fiabilité fixées par le GIW ;

- s'engage à appliquer les contrats et clauses types du système ;

- a réglé à l'organisation les primes qui conditionnent les garanties et sont ensuite répercutées sur les acquéreurs des logements. Ces primes se situent dans une fourchette de 0,15 à 0,35% du coût des constructions en fonction du nombre de logements assurés annuellement par chaque constructeur, soit de 375 à 875 € pour une maison de 250 000€.

- **Modalités de couverture en phase préliminaire (de la vente à la livraison)**

Le risque couvert pendant cette période (« garantie section 1 ») est celui du non achèvement de la construction en raison d'une défaillance du constructeur. Ce risque est plafonné à 17% du coût de la construction, terrain compris et à 20% hors coût du foncier.

- **Garanties offertes après la construction**

Le montant des garanties pendant cette phase (« garantie section 2 ») est plafonné à 95 000€. Cette somme couvre la réparation des sinistres susceptibles de survenir si le constructeur est défaillant.

⁵³ Ces référentiels sont établis sur la base des standards légaux minima, des normes spécifiques de l'institut qui sont souvent plus exigeantes et des recommandations formulées par ses trois organisations de producteurs affiliées à partir des arbitrages et de la jurisprudence (GIW enregistre environ 5 000 réclamations par an). Ces référentiels permettent la mise à jour des guides techniques pour l'établissement des contrats types mentionnés ci-après.

Mais ni GIW, ni ses trois organisations affiliées ne sont - ni ne se veulent - des institutions d'assurance⁵⁴. L'indemnisation pécuniaire n'intervient qu'en ultime recours, après épuisement de toutes les possibilités de réparation en nature par le constructeur. Le système GIW se couvre lui-même contre ce risque au travers de contrats d'assurance souscrits, comme on l'a vu, par ses trois organisations affiliées en charge des indemnisations.

Concernant la nature des vices susceptibles d'être couverts et la durée de leur couverture, le GIW a précisé ses propres règles en tenant compte notamment de la nature et de la fonctionnalité de certains éléments de construction :

ainsi, une liste de 17 éléments ou composants de construction (tels que les peintures, les carrelages, les couvertures, etc.) a été définie, pour lesquels les garanties sont réduites dans le temps (1 à 2 ans) ;

- pour les autres vices de construction, la garantie est de 6 ans ;

- au-delà de cette période, seule demeure une garantie pour encore 4 ans portant sur les défauts majeurs (solidité, structure,..) ;

- une franchise de 200 euros par sinistre déclaré est prévue.

- **Assistance en cas de litige avec le constructeur**

Pour le règlement des litiges, le principe qui est privilégié aux Pays-Bas est la recherche d'un accord entre les parties, par opposition au recours systématique aux voies judiciaires.

Lorsque les contacts pris directement entre l'acquéreur et l'entrepreneur (contact dont le GIW doit être informé) à propos d'un défaut ou d'un un dommage sont demeurés infructueux (défaillance de l'entreprise, refus de réparer), le GIW intervient d'abord par l'intermédiaire de celle des organisations professionnelles affiliées à laquelle adhère le constructeur afin de trouver une solution équilibrée.

En cas d'échec de cette phase de conciliation/médiation⁵⁵, le GIW peut aussi instruire une procédure d'arbitrage devant le Conseil d'arbitrage pour les entreprises du bâtiment des Pays-Bas (Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland). Le verdict de l'arbitre a alors valeur exécutoire et le constructeur doit l'appliquer. S'il ne le fait pas, l'organisation affiliée dont il relève indemnise l'acquéreur et se fait couvrir par sa propre assurance⁵⁶. Cette

⁵⁴ Il semble que des discussions soient actuellement en cours entre GIW et la DNB (De Nederlandsche Bank, la Banque centrale néerlandaise) pour préciser les pouvoirs de contrôle de cette dernière à l'égard de GIW et de celui-ci à l'égard de ses organisations affiliées.

⁵⁵ La mission a recueilli les chiffres suivants : 85% des litiges environ se règlent directement entre les particuliers et les entreprises adhérentes à GIW ; les 15% restants (soit environ 2 500 dossiers par an pour la seule organisation SWK) donnent lieu à une intervention de celle des 3 organisations affiliées dont relève l'entreprise en cause. Sur ce nombre, 2000 cas sont réglés par une simple lettre de SWK à l'entreprise. Les 500 autres cas donnent lieu à une procédure plus lourde de type conciliation/médiation (conduite par un spécialiste de SWK). Celle-ci n'est pas facturée au particulier et son coût fait partie des frais généraux de l'organisation. Si un expert extérieur est nécessaire, son coût est cependant répercuté sur l'entreprise adhérente.

⁵⁶ Il en va en fait ainsi dès la phase de conciliation/médiation : dans le cas où une entreprise adhérente refuserait de réaliser les réparations auxquelles elle aurait été astreinte à l'issue de cette phase, l'organisation affiliée les ferait réaliser par une autre entreprise et, sans préjudice de sa propre assurance, se retournerait vers l'entreprise défaillante pour se faire rembourser. En pratique ce cas

procédure, pour laquelle un coût porté au 1^{er} janvier prochain à 300€ est facturé, permet d'éviter le recours, toujours plus lent et plus coûteux, aux tribunaux. Le tarif de 300€ est lui-même conçu comme dissuasif à l'égard de demandes d'arbitrage qui seraient inconsidérées⁵⁷.

Le GIW peut, dans un tel cas, exclure l'entreprise de la liste des constructeurs adhérents au système, avec des conséquences très pénalisantes en termes de chiffre d'affaires.

2. Contrôle et qualité des constructions

2.1. Permis de construire et contrôle technique

Un permis de construire est exigé avant tout commencement de travaux, qu'ils soient publics ou privés.

Ce sont les municipalités ou les communautés de communes qui sont responsables de la vérification de la conformité des plans de construction au regard :

- des règles d'urbanisme,
- mais aussi des règles, normes techniques et prescriptions en vigueur y compris en matière d'isolation, de respect des règles d'environnement, de protection contre l'incendie etc.

Au total, la délivrance des permis de construire, qui n'intervient que lorsque les projets de construction sont déjà très avancés, est subordonnée à de nombreux contrôles.

• Organisation

Le contrôle technique est fait sur la base d'un dossier de projet développé et complet fourni par le maître d'ouvrage au service chargé de l'inspection des constructions et du logement. Moins approfondi qu'en Allemagne (*cf. infra*), le contrôle porte notamment sur les conditions de stabilité des ouvrages importants.

Point particulier aux Pays-Bas, chaque demandeur doit pouvoir faire la preuve devant le service compétent de l'adaptation des dispositions constructives retenues au regard des caractéristiques géotechniques du site.

Une conséquence de cette organisation est que les dossiers comportent aujourd'hui systématiquement le projet des fondations envisagées pour la construction et, pour 90% d'entre eux, une étude de sol dont la validité sera vérifiée par le service instructeur (au plan légal cette étude n'est pas exigée).

Les municipalités sont responsables, opérationnellement et juridiquement, du contrôle technique qui s'exerce non seulement pendant la phase de conception mais aussi au cours de la phase de réalisation de la construction (vérification de la conformité au dossier de projet

semble rarissime en raison de la menace d'exclusion pure et simple du système GIW de l'entreprise défaillante.

⁵⁷ Il y a actuellement 300 demandes d'arbitrage par an déposées par des particuliers clients d'entreprises relevant de l'organisation SWK. Mais 50% sont retirées avant qu'un verdict ait été rendu. Certaines demandes sont redondantes avec la procédure de conciliation/médiation.

Un corps de fonctionnaires municipaux (de niveau technicien supérieur) est spécialement formé dans un organisme intercommunal.

Les municipalités, et les plus petites le font assez largement, peuvent cependant sous-traiter cette tâche qu'elles ont de plus en plus de mal à satisfaire, sans pour autant se dégager de leur responsabilité. Cette faculté d'externalisation est plus particulièrement utilisée pour les contrôles de stabilité et de solidité des ouvrages. Une réflexion, non aboutie, a été conduite au niveau du ministère en charge de la construction en vue de certifier des ingénieries privées pour effectuer ces tâches de contrôle technique en vue de la délivrance des permis de construire.

Il faut ajouter que, comme cela a déjà été indiqué, l'institut GIW réalise, par le canal de ses organisations affiliées, ses propres contrôles techniques dans le cadre de ses procédures de délivrance de garanties.

- **Coût du contrôle technique**

L'obtention d'un permis de construire nécessite l'acquittement de redevances (building fees) permettant le financement du contrôle technique. Leur taux moyen est de 2% mais il varie selon les municipalités.

2.2. Reconnaissance des qualifications professionnelles des constructeurs ; accès aux professions

Il n'y a pas aux Pays-Bas d'agrément ministériel ou de conditions d'accès pour l'exercice des métiers du bâtiment, qu'il s'agisse des artisans ou des entreprises de taille moyenne.

Par ailleurs, les représentants du VROM (ministère néerlandais du logement, de la planification territoriale et de l'environnement) rencontrés par la mission ont précisé qu'il n'y avait pas d'exigence réglementaire de recourir à un professionnel particulier pour faire concevoir et construire un ouvrage ; ainsi la loi protège-t-elle le titre d'architecte mais pas la fonction.

Il existe par contre différents types de labellisation volontaire créés par les organisations professionnelles elles-mêmes⁵⁸ :

- « Bouwgarnt » (2 000 participants). Cette labellisation exige que les entrepreneurs soient inscrits à la chambre de commerce depuis au moins deux ans, qu'ils soient en possession de diplômes et qu'ils soient assurés. La gestion de ces adhérents fait l'objet d'audits triennaux.
- « De erkende hoofdaannemer » : labellisation du secteur de la construction accordée aux entreprises satisfaisant à certaines normes néerlandaises et de l'ISO spécifiques aux PME du secteur ; ces entreprises font l'objet de contrôle annuel par un organisme certifié.

⁵⁸ Les syndicats de consommateurs peuvent également délivrer des labels de qualité.

En pratique, il apparaît que ce sont les groupements professionnels eux-mêmes qui fixent les règles d'accès, les conditions d'exercice et de contrôle de leurs métiers, tout ceci résultant de démarches volontaires de leur part.

Par ailleurs, certains de ces groupements ou organisations d'entreprises peuvent négocier des contrats groupe d'assurance pour le compte de leurs adhérents.

3. Un bilan global de l'organisation néerlandaise

Le système néerlandais présente des caractéristiques qui contribuent à l'efficacité générale du dispositif mis en place :

- la prédominance du contractuel sur le législatif ou le réglementaire, ce qui est un facteur d'efficacité et de souplesse ;
- la responsabilisation des acteurs grâce aux cadres-types (UAV et DNR) établis consensuellement par les parties prenantes elles mêmes ;
- le rôle des organisations professionnelles pour la mise au point des règles régissant les rapports entre les divers acteurs concernés par une même construction ;
- le traitement différencié des différents types de construction, avec, notamment, une protection particulière des maîtres d'ouvrage non professionnels, et notamment des particuliers, pour les logements (système GIW, privé et basé sur le volontariat) ;
- la forte responsabilisation des professionnels au regard de leur propre activité, cette responsabilité reposant d'abord sur la notion de faute ou de négligence et n'étant pas systématiquement présumée ;
- pour le règlement des litiges de construction, le recours à la conciliation, la médiation ou l'arbitrage de préférence à la voie judiciaire.

D/ L'Allemagne

L'Allemagne se caractérise par le fait que la proportion de ménages locataires y est, avec 58% en 2002, la plus élevée de l'Union européenne et que, symétriquement, celle des ménages y possédant leur logement y est particulièrement faible. En 2005, sur 215 000 logements nouveaux construits, moins de 38 000 l'ont été pour des accédants à la propriété. En outre, la proportion de maisons individuelles ou pour deux familles y est faible, notamment pour les familles à revenu moyen ou faible, encore que cette proportion augmente sensiblement dans le flux de constructions neuves, lui-même en baisse constante.

1. Les principes et mécanismes juridiques régissant le droit de la construction et de la responsabilité dans ce domaine

Le droit de la construction en Allemagne résulte d'un ensemble complexe de règles associant un corpus législatif, un corpus réglementaire, des dispositifs contractuels ou semi contractuels (via des accords de branche) et tout un système de normes et de mécanismes de certification.

L'appareil législatif et réglementaire émane lui-même en partie du Bund (notamment le Code civil, ou BGB, et le VPB dont il est question ci-après) et, pour une part importante, des Länder qui coordonnent cependant leur activité normative dans le cadre d'une conférence des ministres de la construction laquelle délibère de projets-types.

En outre les règles applicables aux constructions publiques peuvent être différentes, et en général plus contraignantes parce que codifiées et impératives, que celles applicables au secteur privé.

Les maîtres d'ouvrages publics sont tenus d'appliquer un règlement fédéral, le VOB (Vergabe - und Vertragsordnung für Bauleistungen, appelé auparavant Verdingungsordnung für Bauleistungen) pour procéder à la dévolution et arrêter les clauses des marchés publics de travaux. Ce règlement en trois parties - règles de dévolution, cahier des clauses générales, cahiers des clauses techniques - est adopté et périodiquement actualisé sur proposition d'un comité d'élaboration qui associe paritairement depuis 80 ans les représentants des maîtres d'ouvrage publics et l'industrie du BTP.

Les maîtres d'ouvrage privés, s'ils ne sont pas soumis de plein droit aux cahiers des charges du VOB, en adoptent cependant très généralement les clauses. Les autorités chargées de la normalisation en Allemagne leur accordent d'ailleurs le statut de norme et le volet central du VOB est ainsi l'équivalent des normes NF P03-001 et 002 (cahier des clauses administratives générales applicables aux travaux de bâtiment (*resp.* de génie civil) faisant l'objet de marchés privés) utilisées en France dans le secteur privé.

Sur un plan général, les dispositions figurant dans les contrats sont, en matière de construction, une référence considérée comme aussi importante en Allemagne que le droit émanant directement de la loi ou des règlements⁵⁹. Ainsi, dans les contrats privés, l'adoption par les parties du VOB, dont la substance est, on l'a vu, fondamentalement négociée, permet-elle à ces dernières d'aménager les règles du BGB à condition de ne pas les dénaturer. Il en va ainsi notamment de la garantie contractuelle de réparation des défauts de conformité, apparents ou cachés, que le BGB fixe, dans le silence du contrat, à 5 ans insusceptibles d'être prolongés et que le VOB fixe à 4 ans prolongés automatiquement de deux ans à l'apparition de tout défaut pouvant être attribués à une exécution incorrecte du contrat, sur demande écrite du client, sans toutefois que le délai total puisse excéder 6 ans.

La contrepartie de cette caractéristique allemande est que les contrats passés par les maîtres d'ouvrage, tant publics que privés, avec les maîtres d'œuvre (les « *planers* »), c'est-à-dire principalement les architectes, et surtout avec les entreprises de construction, sont plus précis et détaillés que les contrats français correspondants. Dans ce contexte, les principes fondamentaux du droit de la responsabilité en Allemagne sont, en matière de construction, assez sensiblement différents des principes retenus en France :

- d'abord, comme l'a souligné devant la mission une responsable du ministère fédéral des transports, de la construction et de l'urbanisme (*Bundesministerium für Verkehr, Bauwesen und Stadtplanung*, ou BMVBS), il n'y a pas en Allemagne, et sur un plan général, de « droit automatique et général à protection » : ce sont les contrats qui, sauf exception, fixent les règles effectivement appliquées. Ce sont, certes, très généralement les garanties définies par le BGB ou le VOB qui sont adoptées mais, dans les contrats privés et comme déjà indiqué, les parties, à condition de ne pas dénaturer le principe même de ces garanties, peuvent les aménager. Il s'agit par

⁵⁹ Ce sujet juridique appellerait à lui seul de longs développements. La préférence allemande pour la liberté des négociations et le contrat est autant, voire davantage, une préférence de doctrine que de pratique. La liberté contractuelle est en effet extrêmement standardisée et encadrée par les pouvoirs publics, et elle est beaucoup plus collective qu'individuelle. Rappelons par exemple que les honoraires des « *planers* », et d'abord des architectes, sont encadrés par une réglementation comportant des tables de taux d'honoraires du type de celles qui existaient en France pour les seuls marchés publics et qui a été abrogée en 1993. Sur ce point, la concurrence se limite en Allemagne au choix de la table appropriée en fonction de la difficulté évaluée de l'ouvrage.

ailleurs, après réception, comme on l'a dit plus haut, de garanties pour exécution incorrecte du contrat et qui supposent donc que le maître d'ouvrage prouve une faute du constructeur ou de l'architecte ;

- ensuite, si les règles de la responsabilité délictuelle et de sa combinaison avec la responsabilité contractuelle, bien que très différentes au plan théorique des solutions du droit français, produisent semble-t-il, des effets voisins pendant le chantier (par exemple en cas de dommages causés par des chantiers à des tiers ou aux biens de tiers), il n'en va pas de même en ce qui concerne la responsabilité à l'égard des vices de construction, cachés ou non :
 - d'une part, pendant la période de garantie, elle repose pour une part appréciable⁶⁰ sur les *planers*, autrement dit les maîtres d'œuvre, et d'abord sur les architectes, autant ou plus que sur les entreprises de construction ;
 - d'autre part, cette responsabilité est nettement plus étendue – car elle implique pratiquement la réparation de tout manquement contractuel – mais aussi d'une durée plus brève qu'en France : si le BGB contient une disposition supplétive la fixant en général à 5 ans (3 ans dans certains cas et 10 en cas de vice caché résultant d'une action délibérée du constructeur), le VOB ramène ce délai à 4 ans prolongeables à 6 ans pour les entreprises de construction, les planers - dont les contrats ne relèvent pas du VOB - restant quant à eux soumis au délai de 5 ans du BGB, voire 30 ans dans certains cas exceptionnels de responsabilité délictuelle (vices cachés intentionnellement ou négligence grossière)

2. Les mécanismes de couverture des risques de construction

Divers points sont à souligner à ce sujet :

- si en France la couverture des risques de construction repose fondamentalement, pendant la période de responsabilité décennale, sur des mécanismes assuranciers et obligatoires (avec une double obligation d'assurer et d'être assuré), en **Allemagne la couverture assurancielle** de ces risques et d'abord des vices de construction, **est exceptionnelle, limitée, et en tout état de cause entièrement facultative** (sauf pour certains maîtres d'œuvre : cf. *infra*) ;
- le principal mécanisme utilisé en Allemagne est celui du dépôt de garantie constitué par les entreprises de construction, généralement remplacé par un cautionnement délivré par un établissement de crédit ou un assureur. Si cette garantie n'est pas strictement obligatoire en droit, sauf pour les travaux publics, elle est très généralement imposée aux entreprises de construction par les maîtres d'ouvrage, tant publics que privés, surtout pour les chantiers importants, et ce à hauteur de 10% jusqu'à l'achèvement des chantiers et de 5% entre cette date et la fin de la garantie (niveaux ramenés à 5% et 3% en cas d'application du VOB). En pratique, il semble très rare que le cautionnement ne soit pas levé ou le dépôt de garantie restitué.
- au-delà de la protection – somme toute limitée – apportée par ce mécanisme, le risque financier ultime est porté soit par les maîtres d'œuvre assurés obligatoirement, soit par les entreprises de construction sur leurs fonds propres, soit, en cas de défaillance des précédents, par les maîtres d'ouvrage eux-mêmes.

⁶⁰ La responsabilité des maîtres d'œuvre semble notamment plus importante qu'en France, du moins selon certains des avis recueillis par la mission. Cette comparaison justifierait toutefois une analyse plus fine que celle que la mission a pu faire.

S'agissant des maîtres d'ouvrage publics, on relèvera que le Bund est, sauf exception, son propre assureur.

- le faible développement des protections assurancielles est une caractéristique du secteur de la construction en Allemagne, qui a sans doute plusieurs causes.

La première raison mise en avant est un principe considéré outre-Rhin comme de base en matière d'assurance : on ne peut pas assurer les dommages résultant du non respect d'un contrat, ni ce qui est l'objet même d'un contrat. De ce fait, étant rappelé que les contrats de construction allemands sont très précis et très détaillés, les entreprises de construction ne sauraient être assurées contre les vices, apparents ou non, de construction, car ceux-ci ne peuvent résulter que du non respect d'une clause ou d'une autre du contrat de construction (par exemple l'emploi de matériaux non conformes ou le non respect des bons usages professionnels).

La deuxième raison est, semble-t-il, celle d'un rejet quasi viscéral et passionnel, de la part des milieux allemands du bâtiment et de l'assurance, de tout mécanisme de responsabilité du type de l'article 1792 du code civil français, c'est-à-dire de la responsabilité décennale à la française ou analogue à elle.

La troisième raison est la très grande hostilité des assureurs allemands à toute disposition pouvant entraîner une obligation d'assurance, au motif que ces mécanismes sont contraires à la liberté de choix des consommateurs et perturbateurs des marchés.

Une dernière raison est aussi invoquée : c'est la conviction des entreprises allemandes du bâtiment, et malgré la pression des maîtres d'ouvrage, que tout ce qui pourrait renchérir leurs prix de revient dans un univers très concurrentiel et dans une conjoncture de l'immobilier considérée comme exceptionnellement morose doit être écarté et que les actuels mécanismes de cautionnement sont largement suffisants.

- Néanmoins, mais de façon beaucoup plus limitée qu'en France, certains mécanismes assuranciers ont été développés :
 - en ce qui concerne les entreprises de construction, les assureurs leur proposent assez largement des couvertures de leur responsabilité civile (dommages aux tiers et aux biens) pendant la durée des chantiers.

Par ailleurs, le groupe d'assurances VHV spécialisé dans le secteur de la construction⁶¹ leur propose aussi, sous le nom de Bürgschaftservice ou Kautionsversicherung (assurance caution) des polices d'assurance permettant de remplacer les cautionnements bancaires et sous celui de Baugewährleistungs-Versicherung (assurance garantie construction) des

⁶¹ Ce groupe d'origine mutualiste de 2 800 personnes offre aujourd'hui des couvertures en dehors du secteur de la construction, notamment en assurance vie et en assurance automobile. Ses primes annuelles dans le secteur de la construction au sens large (y compris les contrats de particuliers de type MRH) sont de l'ordre de 200M€/an, plus 30M€/an en caution (contre environ 1Md€/an en assurance automobile et 800 M€/an en assurance vie). Il détient dans le secteur de la construction 1,4 M contrats, dont 72% contrats de couverture de responsabilité. Il offre tant aux entreprises de construction qu'aux maîtres d'œuvre et aux maîtres d'ouvrage (y compris particuliers) des contrats diversifiés dont la description figure dans le site Internet du groupe <http://www.vhv.de/web/index.jsp>.

polices quinquennales ayant pour objet de couvrir les garanties dues au maître d'ouvrage contre les défauts de construction après la réception des travaux⁶².

- en ce qui concerne les maîtres d'œuvre, et d'abord les architectes, des contrats de couverture de leur responsabilité civile leur sont également proposés. Mais surtout, ils représentent l'un des cas exceptionnels où une profession est soumise à une obligation d'assurance⁶³ pour couvrir sa responsabilité au-delà de l'achèvement de sa prestation.

Principaux interlocuteurs des maîtres d'ouvrage, les architectes ont à l'égard de ces derniers, lorsqu'ils sont de droit public, des missions que les règlements d'application de la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique en France (1993) et le HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, 1996, cf. *infra*) définissent en des termes très proches. En revanche, à l'égard des maîtres d'ouvrages privés, les missions des architectes peuvent être très étendues, et par exemple aller jusqu'au choix des entrepreneurs et comporter, lorsque l'architecte intervient en mission de « planung » (conception), la conduite du chantier ainsi que la responsabilité de la livraison dans les délais d'un objet immobilier conforme au cahier des charges. La responsabilité des architectes est souvent mise en cause, beaucoup plus que celle des entreprises du bâtiment.

Les contrats d'assurance des architectes sont cependant d'un montant relativement faible : en général la couverture qu'ils comportent est plafonnée à 250-300 K€ pour les dommages aux choses et à 2 000 K€ pour les dommages aux personnes. Toutefois pour les grands chantiers, le plafond peut atteindre 5 à 10 M€, mais jamais plus. La tarification des contrats est faite, pour les activités courantes, sur la base de la qualification professionnelle des architectes et, pour les grands chantiers, sur celle d'une appréciation au cas par cas des risques correspondants à partir de la planification des projets.

En pratique, et malgré les craintes des architectes, les cas de mise en jeu effective de la responsabilité d'un architecte pour des montants dépassant les niveaux assurés restent cependant très exceptionnels, voire quasi nuls (un seul exemple précis a été cité à la mission ; un autre, également cité, s'est néanmoins terminé par un arrêt de la Cour Suprême limitant la responsabilité de l'architecte à un niveau relativement faible).

- en ce qui concerne les maîtres d'ouvrage, quelques éléments et évolutions sont à signaler :
 - d'une part, dans le cas de la construction des nouveaux ministères à Berlin, le Bund, rompant avec le principe d'autoassurance, a expérimenté ponctuellement un mécanisme pilote d'assurance multirisques (du type TRC), dont les contrats ont été signés par l'État et les primes payées par lui mais portées en fait par les « planers » et répercutés par eux, en partie, sur les entreprises de construction. Ce dispositif a été assez fortement critiqué tant par les « planers » que par les entreprises de construction en raison des coûts qu'il a induits ;

⁶² Le groupe VHV vient d'annoncer (20 mars 2006) que le Land de Rhénanie Palatinat a accepté – et c'est le premier Land à le faire – que ce type d'assurance soit admis au lieu et place des cautions ou retenues de garantie traditionnelles pour les projets de construction du Land.

⁶³ Cette obligation est fixée au niveau des Länder, soit par une loi du Land, soit par des textes de niveau réglementaire organisant le cadre d'exercice de certains métiers (Berufsordnungen). Par ailleurs, il s'agit en général aussi d'une obligation déontologique professionnelle et/ou d'une exigence du VOB et des contrats type se référant au BGB.

- des couvertures de la responsabilité des maîtres d'ouvrage pour les dommages aux tiers (personnes et biens) résultant des chantiers sont couramment offertes par les sociétés d'assurance pour un coût de l'ordre de 300 à 500 € pour la construction d'une maison de 150 K€. Là aussi ce système d'assurance n'a pas rencontré un franc succès car tous les intervenants sur un chantier sont censés avoir une assurance RC susceptible de couvrir les dommages aux tiers ;
 - d'autre part, s'agissant des constructions individuelles, les particuliers peuvent s'assurer en « prestations bâtiment » contre les dommages imprévisibles pendant la phase de construction (ce type de contrat comportant une surveillance des chantiers pendant cette phase)⁶⁴ ;
 - ils peuvent aussi contracter des contrats de type MRH et/ou catastrophes naturelles pour un coût de l'ordre de 150 à 200 €/an ;
 - enfin un groupe comme le groupe VHV propose aux particuliers des contrats comportant une garantie contre les vices de la construction en cas d'insolvabilité du ou des constructeurs⁶⁵ pendant la durée de la responsabilité quinquennale ainsi que des contrats de « garantie de réalisation finale du chantier » (apparemment du type garantie d'achèvement et de bonne fin).
- :
- Des mécanismes non assuranciers de protection des particuliers pour leurs constructions individuelles existent aussi, mais à échelle limitée.

A été à ce titre présenté à la mission un organisme du nom de Verband Privater Bauherren ou VPB, c'est-à-dire la Fédération des maîtres d'ouvrage privés⁶⁶.

Sans entrer ici dans les détails, cette fédération, créée en 1976 et qui a aujourd'hui une soixantaine de bureaux en Allemagne, s'adresse aux particuliers (50 000 depuis sa fondation) qui, notamment, se font construire une maison ou achètent un appartement. Moyennant un droit d'entrée de 25 € et une cotisation de 7 €/mois pendant un an au moins, elle les conseille et les assiste dans la mise au point des contrats de construction et leur offre les services d'experts (indépendants mais agréés par le VPB) pour contrôler les chantiers, conclure des contrats d'assurance ou mettre en cause, si nécessaire, la responsabilité des « planers » et/ou des constructeurs⁶⁷.

⁶⁴ La Chambre fédérale des architectes (BAK), équivalent allemand du conseil de l'ordre des architectes en France, a souligné devant la mission qu'en Allemagne un grand nombre de maisons individuelles étaient construites sans recours à un architecte et qu'aucune règle déontologique n'obligeait les architectes à informer les particuliers des possibilités de protection contre les vices de construction.

⁶⁵ A l'exception, semble-t-il, des constructions faites en violation des règles de l'art. Selon l'un des organismes rencontrés, il s'agirait de contrats encore peu développés et qui sont encore plus ou moins à l'état de prototype. Leur coût serait d'environ 1 500 € pour une maison moyenne et par entreprise.

⁶⁶ Il existe par ailleurs en Allemagne d'autres organismes du type associations de défense des consommateurs et de lobbying spécialisés dans la défense des propriétaires privés. L'exemple de l'organisation (« Gemeinschaft ») Haus&Grund (<http://www.haus-und-grund.net>) a été cité à la mission, qui n'a cependant pas eu de contact avec elle.

⁶⁷ L'objet du VPB est plus large : il est défini comme le conseil et l'assistance de ses membres dans toutes les questions techniques concernant les acquisitions foncières, l'achat de constructions anciennes ou neuves et plus généralement la construction. Les prestations classiques sont celles de conseils professionnels en matière de construction au moment de la conclusion des contrats d'acquisition, de reconnaissance et d'élimination des vices de construction, de contrôle du processus de construction dans son entier, de surveillance des délais et des règlements financiers. Les experts du VPB conseillent également les particuliers pour toutes les questions relatives à la remise en état

A noter qu'à la différence du NHBC britannique et du GIW néerlandais, le VPB n'est en aucun cas un organisme d'indemnisation des particuliers victimes de vices de construction, même en dernier ressort et après épuisement de tous les recours.

Il convient aussi, bien que la mission n'ait eu qu'un contact téléphonique avec cet organisme, de citer l'entreprise SVM GmbH, qui s'est spécialisée dans l'octroi de garanties d'achèvement des travaux et d'indemnisation des vices de construction dans les 5 ans après réception, mais seulement en cas de faillite, de disparition ou de défaillance des entreprises de construction ou de vente de logements. Bien que ses assurés soient ces entreprises elles-mêmes (qui paient les certificats de garantie), ses bénéficiaires réels sont les particuliers clients de ces entreprises qui acquièrent un logement. Outre une redevance fixe de 15 000€ par an et par entreprise participante, le coût moyen de la couverture est de 0,5 à 0,8 % du prix de l'immeuble (1 000 à 2 000€/maison) selon le nombre de maisons vendues par l'entreprise participante et couvertes par la garantie SVM, qui n'est pas par elle-même une compagnie d'assurance, entretient des relations particulières avec 3 partenaires : le groupe Gerling qui l'assure (ce qui fait que SVM, comme GIW et ses organisations affiliées, ne porte aucun risque financier), TÜV Rheinland qui expertise et certifie annuellement les entreprises participantes et accompagne leurs programmes par des inspections, et KPMG qui les audite financièrement, sur base annuelle également.

SVM a été créée par la fondation néerlandaise SWK⁶⁸, qui a été elle-même constituée par de grandes entreprises de construction et développeurs de projets des Pays-Bas et déclare compter 180 entreprises participantes et avoir délivré à ce jour 300 000 garanties.

En cas de litige entre un particulier et une entreprise membre, SVM, grâce au réseau d'experts de TÜV Rheinland, privilégie d'abord la conciliation, puis, si nécessaire, l'arbitrage.

3. La politique de prévention de la sinistralité en matière de construction

Sous ce terme général, plusieurs thèmes, abordés au cours des entretiens, doivent être mentionnés.

3.1. Les normes, la certification et la politique de la qualité

Le Deutsche Institut für Bautechnik, ou DIBT, joue un rôle essentiel dans ce domaine. Créé par le Bund et les Länder, il exerce, en matière de normes applicables au secteur du bâtiment, par délégation de la conférence permanente des ministres chargés du logement et de la construction (Bauministerkonferenz), une fonction de coordination et d'harmonisation intra allemande, d'agrément des produits et des procédés de construction nouveaux et d'accréditation des organismes procédant à la certification obligatoire de la conformité aux normes européennes des produits de construction (en application de la directive produits de

des constructions anciennes et aux économies d'énergie. Ces services de conseil donnent lieu à des rémunérations en sus des cotisations.

Le VPB joue également, au-delà de la prestation de conseils individuels, un rôle collectif de lobbying auprès des pouvoirs publics allemands au profit de ses membres.

⁶⁸ Elle-même affiliée à l'institut GIW, organisation faîtière de pilotage et de réglementation d'un dispositif de « home warranty » propre aux Pays-Bas (cf. *supra*, C/). SVM est en réalité le résultat d'une volonté de transposition à l'Allemagne du système néerlandais SWK-GIW.

On notera que les tarifs facturés par SVM en Allemagne pour sa garantie sont significativement plus élevés que ceux facturés par SWK-GIW aux Pays-Bas, et cela en raison, a-t-il été dit à la mission, de risques globalement plus élevés et d'une approche plus commerciale.

la construction - 89/106/CEE). Son champ de compétence, dans le domaine du bâtiment, recoupe largement celui du CSTB en France.

La discussion que la mission a eue avec des représentants de l'institut a porté sur l'ensemble des processus concourant à promouvoir la qualité de la construction en Allemagne.

Elle a mis en évidence que, comme en France, la certification porte à la fois sur la conformité aux normes et sur les entreprises elles-mêmes.

Toutefois, il convient de distinguer la certification des produits réglementés (marquage Ü) de la certification volontaire qui, elle, relève d'un système libéral et ne résulte pas de dispositions de droit public.

Les matériaux, éléments et procédés de construction nouveaux ou innovants pour lesquels les normes n'existent pas encore ou seulement partiellement et pour lesquels la loi impose des exigences relatives à la sécurité ou la santé relèvent de l'agrément technique réglementaire.

L'agrément technique est une autorisation générale d'emploi délivrée par le DIBt, mandaté par les autorités administratives des « Länder » et de l'Etat fédéral pour assurer un traitement uniforme des aspects techniques dans le domaine de la construction. La certification de conformité des produits réglementés s'appuie sur les référentiels techniques que sont soit des normes, soit des agréments techniques.

En ce qui concerne la conformité aux normes⁶⁹, elle concerne :

- les constructions, au titre par exemple des règles techniques relatives par exemple aux problèmes de stabilité, de résistance mécanique, d'acoustique ; dans ce domaine, les normes s'apparentent aux DTU français ;
- les produits : leur certification de conformité aux normes ISO et/ou CEN (cas le plus général) par les organismes certificateurs repose sur le respect des normes qui leur sont applicables et met en jeu trois facteurs : l'identité et la notoriété du producteur, la documentation les concernant et les essais réalisés par des spécialistes extérieurs ;
- la réalisation et l'exécution des ouvrages, conformément à des normes codifiées dans des listes spécialisées concernant le sol, le gros œuvre, les prestations techniques etc. L'emploi de moyens (techniques ou produits) conformes vaut conformité des ouvrages.

En ce qui concerne les entreprises, elles sont, a-t-on dit à la mission, peu nombreuses à être certifiées pour leur politique de qualité. Cette certification porte essentiellement sur la formation professionnelle de leur personnel. S'agissant des métiers du bâtiment, la règle générale (qui a cependant été assouplie pour les travaux de type peinture) est que, pour pouvoir créer une entreprise artisanale, il faut avoir réussi un Meisterprüfung (examen de

⁶⁹ Les normes peuvent résulter de dispositions de droit public, mais en général elles relèvent du droit privé. De plus, elles sont de plusieurs niveaux : normes DIN (Deutscher Institut für Normung, membre de l'ISO figurant dans ses « comités membres ») et normes professionnelles d'un moindre niveau et qui s'apparentent à des règles techniques généralement reconnues. Les normes sont notifiées à la Commission européenne pour que celle-ci en vérifie la compatibilité avec le droit européen de la concurrence.

maître artisan), qui représente 6 années de formation tant théorique que pratique, soit 3 années de plus que le Gesellenprüfung (examen de compagnon).

Les assureurs considèrent la certification des entreprises comme constituant pour celles qui en bénéficient un avantage relatif en ce qui concerne l'appréciation du risque, tout en restant néanmoins assez circonspects sur le sujet.

3.2. Les études de sol

Il n'existe apparemment aucune règle en Allemagne qui fait obligation au vendeur d'un terrain à bâtir de fournir à son acheteur une quelconque « carte d'identité » du sol. En général, les contrats de vente comportent d'ailleurs une clause « d'acheté en l'état ». C'est à l'architecte, dans le cadre de son obligation de conseil, d'alerter son client sur les risques éventuels, y compris en matière de pollution des sols ou de risque de recel de munitions non explosées.

De manière plus générale, en ce qui concerne les études de sol, il a été précisé à la mission que leur déclenchement, y compris en ce qui concerne la réalisation de sondages, relevait de la responsabilité des architectes, même si le coût en était répercuté sur le maître d'ouvrage. Toutefois, en cas de refus de ce dernier, la responsabilité pouvant découler de ce refus lui est normalement transférée

3.3. Les permis de construire

A la différence de la France, le permis de construire ne représente pas en Allemagne qu'une attestation de conformité des projets de construction aux règles d'urbanisme. Leur délivrance est subordonnée à un examen exhaustif des projets sous tous les angles, y compris celui de la conformité aux normes et règles techniques.

3.4. Les contrôles techniques

Ils peuvent émaner de diverses sources car certains sont des contrôles spécialisés (ex : risques d'incendie, ouverture au public).

Mais la source principale des contrôles techniques est constituée par les Länder⁷⁰ (jamais les communes) ; ceux-ci disposent d'ingénieurs de vérification, généralement indépendants et assermentés, dont le rôle principal est de s'assurer de la stabilité des ouvrages et de contrôler les architectes. Ils peuvent bien entendu se rendre sur les chantiers pour des vérifications intermédiaires ou des réceptions provisoires, et, en cas de nécessité, les interrompre.

Dans le cas des bâtiments publics, le contrôle est souvent simplifié : en général les maîtres d'ouvrage publics désignent un correspondant qui garantit le respect des règles édictées par les Länder pendant la durée des chantiers ; au-delà, les contrôles de droit commun s'appliquent.

⁷⁰ A noter que, quand il s'agit de constructions d'une certaine importance, un double contrôle est généralement pratiqué en ce qui concerne les questions de sécurité et de solidité : celui de tiers indépendants dont le maître d'ouvrage doit s'assurer le concours (à moins qu'il ne réalise ce contrôle en interne) et celui des autorités publiques, externalisé ou non .

Par ailleurs, pour les grands chantiers, les assureurs peuvent eux-mêmes engager un ou plusieurs contrôleurs spéciaux chargés pour leur compte d'apprécier les risques et de surveiller les travaux.

3.5. Appréciation globale sur la qualité des constructions en Allemagne et connaissance statistique de la sinistralité

Selon les interlocuteurs, les appréciations portées sur la qualité des constructions en Allemagne ont fortement varié.

Certains ont souligné la multiplicité et le caractère très abondant, voire foisonnant, des réglementations techniques⁷¹ et des contrôles, dispositif dont la contrepartie devrait normalement être une grande qualité des constructions. La formation professionnelle, communément considérée comme particulièrement efficace en Allemagne, de même que la politique de normes et de certification très poussée vont dans le même sens. Le sentiment d'une grande qualité des constructions en Allemagne est d'ailleurs très généralement répandu en France.

Mais d'autres interlocuteurs ont au contraire exprimé le sentiment d'une baisse progressive de la qualité des constructions, notamment publiques, en Allemagne depuis une dizaine d'années, justifiant cette appréciation par plusieurs causes : l'insuffisance des prix acceptés ou fixés par les maîtres d'ouvrage ; la moindre précision qu'antérieurement des contrats de construction dans le secteur public ; le recours systématique par les entreprises de construction, même certifiées, à des sous-traitants dont les personnels, souvent issus des pays de l'ex-Europe de l'Est, sont peu ou mal formés et parfois employés au noir ; la concurrence débridée entre les mêmes entreprises dans une conjoncture très médiocre.

En tout état de cause, la connaissance globale de la sinistralité en matière de constructions neuves est rudimentaire, voire nulle. Le GDV affirme ne détenir aucune information en la matière à la fois parce que l'assurance construction, non obligatoire, est très peu développée en Allemagne et que la ventilation des causes exactes des sinistres en matière d'assurance de responsabilité civile des diverses professions ne le permet pas. La Fédération de l'industrie du bâtiment et la Chambre fédérale des architectes n'ont pas non plus apporté à la mission d'information utile en la matière. Il semblerait que quelques études macro-économiques aient été réalisées sur ce thème, mais la mission n'a pas pu les identifier.

Il convient de ne pas déduire de ce qui précède concernant la statistique des sinistres, que les organismes professionnels allemands ne pratiquent pas l'analyse des sinistres en vue de l'amélioration des pratiques constructives : l'existence de la base de données en ligne « Schadis » résultant d'une initiative concertée, notamment du DIN - organisme allemand de normalisation - et de l'IDBT témoigne du contraire.

On notera par ailleurs que le site Internet du bureau de contrôle TÜV (cf. *note n°70*) donne une indication d'ordre général : les coûts de réparation des vices de construction représenteraient en moyenne plus de 3% des coûts de construction.

⁷¹ Il semble qu'une réforme soit en cours, du côté des Länder, pour assouplir un peu le droit de la construction, du moins en ce qui concerne certaines règles relevant de leur responsabilité.

4. La perception par l'Allemagne du dispositif français d'assurance construction obligatoire

Des appréciations très négatives ont été développées devant la mission sur ce sujet, principalement par le GDV.

D'un côté, les assureurs français auraient tendance à refuser d'assurer les entreprises de construction allemandes en responsabilité décennale pour des chantiers situés en France, malgré le caractère obligatoire de l'assurance, au motif qu'il s'agirait d'opérations occasionnelles et non pas de relations commerciales durables.

De l'autre, les assureurs allemands ont, selon le GDV, la même attitude car ils sont hostiles au système français qu'ils connaissent d'ailleurs mal et ne veulent surtout pas voir se développer hors de France, l'estimant par ailleurs non réassurable (en raison d'un risque jugé trop long).

Quant à l'assurance dommages ouvrage obligatoire des maîtres d'ouvrage, ils estiment, semble-t-il, que ceux-ci n'ont pas de difficulté pour trouver pour des opérations situées en France un assureur français, sauf dans le cas où les entreprises de construction sont elles-mêmes allemandes.

Sur la question de savoir comment un risque du type de celui du terminal de l'aéroport de Roissy qui s'est effondré aurait été traité et le sinistre couvert s'il avait été situé en Allemagne, la mission a recueilli les opinions suivantes :

- seul probablement l'architecte aurait été assuré, avec, dans le meilleur des cas, un plafond de l'ordre de 5 à 10 M€ au plus ;
- les entreprises de construction auraient constitué un cautionnement de 5% pendant le chantier, de 3% au-delà et pendant 4 ans ;
- un contentieux lourd et long se serait certainement engagé ;
- la responsabilité de l'architecte serait probablement recherchée ;
- *in fine*, une part importante du coût du sinistre serait sans doute mise à la charge des entreprises de construction, bien au-delà de leurs cautionnements, et une part resterait peut-être aussi à celle du maître d'ouvrage ;
- serait sans doute examinée aussi la question de savoir si le ou les assureurs ont suffisamment satisfait à leur obligation de conseil au moment du lancement du projet de construction.

5. Un bilan global

La mission s'est interrogée sur ce que l'on peut considérer en définitive comme constituant d'une part les points forts ou les bonnes pratiques du système allemand en matière de couverture des risques de construction et, d'autre part, ses points de faiblesse.

Bien entendu, ce type d'appréciation doit tenir compte du fait qu'un système est toujours le produit d'une histoire, de comportements, de traditions juridiques et sociales et que ce qui est bien adapté à un pays ne le serait peut-être pas en cas de transposition dans un autre pays.

Sous cette réserve générale, la mission formule les appréciations suivantes :

- de façon incontestable, le système allemand encourage, en matière de protection contre les risques de construction, comme en bien d'autres domaines, l'initiative individuelle, les rapports contractuels et le libre jeu des forces du marché ;
- n'imposant aucune obligation d'assurance, il est probable qu'il a un effet favorable sur le coût de la construction.

Il ne paraît pas sacrifier les efforts de prévention ; on peut même estimer que, reposant très peu sur des protections assurancielles permettant la réparation des dommages une fois ceux-ci survenus, il encourage ces efforts.

En tout état de cause, il est probable, si ce n'est certain, que par le double effet d'un système de formation des professionnels jouissant a priori d'une excellente réputation (ce point n'a néanmoins pas pu être expertisé sérieusement par la mission) et d'un ensemble très complet de normes, de règles techniques, de mécanismes de certification et de contrôles techniques, la qualité moyenne des constructions en Allemagne demeure élevée, même si des indices d'une baisse de la qualité existent, notamment dans le secteur public.

En dépit de ce qui précède, le revers de la médaille est d'abord que les particuliers qui font construire ou achètent une maison individuelle ou un appartement ne disposent, en cas de malfaçons, que de protections relativement limitées. Non seulement aucune assurance n'est obligatoire en la matière, mais aucune couverture facultative ou optionnelle ne leur est offerte (sauf de façon presque confidentielle et quasi expérimentale). De plus, la durée de la responsabilité contractuelle des entreprises de construction est limitée dans le temps, en général à 4 ans, prolongeables à 6 ans. Il est vrai qu'en contrepartie elle est plus large qu'en France et s'apparente en pratique à une garantie de parfait achèvement qui se prolongerait sur toute cette période tout en supposant cependant que le maître d'ouvrage fasse la preuve d'une faute de la part des entreprises en cause.

La principale protection des particuliers - qui ne semblent pas d'ailleurs exprimer de mécontentement particulier à l'égard du système - réside finalement dans les prestations d'aide et de conseil du type de celles proposées par le VPB et par des organisations de consommateurs spécialisées comme Haus und Grund, moyennant une cotisation relativement modique (plus des rémunérations au cas par cas) ou dans les garanties proposées par SVM GmbH via les constructeurs. Ce dispositif, totalement privé et facultatif, s'il constitue incontestablement une « bonne pratique » sans équivalent direct en France, demeure cependant peu développé.

Un autre problème est celui des architectes qui sont, parmi les acteurs en présence, ceux qui expriment, de façon publique, la plus grande insatisfaction car ils considèrent qu'ils supportent au final une part excessive des risques de construction, sinon des responsabilités effectives ;

Quant aux maîtres d'ouvrage professionnels et aux entreprises de construction, leur degré de protection est lui aussi assez faible, et réside essentiellement dans le système des cautionnements. Mais ils se satisfont globalement de l'équilibre actuel et, surtout en ce qui concerne les secondes, paraissent bien déterminés à n'y rien changer.

II - L'ANALYSE DE LA SITUATION DES SEIZE AUTRES PAYS SUR LESQUELS DE L'INFORMATION A ETE RÉUNIE PAR LA MISSION CONFIRME LA DIVERSITÉ DES POLITIQUES MENÉES EN MATIÈRE D'ASSURANCE CONSTRUCTION MAIS FAIT APPARAÎTRE QUELQUES BLOCS DE COHÉRENCE

A/ Considérations générales

De la masse des informations recueillies par la mission concernant les 16 pays pour lesquels le travail de collecte a été accompli par le réseau des missions économiques à l'étranger, il n'est pas aisé d'extraire des idées générales et des lignes de force certaines.

Malgré ces difficultés, certaines considérations générales peuvent être avancées.

1. Les concepts et le vocabulaire sont souvent hétérogènes

L'hétérogénéité vaut aussi bien en ce qui concerne les concepts liés au droit de la responsabilité en matière de construction qu'en ce qui concerne les systèmes et le vocabulaire assuranciers.

Cela est déjà apparu dans les développements précédents concernant les quatre pays visités par la mission.

Mais le même constat peut être élargi aux autres pays. Quelques exemples peuvent l'illustrer :

- *s'agissant du droit de la responsabilité*, le cas du Luxembourg, pays proche de la France dont il a d'ailleurs pendant longtemps – en pratique jusqu'à la loi Spinetta de 1978 – purement et simplement repris le cadre juridique, est particulièrement représentatif de la complexité que peut atteindre ce droit. Les paragraphes qui suivent, relatifs à la durée des responsabilités en matière de construction dans le système luxembourgeois, en sont une illustration :

- Période de garantie dans le cadre d'une vente d'immeuble en cas de vice caché affectant le gros œuvre et compromettant sa solidité : 10 ans (articles 1792 et 2270 du Code civil).

Période de garantie dans le cadre d'une vente d'immeuble en cas de vice caché affectant le gros œuvre sans en compromettre la solidité : elle est soumise au droit commun et fixée à 30 ans. Le vice doit être dénoncé dans un bref délai à partir de son constat et le recours présenté dans un délai de un an (articles 1641 et suivants du Code civil).

- Période de garantie dans le cadre d'une vente d'immeuble en cas de vice caché affectant un menu ouvrage : 2 ans (article 2270 du Code civil).

- Période de garantie dans le cadre d'une vente d'immeuble en cas de vice apparent : suite à la modification de l'article 1648 du Code civil, la période de garantie n'est plus de un an. Elle est soumise au droit commun, qui prévoit une période de 30 ans.

- Période de garantie dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage en cas de vice affectant le gros œuvre en compromettant sa solidité : 10 ans, à partir de la réception de l'ouvrage (articles 1792 et 2270 du Code civil).

- Période de garantie dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage en cas de vice affectant le gros œuvre sans en compromettre sa solidité : n'étant pas régi par les articles 1792 et 2270 du Code civil, elle est soumise au droit commun, qui prévoit une période de 30 ans. Le vice doit être dénoncé dans un bref délai à partir de son constat et le recours présenté dans un délai de un an (articles 2262 et suivants du Code civil).
- Période de garantie dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage en cas de vice affectant un menu ouvrage : 2 ans (article 2270 du Code civil).

D'autres pays retiennent d'autres approches : l'Autriche et l'Allemagne distinguent entre les défauts de la construction, couverts par une garantie de 3 ans dans le premier pays, de 4 ou 6 ans dans le second, et les dommages et intérêts qui, sous certaines conditions, peuvent être réclamés jusqu'à 30 ans après la remise du bien. Le Canada (et plus spécialement le Québec et l'Ontario) et la Suède ont des règles différentes pour les logements et les autres constructions. En Italie, la responsabilité du constructeur est engagée, pendant dix ans, pour la ruine totale ou partielle (vices compromettant la solidité de l'ouvrage) de la construction ou encore pour les graves défauts apparus dans la construction de l'ouvrage, résultant d'un vice du sol ou d'un défaut de la construction et qui se manifeste après la stipulation du contrat de vente ou d'adjudication.

S'agissant des dispositifs de couverture de cette responsabilité, outre la différence entre les pays qui, comme l'Allemagne, pratiquent essentiellement des mécanismes de cautionnement et ceux qui pratiquent principalement des mécanismes assuranciers, la variété des types de contrats rencontrés dans ce dernier domaine et du vocabulaire utilisé pour les désigner est également considérable. Quelques exemples, là aussi, sont éclairants :

- assurance défauts latents en Grande Bretagne ;
- assurance garantie construction et assurance prestation bâtiment en Allemagne ;
- assurance tous risques construction (construction all risks, ou CAR) aux Pays-Bas ;
- assurance contrôle en Belgique ;
- assurance construction réparation en Hongrie ;
- assurance responsabilité décennale et assurance dommages ouvrage en France.

2. Le lien entre la politique de prévention et de fixation de normes de qualité d'une part et la qualité réelle des constructions d'autre part ne paraît pas établi

Parmi les pays qui ne paraissent pas avoir une politique très affirmée en matière de fixation de normes et de mise en œuvre de mécanismes de certification ou de labellisation figurent notamment l'Autriche, la Suède, la Pologne, la Finlande, la Grèce, le Luxembourg, le Portugal, la République Tchèque, la Turquie et la Californie.

Une politique de ce type est au contraire très développée en Allemagne, en Belgique et en Grande-Bretagne.

D'autres pays - la France mais aussi les Pays-Bas, le Canada, le Danemark, la Hongrie, l'Italie, le Texas - sont dans une situation intermédiaire.

L'examen de ces listes montre bien que la corrélation entre la politique de prévention et le niveau réel de qualité, tel qu'on en juge a priori en l'absence d'instruments de mesure et de comparaison fiables, n'est pas du tout évidente. Il en va d'autant plus ainsi que tous les pays n'attachent pas la même valeur à la pérennité des constructions : il est bien connu que la sensibilité américaine en ce domaine est très différente de celle des pays européens de tradition rurale séculaire.

B/ Les principaux « blocs de cohérence »

Malgré la diversité des dispositifs mis en place en matière d'assurance construction dans les divers pays et la variété des traits propres à chacun d'entre eux, la mission s'est efforcée de repérer quelques « blocs de cohérence ». A cette fin, elle a isolé trois variables qu'elle a considérées comme particulièrement structurantes :

- la base juridique principale du régime de responsabilité des constructeurs : la loi, les contrats-types sur base d'accords professionnels, ou les contrats de construction propres à chaque opération ;
- les régimes d'assurance de couverture de cette responsabilité en matière de vices de construction : obligation légale, pas d'obligation légale mais usage professionnel répandu (ou même obligation de source professionnelle), pas d'obligation ou d'usage professionnel général et renvoi aux contrats de construction ;
- la durée de la responsabilité des constructeurs au-delà du parfait achèvement des travaux, laquelle varie souvent en fonction de la nature des sinistres et/ou de la construction.

Classification des divers pays

NB : Les durées indiquées ci-dessous sont celles de la responsabilité juridique des constructeurs après réception et non celles des contrats d'assurance généralement pratiqués

Base juridique de la responsabilité Nature des modalités de couverture assurancielle	Base principale : législative	Base principale : contrats-types sur base d'accords professionnels	Base principale : contrats de construction individuels
Assurance légalement obligatoire	France, Suède (logements), Italie : 10 ans Espagne (logements) : 3 à 10 ans		
Pas d'obligation légale mais obligation ou usage professionnel répandu	Autriche : 3 ans Belgique : 10 ans Grande Bretagne : 6 ans (logements) Texas : 1 à 10 ans (logements) Canada (logements dans 3 provinces) Luxembourg : 2 à 30 ans	Grande Bretagne (6 à 12 ans, tous autres bâtiments) Finlande : 2 à 10 ans Danemark : 5 ans Californie : 4 à 10 ans Pays Bas : 5 à 10 ans Suède : 5 à 10 (hors logements)	Canada : 1 à 10 ans (autres provinces) Irlande : 6 à 12 ans
Pas d'usage professionnel et contrats individuels non standards	Hongrie : 6 mois à 10 ans Pologne : 3 ans Portugal : 5 ans Rep. Tchèque : 3 ou 5 ans ou plus Grèce : 2 à 10 ans	Allemagne : 4 à 5 ans	

Si, par simplification, on englobe sous le terme générique de régimes de responsabilité à base contractuelle à la fois ceux dans lesquels cette base réside essentiellement dans des contrats-types sur base d'accords collectifs professionnels et ceux dans lesquels elle réside principalement dans les contrats individuels de construction, l'examen du tableau ci-dessus fait apparaître quatre grands blocs de cohérence :

- les pays du « tout législatif » dans lesquels les régimes de responsabilité sont à base essentiellement législative et où la loi institue également, pour couvrir cette responsabilité, une obligation d'assurance à la charge des constructeurs : la France en est l'exemple le plus achevé, rejointe par l'Italie et, pour les seuls immeubles d'habitation, par la Suède et l'Espagne ;

- les pays où les régimes de responsabilité sont à base essentiellement législative mais où n'existe pas d'obligation légale d'assurance contre les vices de construction, celle-ci étant cependant d'usage répandu : l'Autriche, le Canada (logement dans 3 provinces : Ontario, Québec, Colombie britannique) le Texas, la Californie, le Luxembourg et la Belgique ;

- les pays dans lesquels les régimes de responsabilité sont à base essentiellement législative mais où l'assurance contre les vices de construction n'est ni obligatoire, ni même d'usage fréquent : la Hongrie, la Pologne, la Grèce, le Portugal, la République Tchèque (sauf en TRC et pour les seuls contrats publics ou avec l'étranger pour lesquels l'assurance est un usage répandu mais limité à ce type de police), la Turquie ;

- les pays du « tout ou principalement contractuel » où les régimes de responsabilité comme les couvertures assurancielles correspondantes sont totalement ou principalement contractuels : la Finlande, le Danemark, la Grande-Bretagne, les Pays-Bas, la Suède (hors logements), le Canada (hors logements et seulement dans les provinces de Ontario, Québec et Colombie britannique), l'Irlande, les couvertures assurancielles étant dans certains d'entre eux possibles mais d'usage peu fréquent (Allemagne).

On notera que contrairement à une opinion répandue, ce classement n'oppose pas systématiquement les pays de tradition et de culture anglo-saxonne aux pays latins ou slaves (Pologne). Certes aucun de ces derniers ne figure dans la catégorie du « tout contractuel » et, symétriquement, tous font reposer leurs régimes de responsabilité sur une base législative mais, pour le reste, et notamment en matière assurancielle, les cartes apparaissent comme assez brouillées. Il faut ajouter que le classement ci-dessus a été établi en fonction des facteurs dominants, mais que, lorsqu'on entre dans le détail des choses, des éléments d'hybridité apparaissent souvent : ainsi, comme on l'a vu antérieurement, si la source principale du droit de la responsabilité en Grande-Bretagne et en Allemagne est d'ordre contractuel, des dispositions légales n'en existent pas moins à titre complémentaire ou subsidiaire dans ces deux pays. Il en va de même en République Tchèque.

S'agissant de la durée de la responsabilité, quelle soit de source législative ou contractuelle, la diversité des règles - et des facteurs qui expliquent cette diversité - rendent aléatoire tout classement. Encore peut-on faire une double distinction :

- d'une part entre les pays à durée de responsabilité globalement longue, au moins dans certains cas ou pour certains bâtiments (10 ans ou plus) et ceux à durée globalement brève (souvent 3 à 5 ans) : à la deuxième catégorie appartiennent l'Allemagne, le Danemark le Portugal, la Pologne, l'Autriche, la République Tchèque ; à la première tous les autres, et notamment la France ;

- d'autre part, ce facteur apportant d'ailleurs d'importantes nuances à l'alinéa précédent, entre les pays à durée de responsabilité unique en matière de défauts de construction post-réception (sauf pour les éléments à durée de vie naturellement relativement brève, comme la peinture ou la petite plomberie) et les pays à durée différenciée (en fonction de divers facteurs variables selon les pays). La durée unique est la règle en France, en Italie et en Belgique (10 ans dans chaque pays), en Autriche, en Allemagne, au Danemark, en Pologne et en République Tchèque (2 à 4 ans selon les pays). La durée variable (de 6 mois à 30 ans...) l'est dans les autres pays.

C/ La situation des divers pays au regard des questions posées par la mission

Au-delà de l'analyse globale réalisée au § B ci-dessus, il est intéressant d'examiner la situation des divers pays couverts par l'enquête par rapport aux principales questions posées par la mission.

On peut, au prix de certaines simplifications, résumer cette situation de la façon suivante :

1. La source de la responsabilité des constructeurs

Source de la responsabilité des constructeurs	
La loi	France, Espagne, Italie, Grèce, Hongrie, Luxembourg, Turquie
La loi dans certains cas, le contrat, collectif (accords professionnels) ou individuel dans d'autres	Suède, Allemagne, Belgique, Autriche, Canada, Grande-Bretagne, Pologne, Portugal, Irlande, République Tchèque, USA (Californie et Texas)
Pas de loi, mais accords contractuels généraux	Danemark, Pays-Bas, Finlande
Pas de loi, fixation par les contrats individuels de construction	Néant

2. La responsabilité des constructeurs sur les défauts de construction après la réception : durée et principaux facteurs de modulation

Durée de la responsabilité des constructeurs et facteurs de variabilité		
Durée fixe	Pays	Facteurs de variabilité
10 ans	France, Belgique, Italie	SO. En Italie, responsabilité limitée aux défauts les plus graves compromettant la solidité ou entraînant la ruine totale ou partielle de l'immeuble
5 ans	Danemark	Dispositions contractuelles
4 – 6 ans	RFA	SO
3 ans	Autriche	Régime des dommages intérêts : 30 ans
2 ans	Grèce	Idem : 10 ans
Durée variable	Pays	Facteurs de variabilité
3 à 10 ans	Espagne	Solidité/habitabilité
4 à 10 ans	USA (Californie)	Vices cachés ou visibles, régime légal/contractuel
1 à 10 ans	USA (Texas, habitations)	Matériaux/installations/habitabilité/éléments de structure
5 à 10 ans	Pays-Bas	Vices cachés/effondrement/inaptitude à la destination
1 à 7 ans	Canada (logements)	Défauts ou vices cachés/gravité/défauts structurels vs d'installation
6 à 12 ans	Grande-Bretagne et Irlande	Nature du contrat (authentique/SSP)/défauts majeurs
5 à 10 ans	Suède	Nature de l'immeuble/importance des défauts/négligence du constructeur
3 à 6 ans	Pologne	Régime légal/contractuel
2 à 10 ans	Finlande	Nature et /ou non perceptibilité du défaut/négligence du constructeur
6 mois à 10 ans	Hongrie	Vices cachés sur gros œuvre
2 à 30 ans	Luxembourg	Gros œuvre/menu ouvrage, solidité compromise, vices cachés ou apparents
2 à 5 ans ou plus	Portugal	Régime légal/contractuel, vices connus et acceptés ou non, immeubles/équipts/matér.
3 à 5 ans ou plus	Rép Tchèque	entrep/particuliers, régime légal/contractuel
2 à 15 ans	Turquie	Vices structurels ou non structurels

La mission souligne plus particulièrement à propos du tableau ci-dessus qu'il doit être considéré comme reflétant des tendances générales plus que comme l'exposé d'informations précises. En effet la notion de durée de responsabilité des constructeurs est, dans tous les pays, une notion dont la complexité grandit dès que l'on entre dans le détail juridique des mécanismes. Ainsi, même dans un pays comme la France présenté dans ce tableau comme comportant une durée fixe de responsabilité de dix ans pour les constructeurs, on sait qu'il faut en réalité distinguer entre la responsabilité de parfait achèvement de un an, celle de bon fonctionnement de deux ans (mais qui ne concerne que les équipements dissociables de l'ouvrage) et la responsabilité décennale de dix ans. Cette dernière s'applique aux dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination, critère particulièrement subtil et sujet à interprétation large et évolutive par les tribunaux, tout comme la notion de défaut majeur ou fonctionnel dans d'autres pays latins.

3. La couverture assurancielle des constructeurs pour les défauts de construction après la réception et le parfait achèvement

Couverture assurancielle des constructeurs	
Obligation légale générale	France, Italie (où l'assuré est le constructeur mais le bénéficiaire est l'acheteur)
Obligation légale partielle	Espagne
Obligation ou usage strictement professionnel mais répandu	Pays Bas, Autriche, Grande Bretagne, Hongrie, Irlande
Obligation spécifique pour les ouvrages publics	Belgique, Italie (garantie d'achèvement : performance bonds), République Tchèque (en TRC seulement), USA
Fonction du choix propre du constructeur ou des contrats individuels de construction	Belgique, Danemark, USA, Finlande, Grèce, Portugal, Turquie

4. La responsabilité des maîtres d'œuvre (architectes principalement) et sa couverture

Ce sujet n'a pu être que partiellement traité dans les informations obtenues par la mission dans la vingtaine de pays passés en revue.

Sous cette réserve, on peut dire de façon générale :

- que la responsabilité des maîtres d'œuvre prend, sauf exception, sa source dans les mêmes références que celle des constructeurs : selon les cas la loi, des accords professionnels généraux ou les contrats individuels de construction ;
- que sa durée est en général la même, mais est parfois plus longue (5 ans, soit une année de plus en Allemagne ; responsabilité à vie en Pologne) ;

- que les maîtres d'œuvre, et d'abord les architectes, sont dans beaucoup de pays, et plus souvent que les constructeurs, soumis à des obligations d'assurance, soit par la loi ou la réglementation publique (France, Belgique, Espagne, certaines provinces canadiennes, la plupart des Länder allemands, Luxembourg, République Tchèque), soit en raison d'usages ou de règles professionnelles générales des exigences courantes des maîtres d'ouvrage (Pays-Bas, autre provinces canadiennes et Länder allemands, Danemark, Suède). Dans certains pays, cette situation entraîne un malaise dans la profession de l'architecture ;

- qu'en contrepartie, cette obligation est parfois pondérée par des plafonds d'assurance assez bas : 300 à 600 K€ en Espagne, 250 à 300K€ (sauf exception) en Allemagne, 335 K€ au Danemark, 50 K€ en Pologne (mais c'est un minimum).

La mission a par ailleurs pris connaissance d'une étude réalisée en 2004 par le Centre d'Études d'Assurances Belgium (CEA Belgium) à la demande du Conseil National de l'Ordre des Architectes, dans le cadre d'un groupe de travail composé d'architectes et de professionnels de l'assurance. Cette étude, publiée sur le site Internet du CEA Belgium⁷², porte sur la comparaison internationale des régimes de responsabilité et d'assurance des architectes en Europe. La note de synthèse figurant dans cette documentation traite de trois thèmes :

- la diversité des dispositifs d'encadrement juridique des activités architecturales ;
- la variété des solutions adoptées quant au régime des responsabilités et de l'assurance des constructeurs d'un État à l'autre ;
- une tendance très marquée à la possibilité d'exercer l'architecture sous forme sociale.

⁷² http://groupe-cea.com/upload/doc_doc/Document_fr/141/Belgique_20051.pdf

5. Le contrôle technique

Contrôle technique		
	Pays	Mode d'exercice
Obligation légale ou réglementaire dans certains cas	<p>France Grande Bretagne</p> <p>Pays-Bas Portugal</p> <p>RFA Pologne (pour les bâtiments d'une certaine taille) USA</p>	<p>Cabinets agréés Collectivités locales ou NHBC ou cabinets privés agréés Collectivités locales Services municipaux ou cabinets privés agréés Länder Inspectorats régionaux de surveillance de la construction (administration d'État) Autorités locales des comtés et des villes</p>
Obligation contractuelle ou usage professionnel répandu	<p>Espagne Belgique Finlande</p> <p>Italie</p> <p>Suède</p> <p>Danemark (immeubles publics ou subventionnés, couverts par le BDF)</p>	<p>OCT Bureaux de contrôle Inspecteurs des compagnies d'assurance Exigence des assureurs. Régime d'accréditation par un organisme public, la Sincert Responsables qualité certifiés, sous le contrôle des autorités municipales de planification Organismes privés mandatés par le BDF : inspections à 1 an et à 5 ans</p>
Pas d'obligation	<p>Luxembourg République Tchèque</p> <p>Canada</p> <p>Hongrie</p> <p>Danemark (immeubles privés non couverts par le BDF)</p>	<p>Possibilité de recours à un superviseur de chantier indépendant Approbation finale des constructions sur dossier par le Bureau de la Construction Sauf électricité et fondations (surveyor désigné par le promoteur) Contrôle facultatif par experts figurant sur des listes des chambres d'architectes Sauf ascenseurs et protection anti-incendie</p>

Outre le caractère plus ou moins obligatoire du contrôle technique dans les divers pays, on notera également que les modalités d'exercice de ce contrôle sont elles-mêmes extrêmement variables. D'abord dans la nature des organismes et institutions qui en sont chargés ou qui l'exigent : selon les cas il s'agit de l'État (Pologne, France, Grande-Bretagne), des provinces ou états dans les pays fédéraux (USA, Allemagne), des collectivités locales (Pays-Bas, Grande-Bretagne), des assureurs (Finlande, Grande-Bretagne, Espagne, Italie, Danemark), des maîtres d'ouvrage, et bien souvent de cabinets privés agréés et commis par l'un des organes précédents (France, Grande-Bretagne, Pays-Bas, Belgique, Danemark, Italie, Suède, Luxembourg, République Tchèque). Ensuite dans la date et la fréquence des contrôles (ex ante, pendant le chantier ou ex post), mais aussi dans leur nature (sur dossier ou sur visite), leurs sanctions éventuelles, et très certainement leur degré de professionnalisme et de qualité.

6. La politique de prévention : le développement de normes de qualité, la certification/labellisation

Politique de prévention : normes, certification, labellisation	
Politique très développée	RFA, Belgique, Grande-Bretagne, USA
Politique moyennement développée	France, Pays-Bas, Canada (Québec), Danemark, Italie, Hongrie, Irlande, République Tchèque
Politique peu développée	Suède, Pologne, Finlande, Grèce, Luxembourg, Portugal, Turquie

7. Existence de mécanismes assuranciers ou para assuranciers de protection directe des particuliers qui font construire ou achètent un logement individuel

Type de mécanisme	
<p>Assurance de type DO</p> <ul style="list-style-type: none"> - obligatoire - facultative 	<p style="text-align: center;">France, Espagne, Danemark (Building Defects Fund pour les immeubles publics ou subventionnés par l'État⁷³)</p> <p style="text-align: center;">RFA, Pays-Bas, Belgique, Finlande, Italie (cf. aussi point 3.)</p>
<p>Mécanismes facultatifs assuranciers ou para-assuranciers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conseil, assistance + indemnisation en dernier recours ou après 2ans - conseil, assistance, médiation (ou arbitrage) mais pas d'indemnisation 	<p style="text-align: center;">Pays-Bas (GIW), Grande-Bretagne (NHBC), RFA (SVM), USA (organismes tels que HBW, RWC, PWC, QWC)</p> <p style="text-align: center;">RFA (VPB, H&G), Portugal (projet de centre de médiation et d'arbitrage), Danemark (immeubles privés : cours d'arbitrage)</p> <p style="text-align: center;">USA : associations de rassemblement des plaintes des particuliers contre les constructeurs (ex : HADD et HOBB)</p>
<p>Aucun mécanisme spécifique (sauf organismes généraux de protection des consommateurs ou contrats d'assurance de type protection juridique)</p>	<p style="text-align: center;">Tous les autres pays</p>

S'agissant des mécanismes des deux premières catégories ci-dessus, la mission s'est efforcée d'en réaliser une typologie, car tous ne sont pas de la même nature.

⁷³ Le dispositif danois du Building Defects Fund indemnise ou répare, sous certaines conditions, et pour les immeubles couverts par lui (bâtiments publics ou subventionnés par l'État) les dommages ayant pour origine une « insuffisance » (deficiency) de construction, et ce jusqu'à 20 ans après l'achèvement de l'ouvrage. Il peut se retourner pendant les 5 premières années contre les entreprises, fournisseurs et maîtres d'œuvre. Une présentation détaillée de ce dispositif figure en annexe de la note de la mission économique française au Danemark.

Type d'intervention Type de clientèle ou de souscripteurs	Assistance ou conseil pur sans indemnisation (même en dernier recours)	Garantie vices construction + médiation/arbitrage + adossement ou partenariat avec assurance (indemnisation en cas de défaillance du constructeur)	Assurance pure
Entreprises		USA : <i>HBW, RWC, PWC, QWC</i> RFA : <i>SVM</i> Pays Bas : <i>GIW</i>	Assurances de type responsabilité décennale (France notamment)
Entreprises de construction ou maîtres d'ouvrage, y compris particuliers		GB : <i>NHBC</i>	Suède : <i>AB Bostadsgaranti et GAR BO AB</i>
Maîtres d'ouvrage y compris particuliers	RFA : <i>VPB, H&G</i> USA : <i>HADD HOBB</i>		Assurances de type DO (France et Espagne notamment) NB : le BDF danois (qui est d'ailleurs un fonds de garantie et non un assureur) n'indemnise pas les particuliers propriétaires de leur logt sauf exception

Le tableau ci-dessus conduit à les classer – là aussi au prix de certaines simplifications - en plusieurs catégories :

- d'une part, les organismes (colonne de gauche) issus et parents des mouvements de consommateurs ou proches d'eux (VPB et H&G en Allemagne, HADD et HOBBS aux USA) : ces organismes, dont les adhérents sont exclusivement des particuliers, ne délivrent pas de garanties, ne procèdent en aucun cas par eux-mêmes à des indemnisations de sinistres et agissent à la fois par conseil, fourniture d'expertise ou d'assistance et actions de lobbying plus ou moins militantes.

- d'autre part, les organismes (colonne du milieu) qui combinent à la fois : 1^o) la fourniture de garanties contre certains défauts de construction pendant une durée variable (de 1 à 10 ans selon les défauts), 2^o) la labellisation des entreprises de construction adhérentes, affiliées ou enregistrées par eux, 3^o) la médiation puis, si nécessaire, l'arbitrage entre les particuliers et les constructeurs pour résoudre les conflits pendant la période de responsabilité propre de ceux-ci, souvent limitée à 2 ans, et enfin 4^o) pendant cette période, si nécessaire et en dernier ressort (c'est-à-dire en cas de défaillance définitive du constructeur), la réparation monétaire ou en nature des dommages ; au-delà de cette période et jusqu'à dix ans, le constructeur est en général déchargé de toute responsabilité et l'organisme supporte directement les garanties données pour cette période (« défauts structurels majeurs ») ; dans l'un et l'autre cas, ce risque est supporté par l'organisme en cause soit par adossement ou partenariat avec un assureur, soit en ayant lui-même la qualité d'assureur pour cette partie de son activité (cas de NHBC notamment).

Les organismes de cette catégorie, présents surtout dans les pays anglo-saxons (USA, Pays-Bas, Allemagne) sont très souvent issus du secteur des entreprises de la construction et leurs adhérents ou affiliés sont en général des entreprises de ce secteur, qui viennent y chercher une image d'excellence assise sur des audits techniques et financiers réguliers, un label commercialement utile, et sans doute une forme d'étalonnage au sein de leur propre sphère d'activité.

- enfin, une troisième catégorie (dernière colonne), plus simple à définir : c'est celle des assureurs, classiques ou spécialisés, offrant des produits d'assurance contre les vices de construction soit aux constructeurs, soit aux maîtres d'ouvrage de logements collectifs ou individuels ; on y trouve en France les assureurs de RC décennale et/ou de dommages ouvrages et leurs homologues étrangers, là où ces types d'assurance existent à titre obligatoire, ou, plus généralement à titre facultatif.

En Suède, si les Compagnies Bostadsgaranti (publiques à 50%) et GAR BO sont, pour leur part, très clairement des sociétés d'assurances spécialisées dans les risques construction, leur produit de couverture des vices de construction pendant 10 ans peut être souscrit aussi bien par les constructeurs des immeubles de logements que par les particuliers qui les achètent ou les font construire.

III - L'EXAMEN RÉALISÉ PAR LA MISSION A MIS EN ÉVIDENCE DES « BONNES PRATIQUES » MAIS AUSSI DES DYSFONCTIONNEMENTS POSSIBLES DANS LES RÉGIMES D'ASSURANCE CONSTRUCTION DES DIVERS PAYS

Les régimes d'assurance construction examinés par la mission sont, on l'a vu, extrêmement diversifiés, chacun d'entre eux présentant, dans le détail, des caractéristiques qui le différencient souvent des autres régimes, même lorsqu'ils relèvent de la même philosophie générale. Au-delà des choix socio-économiques fondamentaux des divers pays, cela s'explique par des facteurs spécifiques à chacun d'eux, tels que l'histoire, les traditions juridiques, les conditions techniques de la construction, l'arrière plan culturel de l'immobilier, le niveau de développement et la solidité plus ou moins affirmés des systèmes assuranciers etc.

En dépit de la difficulté de l'exercice, la mission s'est efforcée de tirer de l'analyse de ces systèmes d'assurance extrêmement divers un certain nombre d'enseignements généraux utiles pour notre pays, aussi bien en termes de bonnes pratiques qu'en termes d'écueils à éviter.

A/ La mission a mis en évidence des aspects ou effets négatifs dans certains régimes d'assurance construction

1. Plusieurs pays se caractérisent par la faiblesse des dispositifs de protection et d'indemnisation spécifiques aux particuliers lorsqu'ils sont confrontés à des problèmes de malfaçon ou de défaut dans des logements construits ou acquis à titre individuel

Beaucoup de pays, même développés, cumulent une politique de prévention assez ou très faible, des mécanismes assuranciers peu développés en matière de protection des maîtres d'ouvrage individuels et l'absence de dispositifs para assuranciers de protection des logements contre les vices de construction.

En pratique ces pays s'en remettent pour l'essentiel, en ce qui concerne la réparation et l'indemnisation des sinistres subis par les particuliers, aux règles de responsabilité et aux régimes de couverture des constructeurs et/ou des maîtres d'oeuvre

Quelques cas sont significatifs de cette situation : celui de l'Autriche, du Canada (en dehors des 3 provinces à régime obligatoire), de la Pologne, de la Finlande, de la Grèce, du Luxembourg, du Portugal, de la République Tchèque et de la Turquie.

On observera toutefois, comme cela a déjà été souligné, que la faiblesse des dispositifs de prévention et d'indemnisation des particuliers n'entraîne pas nécessairement une mauvaise qualité de la construction, ni une sinistralité particulièrement élevée (pour autant que l'on puisse en juger en l'absence de dispositif de mesure fiable, cf. *infra*).

2. Certains régimes de responsabilité des constructeurs se distinguent par leur complexité, qui s'accompagne parfois de dispositions paradoxales

Le cas du Luxembourg, déjà exposé plus haut (§ III A/ 1.), est particulièrement symptomatique d'une situation de forte complexité des règles (qui étaient d'ailleurs celles de la France avant 1978), qui s'accompagne de quelques paradoxes : par exemple le fait que, lorsqu'un immeuble est vendu, la période de garantie en cas de vice caché affectant le gros œuvre est plus courte si la solidité est compromise (10 ans) que si elle ne l'est pas (30 ans)⁷⁴. Il en va de même en cas de contrat de louage d'ouvrage.

De façon générale, les dispositifs dans lesquels la durée de la responsabilité des constructeurs est variable, ceux, - comme c'est le cas en Grande-Bretagne et en Allemagne -, dans lesquels le délai de garantie s'accompagne d'autres délais, plus longs, pour l'exercice effectif de cette garantie, ceux qui, à la différence de la France, n'excluent pas pour le maître d'ouvrage la possibilité d'une option entre la mise en cause de la responsabilité contractuelle et celle de la responsabilité délictuelle sont nécessairement plus complexes, et donc difficiles à comprendre pour des non-spécialistes et à appliquer. On notera cependant qu'un pays comme le Grande-Bretagne a en fait cantonné ces éléments de complexité aux marges de son dispositif et a institué en réalité, au cœur de celui-ci, c'est-à-dire pour les logements neufs, un système simple et robuste, dont la place rappelle celui de la garantie décennale dans le dispositif français.

3. La durée de cette responsabilité est dans certains pays très brève

Certes il ne s'agit pas de prétendre que la durée décennale de responsabilité des constructeurs, traditionnelle en France, est nécessairement la meilleure, encore qu'elle est celle - parfois il est vrai pour certaines constructions ou dans certaines situations seulement - de plus de 10 des pays (ou états fédéraux) examinés, soit environ la moitié.

Il n'en reste pas moins que la mission a considéré pour sa part que lorsque la durée de la responsabilité tombe en dessous de 4 ans, il s'agit d'un niveau extrêmement bas, difficilement compatible avec la durée de vie normale des immeubles et d'apparition possible de certaines malfaçons ou vices cachés.

4. Les couvertures financières susceptibles d'être appelées du côté des entrepreneurs comme des maîtres d'œuvre en cas de sinistres de grande importance sont dans certains pays très faibles

Les cas de l'Allemagne et des Pays-Bas sont éclairants sur ce point. Dans ces deux pays, la mission a interrogé ses interlocuteurs sur la question de savoir quel aurait été probablement le montant des couvertures, et par conséquent de l'indemnisation du maître d'ouvrage, dans le cas d'un sinistre de plus de 100 M€ du type de l'effondrement du terminal 2E de l'aérogare de Roissy. Dans les deux cas, il est apparu que la couverture de droit commun du ou des constructeurs aurait été très inférieure à ce chiffre : cautionnement de 3% de la valeur de la construction en RFA, assurance de 10% avec plafond de 25 M€ aux Pays-Bas. Et même dans le cas où des couvertures complémentaires spécifiques auraient été convenues avec des assureurs, il est hautement probable qu'elles eussent encore été très insuffisantes pour couvrir le coût du sinistre.

⁷⁴ Il en allait de même au demeurant en France jusqu'à l'arrêt de principe d'octobre 2002, cité dans le rapport principal (cf. § 1.1.1.5), par lequel la Cour de cassation a unifié le délai de prescription des actions portant sur les dommages de la construction les plus graves dits « décennaux » d'une part, sur les dommages de moindre gravité dits « intermédiaires » d'autre part.

Quant à la couverture de la responsabilité des maîtres d'œuvre (et d'abord des architectes), facilement recherchée notamment en Allemagne semble-t-il en raison même du caractère obligatoire de l'assurance de cette profession, il apparaît qu'en pratique, elle est plafonnée, pour des raisons de coût, à des niveaux assez bas.

Le maître d'ouvrage, en ce qui le concerne, n'aurait probablement pas été assuré en tant que tel dans aucun des deux pays.

5. La sinistralité dans la construction est généralement mal connue

Dans la plupart des pays qu'elle a passés en revue, et à l'exception notable de la Grande-Bretagne grâce au NHBC et du Danemark grâce au Building Defects Fund (mais pour les seuls immeubles couverts par ce fonds), la mission a constaté la faiblesse de la collecte d'information statistique sur la sinistralité dans le secteur de la construction, et a fortiori celle des études rendues publiques sur cette question. Quant au NHBC, s'il établit des statistiques, il ne semble pas (du moins la mission n'en a pas eu connaissance) qu'il les publie ni les diffuse à ses assurés si ce n'est sous une forme leur permettant de situer leur performance globale par rapport à celle des autres membres. Cette insuffisance, que la mission a également constatée en France, peut s'expliquer par de nombreux facteurs : l'absence d'obligation d'assurance, des nomenclatures inappropriées, des statistiques non centralisées, et peut-être la volonté explicite ou implicite de maintenir une certaine confidentialité sur le sujet.

En contrepoint, il n'est pas sans intérêt de reproduire ici une information fournie par la mission économique au Danemark à la fois parce qu'elle contient des chiffres, certes globaux, pour la sinistralité dans ce pays, mais aussi parce qu'elle souligne le lien affiché par ce pays entre la sinistralité, la qualité des constructions et la formation professionnelle :

« Le Danemark connaît, comme la plupart des pays, des problèmes liés à la qualité des constructions. Les (sur)coûts annuels liés aux vices et aux dommages du processus de construction sont évalués à près de 1,6 milliard d'EUR (12 Mrds de DKK) correspondant à 10 % de la valeur totale du chiffres d'affaires du secteur. Selon la direction générale de l'Agence Nationale pour les Entreprises et la Construction (« Erhvervs-og Byggestyrelsen »), placée sous le Ministère du commerce et de l'industrie, le niveau des vices et des dommages est comparable à celui connu en Suède et en Australie. Le Danemark n'est donc pas un cas isolé. Dans ce contexte, la direction générale de l'Agence Nationale pour les Entreprises et la Construction a élaboré, en collaboration avec les partenaires du secteur de la construction, un plan d'action pour la mise en œuvre d'initiatives afin de réduire de moitié le nombre de vices et de dommages dans le secteur de la construction d'ici la fin de l'année 2008. »

« L'une des initiatives consiste à **améliorer et moderniser la formation professionnelle** des ingénieurs, artisans et ouvriers. En effet, le développement de nouvelles technologies et de nouveaux processus de travail créent de nouvelles possibilités pour augmenter l'efficacité et réduire les vices et les dommages. Pour dégager ce potentiel, il est nécessaire d'intégrer ces nouveaux savoir-faire dans les formations professionnelles. Il est également nécessaire de partager, avec les institutions de formation, les expériences sur les origines et causes des vices et des dommages. »

« Les formations professionnelles seront donc améliorées afin d'équiper les ingénieurs, les artisans et les ouvriers, de méthodes et de savoir-faire pouvant contribuer à la prévention de vices et de dommages. »

6. La couverture des vices de construction n'a donné lieu qu'à des innovations financières limitées

Enfin, sans porter pour autant un jugement de valeur sur ce point ni en analyser les causes, la mission a observé que la couverture du coût des vices de construction n'avait apparemment, jusqu'à présent, que faiblement donné lieu à la recherche et au développement d'instruments financiers innovants, à la différence de ce qu'ont représenté les « catbonds » dans le domaine des catastrophes naturelles.

En pratique, l'innovation - et elle n'est pas toute récente - s'est limitée pour l'essentiel, et au sein même du secteur des assurances construction, à mettre au point et à diffuser des contrats de couverture globale des risques liés à un chantier ou à un bâtiment, et cela afin d'éviter les cumuls inutiles de contrats par type de risque ou par corps de métier, les problèmes de frontière entre eux, les risques de renvoi de responsabilité et de permettre des économies de frais administratifs ou judiciaires.

Ces contrats, qui portent des noms variables – « contrats wrap up » ou polices OCIP aux USA, TRC ou complémentaires de groupe en France, polices CAR en Espagne, polices IDI ou PIP aux Pays Bas – ont été conçus à l'origine pour pouvoir couvrir les grands chantiers⁷⁵, mais ils se développent actuellement au-delà de ce secteur.

B/ Mais elle a relevé aussi nombre de bonnes pratiques et aspects positifs

1. En contrepoint de ce qui est indiqué au § A 1 précédent, la mission a d'abord pris note de l'intérêt que présentent, là où ils existent, les dispositifs assuranciers ou para-assuranciers offrant une assistance et une couverture minimales aux particuliers pour un prix limité, pouvant descendre à moins de 1 000€

Elle a plus particulièrement observé et analysé, en dehors de la France et de son régime de dommages ouvrage, quatre dispositifs de ce type⁷⁶. L'un, celui de l'Espagne, ressemble d'assez près à la DO française, les trois autres, ceux de la Grande-Bretagne, des Pays-Bas et de l'Allemagne, sont d'une nature assez différente et d'ailleurs non identique d'un pays à l'autre.

Ces mécanismes ont été exposés en détail précédemment. Il suffit donc ici d'en rappeler les grands traits.

1.1. En Espagne, un mécanisme proche de la DO française, mais avec des différences significatives

Il comporte une obligation d'assurance à souscrire par le maître d'ouvrage ou pour son compte, sauf dans le cas de « l'autopromotion ».

Cette obligation ne concerne que les logements neufs.

⁷⁵ Mais, dans plusieurs des cas mentionnés ici, il s'agit en fait d'assurance des risques courus par les ouvrages en cours de construction avant leur réception et des dommages aux tiers pendant cette période et non pas d'assurance construction au sens français du terme.

⁷⁶ Comme indiqué précédemment, la mission a pris également connaissance, sans pouvoir les approfondir autrement que par la consultation de sites Internet, des dispositifs suédois et américain.

La couverture comporte des franchises, avec un maximum de 1% du coût de la construction par sinistre et par an.

Son coût est de 0,55 à 1,5 % du coût de la construction auquel s'ajoute des surprimes facultatives.

Une sanction automatique existe : aucun acte notarié ou d'écriture publique ne peut être passé en cas de non respect de l'obligation.

1.2. En Grande-Bretagne, un dispositif élaboré et quasi obligatoire d'assistance aux particuliers et d'indemnisation conditionnelle

Le dispositif principal, celui du NHBC, a les caractéristiques suivantes :

- il est quasi obligatoire en raison du fait qu'il conditionne l'octroi de crédits bancaires au logement ;
- il est souscrit par le maître d'ouvrage directement ou pour son compte par le constructeur.

Pendant les deux premières années, le NHBC joue d'abord le rôle de médiateur entre le particulier et le constructeur, et n'indemnise le premier qu'en cas de défaillance du second. La garantie des entreprises de construction se trouve ainsi très clairement privilégiée par rapport à l'indemnisation assurancielle directe des maîtres d'ouvrage.

De la troisième à la dixième année, il indemnise directement le particulier mais seulement en cas de dommages causés par un défaut de la structure principale ; divers types d'exclusion sont donc prévus.

Le système comporte une franchise de 1 453€ et, pendant les deux premières années, un plafond de 363 ou 727 K€.

Les frais de relogement sont pris en charge.

La prime moyenne est de 538 £ (782 €), montant qui rapporté au coût moyen d'une maison neuve foncier compris, soit 170 000 £ (247 000 €), correspond à un taux de prime de **0,31%**.

1.3. Aux Pays-Bas, le dispositif GIW est assez voisin de celui de la Grande-Bretagne

Il couvre 85 à 90% des maisons individuelles.

Il fournit une garantie d'achèvement des travaux pendant la phase de construction (notamment en cas de défaillance du constructeur), puis une garantie de qualité, c'est-à-dire de protection contre les vices de construction, pour une période de 10 ans après la réceptions (1 à 3 ans seulement pour certains éléments, les peintures par exemple) ; les défauts « d'esthétique » (et quelques autres) ne sont pas couverts.

GIW repose sur un réseau de 1 200 entreprises de construction qualifiées, agréées ou « labellisées » par lui après un audit exigeant.

L'indemnisation qu'est qu'une garantie ultime. GIW a d'abord, comme le NHBC, un rôle de prévention des conflits, d'intermédiaire entre les particuliers et les entreprises constructrices en vue de résoudre les problèmes.

L'indemnisation, quand elle intervient, est assortie d'une franchise de 200 € et d'un plafond d'indemnisation de 95 K€ par maison.

Ni l'institut GIW, ni ses trois organisations affiliées (qui assurent les relations avec les acheteurs et les éventuelles indemnisations) ne sont des compagnies d'assurance : ces organisations affiliées sont elles-mêmes assurées par des contrats souscrits auprès de groupes d'assurance. Le système ne supporte donc globalement aucun risque.

Le coût de la couverture est de 0,15 à 0,35% du prix d'achat ou de construction du logement couvert, soit moins de 1 000€ pour une maison de 250 K€.

1.4. En Allemagne, le VPB (comme H&G) ne sont que des dispositifs d'aide et d'expertise au profit des particuliers mais non d'indemnisation ; seul le SVM ressemble au GIW

Le VPB s'adresse aux particuliers pour leurs constructions individuelles (50 000 depuis sa création en 1976).

Il intervient par assistance pour la mise au point des contrats de construction et par fourniture d'experts (indépendants mais agréés par le VPB) pour contrôler les chantiers, conclure des contrats d'assurance ou mettre en cause, si nécessaire, la responsabilité des planers et/ou des constructeurs.

Le coût de l'adhésion est constitué d'un droit d'entrée de 25€ et d'une cotisation de 7€/mois, les services d'expertise étant rémunérés en sus par les adhérents.

A la différence du NHBC britannique et du GIW néerlandais, le VPB n'est en aucun cas un organisme d'indemnisation des particuliers victimes de vices de construction, même en dernier ressort et après épuisement de tous les recours⁷⁷.

En revanche, le dispositif SVM apparaît comme une transposition à l'Allemagne du GIW néerlandais (ou plutôt de sa composante SWK) dont il a repris l'essentiel des caractéristiques. Mais ce dispositif reste manifestement tout à fait confidentiel au stade actuel.

2. Dans le cadre des mécanismes susmentionnés de protection des particuliers, la mission a été plus particulièrement sensible à plusieurs aspects

La mission souligne la « bonne pratique » que constitue, à son avis et pour des raisons de cantonnement des coûts globaux du système, le fait de privilégier, au moins pendant la période de 1 ou 2 ans suivant l'achèvement des travaux, la garantie des entreprises de construction par rapport à l'indemnisation assurancielle directe des maîtres d'ouvrage. Cela implique concrètement d'obtenir la réparation directe par le ou les constructeur(s), au titre du service après vente et/ou de la garantie de parfait achèvement, des anomalies ou malfaçons constatées.

⁷⁷ Il semble que H&G fonctionne sur le même modèle, même si la mission n'a eu aucun contact avec cet organisme, hormis la consultation de son site Internet.

Tel est très clairement le cas en Grande-Bretagne, aux Pays-Bas et en Allemagne, même lorsque l'organisme intermédiaire peut (comme c'est le cas du NHBC, du GIW et de SVM), en dernier recours, prendre en charge lui-même l'indemnisation, par exemple en cas de disparition ou de défaillance du constructeur.

Ensuite, à l'autre « bonne pratique » que représente le rôle d'intermédiation, de conciliation, voire de médiation que, avant ou hors toute indemnisation, jouent les organismes en cause entre les particuliers et les constructeurs. Cette fonction, qui permet normalement de rééquilibrer le rapport des forces entre les particuliers, qui sont sauf exception des profanes, et les professionnels que sont les constructeurs, apparaît à la mission comme particulièrement utile. Lorsqu'elle n'aboutit pas en tant que telle, elle conduit souvent à la mise en œuvre d'une procédure d'arbitrage⁷⁸ qui évite le recours, généralement long, coûteux et aléatoire aux procédures judiciaires.

La mission a d'ailleurs noté avec intérêt qu'au Danemark⁷⁹ comme aux Pays-Bas, il existe une commission d'arbitrage spécialisée devant laquelle les particuliers peuvent contester la qualité et le prix d'un travail (mais, au Danemark, seulement pour des travaux d'un montant inférieur à 134 K€) et qu'au Portugal est actuellement à l'étude un projet de création d'un centre de médiation et d'arbitrage dans le cadre de l'IMOPII (l'Office des marchés immobiliers, placé sous la tutelle du ministère des transports, des travaux publics et de la communication⁸⁰).

Il convient cependant d'évoquer la position des associations qui, aux USA, rassemblent les particuliers victimes d'erreurs ou de défaillances de la part de constructeurs de maisons individuelles, tels que HADD (Homeowners Against Deficient Dwellings⁸¹) et HOBB (Homeowners for Better Building). Celles-ci contestent en général le principe même de la médiation et de l'arbitrage dans les litiges de construction entre les particuliers et les constructeurs, au motif que ces procédures sont en pratique trop coûteuses et trop favorables aux constructeurs⁸². Ces associations ont apparemment été créées surtout pour mener des « class actions » contre les constructeurs et jouer un rôle de lobbying.

⁷⁸ Bien que les procédures de médiation et d'arbitrage soient souvent confondues, il y a une différence de nature entre elles. Globalement, la médiation est un processus informel impliquant le constructeur, le propriétaire du logement et l'organisme intermédiaire en tant que médiateur de manière à conduire à un accord juste et raisonnable, et peu coûteux pour les parties. L'arbitrage est un processus formel, conduit par un arbitre qualifié, neutre et indépendant dont les conclusions lient les parties. Il est en général plus coûteux pour les parties.

⁷⁹ Une note établie par la Mission Economique à Copenhague sur la commission d'arbitrage danoise est jointe en annexe.

⁸⁰ La mission économique à Lisbonne a indiqué ceci : « la création d'un Centre de Médiation et d'Arbitrage (encore en discussion publique) dans le secteur du logement, en liaison avec le Ministère de la Justice, est une des priorités du gouvernement en raison du nombre croissant de conflits liés à des défauts de qualité des logements ou des travaux ou d'ouvrages de travaux publics. Il servira à la fois aux particuliers et aux constructeurs dans la résolution des conflits. Il serait établi à l'image du Centre de Médiation et d'Arbitrage de l'Automobile qui règle les conflits relatifs aux dégâts matériels des accidents de la route et les litiges entre consommateurs et garagistes. Ce centre d'arbitrage permettra une résolution plus rapide des conflits et désengorgera les tribunaux ».

⁸¹ Sur son site Internet, cette association indique ceci : « HADD is not an arbitration group nor does it provide legal counsel. HADD offers support and suggestions to assist consumers in making educated, informed decisions when buying a home or resolving the complicated issues with deficient homes ».

Ce site donne, directement ou par renvoi, des points de vue très critiques sur le système américain d'inspection des constructions nouvelles et sur ses limites.

⁸² A titre d'exemple, l'association HOBB écrit ceci sur son site Internet : « In 1994 the National Assoc. of Home Builder (NAHB) and the American Arbitration Association (AAA) entered into a joint venture to write arbitration rules and builders put arbitration clauses in their contracts. For the past 9 years NAHB's members continued to supply AAA with excessively expensive binding arbitration business ».

Enfin, aux conditions qui ont permis, dans les trois pays susvisés mais aussi en Espagne, d'assurer aux particuliers une protection spécifique pour un prix modéré. Ces conditions sont les suivantes :

- d'une part, comme déjà indiqué, la primauté donnée à la garantie des constructeurs et à la réparation en nature par eux des défauts de construction sur l'indemnisation assurancielle des maîtres d'ouvrage, et à la fonction d'assistance, de conseil, d'expertise, d'intermédiation ou de médiation sur la réparation financière des dommages ;
- d'autre part, la limitation du champ des garanties à des défauts objectivement graves : l'Espagne ne couvre que les sinistres affectant la solidité des logements neufs, la Grande-Bretagne exclut certaines structures (piscines, ascenseurs, châssis des portes et fenêtres), et certains types de dommages ;
- l'insertion dans les contrats de couverture de franchises et/ou de plafonds d'indemnisation (cf. *supra*).

3. L'absence d'obligation légale d'assurer tant les constructeurs que les maîtres d'ouvrage peut avoir également, aux yeux de la mission, sous certaines conditions, des effets positifs

Il en va plus particulièrement ainsi dans deux cas :

- celui où, bien que non obligatoire, l'assurance est, sur base contractuelle, largement pratiquée ; dans cette situation en effet, le simple risque pour un constructeur d'être exclu de sa couverture assurancielle ou même de l'agrément d'un organisme spécialisé du type du NHBC ou du GIW, est à son égard un puissant facteur d'incitation à l'auto-surveillance de la qualité de ses prestations et d'amélioration de celle-ci. En pratique, si le NHBC ou le GIW peuvent amener efficacement les constructeurs à honorer leur garantie, c'est parce qu'ils peuvent, en cas de mauvaise foi patente et de défaillance à cet égard, leur retirer leur label ;
- celui où un label approprié (du type de la récente initiative Trust Mark en Grande-Bretagne intéressant les travaux de rénovation) permet aux particuliers d'être certains d'avoir en face d'eux un constructeur assuré et de savoir exactement les garanties offertes par lui.

4. Une transparence appropriée sur la sinistralité des constructeurs peut également concourir à l'amélioration de la qualité de leurs prestations

Cette transparence – que la mission considère comme souhaitable par priorité dans les rapports entre les constructeurs et leurs assureurs, plus qu'à l'usage direct des particuliers, n'est pas, semble-t-il, une pratique courante, la plupart des pays examinés par la mission (sauf la Grande-Bretagne et le Danemark, ce dernier pour les seuls immeubles couverts par le BDF) ne disposant apparemment pas d'une base de données globale sur la sinistralité des immeubles. Elle est néanmoins la règle appliquée en Grande Bretagne par le NHBC dans ses relations avec les constructeurs.

while homebuilders consistently receive favorable binding arbitration decisions from AAA. Recently the building industry's attempted to bully the Houston Better Business Bureau from offering affordable or even a free dispute resolution process that might hold builders accountable. The object of the industry is to make arbitration too expensive for the consumer."

5. Enfin la mission a relevé trois points particuliers

Dans aucun des pays qu'elle a passés en revue n'a été évoqué de problème de portée générale pour la couverture des grands chantiers, celle-ci étant régulée par le libre jeu des forces du marché et des rapports contractuels entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre, les constructeurs et les assureurs. Il est vrai qu'en contrepartie, cette couverture peut, ou pourrait, s'avérer insuffisante en cas de sinistres d'importance exceptionnelle.

Aucun des pays dans lesquels existe, à un niveau quelconque, une obligation d'assurance, n'a institué un organisme comparable au BCT français, c'est-à-dire habilité à imposer un client, une couverture et un prix déterminés à un assureur qui n'en veut pas⁸³. En d'autres termes, l'obligation, pour certaines activités ou professions, d'être assurées ne s'accompagne jamais, pour les assureurs, de l'obligation de les assurer.

Enfin, dans aucun des pays qu'elle a examinés, la mission n'a constaté que des fonds publics auraient été directement affectés à la couverture des vices de construction affectant des immeubles privés, y compris de logements⁸⁴. On notera même à cet égard qu'au Danemark, pays qui a institué, on l'a vu, le mécanisme du Building Defects Fund, ce dispositif n'est financé que par des primes (représentant 1% du coût des constructions couvertes) sans recours à des subventions publiques, et cela bien qu'il ne concerne que des immeubles publics ou subventionnés par l'État.

⁸³ A noter cependant le cas particulier de l'Italie : dans ce pays, si aucune action n'est juridiquement prévue pour contraindre un assureur à délivrer une assurance construction, il n'en demeure pas moins que, depuis le décret n° 554 de 1999, les assureurs sont en principe obligés d'assurer les constructeurs dans les conditions minimales prévues par la loi et que le décret n° 123 du 12 mars 2004 a déterminé des schémas de polices d'assurance de base.

⁸⁴ La seule exception, mais il s'agit d'un pays que la mission n'a pas examiné, est apparemment celle du Japon où, en 1999, l'OHW a mis en place un Fonds pour la garantie des vices de construction des logements, subventionné par l'État, pour réduire sous certaines conditions le coût des couvertures accordées par l'Organisation.

CONCLUSION

L'examen comparatif des régimes d'assurance construction de la vingtaine de pays passés en revue par la mission fait ressortir quelques conclusions de portée générale :

1° Il n'y a pas, en matière de protection contre les défauts et vices de construction, de modèle de référence qui rassemblerait une large majorité des pays, mais aux moins quatre modèles dominants :

- *Les pays du « tout législatif »* dans lesquels les régimes de responsabilité sont à base essentiellement législative et où la loi institue également, pour couvrir cette responsabilité, une obligation d'assurance à la charge des constructeurs : la France en est l'exemple le plus achevé, rejointe par l'Italie et, pour les seuls immeubles d'habitation, par la Suède et l'Espagne ;
- *Les pays où les régimes de responsabilité sont à base essentiellement législative mais où n'existe pas d'obligation légale d'assurance contre les vices de construction*, celle-ci étant cependant d'usage répandu : l'Autriche, le Canada (logement dans 3 provinces) le Texas, la Californie, le Luxembourg et la Belgique ;
- *Les pays dans lesquels les régimes de responsabilité sont à base essentiellement législative mais où l'assurance contre les vices de construction n'est ni obligatoire, ni même d'usage fréquent* : la Hongrie, la Pologne, la Grèce, le Portugal, la République Tchèque (sauf en tous risques chantier et pour les seuls contrats publics ou avec l'étranger pour lesquels l'assurance est un usage répandu mais limité à ce type de police), la Turquie ;
- *Les pays du « tout ou principalement contractuel »* où les régimes de responsabilité comme les couvertures assurancielles correspondantes sont totalement ou principalement contractuels : la Finlande, le Danemark, la Grande-Bretagne (logements), les Pays-Bas, la Suède (hors logements), le Canada (hors logements et hors provinces de Ontario, Québec et Colombie britannique), l'Irlande, les couvertures assurancielles étant dans certains d'entre-eux possibles mais d'usage peu fréquent (Allemagne).

2° Parmi les « bonnes pratiques » relevées par la mission et qui ont inspiré certaines de ses recommandations formulées par ailleurs pour la France, il y a lieu de citer plus particulièrement les points suivants :

- les dispositifs assuranciers ou para assuranciers offrant une assistance et une couverture minimale aux particuliers pour un prix limité, pouvant descendre à moins de 1 000€ ;
- le rôle d'intermédiation, de médiation ou d'arbitrage que, avant ou hors toute indemnisation, jouent, dans ce cadre, des organismes comme le NHBC, le GIW ou le VPB entre les particuliers et les constructeurs.
- En ce qui concerne plus particulièrement la limitation des coûts globaux du système de protection contre les défauts et vices de construction et par conséquent des prix demandés aux particuliers pour cette protection, la mission a relevé trois moyens utilisés à l'étranger :
 - le fait de privilégier, au moins pendant la période de 1 ou 2 ans suivant l'achèvement des travaux, la garantie directe des entreprises de construction par rapport à une indemnisation assurancielle des maîtres d'ouvrage ou des acquéreurs ;
 - la limitation du champ des garanties à des défauts graves : l'Espagne ne couvre que les sinistres affectant la solidité des logements neufs, la Grande-Bretagne exclut certaines structures (piscines, ascenseurs, châssis des portes et fenêtres), et certains types de dommages ;
 - l'insertion dans les contrats de couverture de franchises et/ou de plafonds d'indemnisation ».

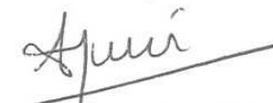
Fait à Paris, le 2 octobre 2006

L'inspecteur général des Finances,



Philippe DUMAS

L'inspecteur des Finances,



Alexandre MACAIRE

L'ingénieur général des Ponts et Chaussées,



Jean-Jacques BRYAS

L'ingénieur en chef des Ponts et Chaussées,



Jacques FRIGGIT

L'inspectrice générale de l'Équipement,



Isabelle VAULONT



Inspection générale
des finances
N°2005-M-080-02

Conseil général
des Ponts et Chaussées
N°2005-0362-01

Mission sur l'assurance construction

RAPPORT PARTICULIER SUR LES RÉGIMES D'ASSURANCE CONSTRUCTION DANS UNE VINGTAINE DE PAYS ÉTRANGERS

- ANNEXES -

Établi par

Philippe DUMAS
Inspecteur général des finances

Alexandre MACAIRE
Inspecteur des finances

Jean-Jacques BRYAS
Ingénieur général des ponts et
chaussées

Jacques FRIGGIT
Ingénieur en chef des ponts et
chaussées

Isabelle VAULONT
Inspectrice générale de l'équipement

- OCTOBRE 2006 -

Liste des annexes

ANNEXE N° 1 : LISTE DES ORGANISMES ET PERSONNES RENCONTRÉS	3
ANNEXE N° 2 : COMPTE RENDU DU DÉPLACEMENT DE LA MISSION AU ROYAUME UNI.....	7
ANNEXE N° 3 : NOTE DE LA MISSION ÉCONOMIQUE À COPENHAGUE SUR LA COMMISSION D'ARBITRAGE EN MATIÈRE DE DÉFAUTS DE CONSTRUCTION.....	22
ANNEXE N° 4 : RÉPONSES DES 20 MISSIONS ÉCONOMIQUES CONSULTÉES AU QUESTIONNAIRE DE LA MISSION	24
ANNEXE N° 5 : COURRIELS ÉCHANGÉS AVEC CERTAINES MISSIONS ÉCONOMIQUES	125

ANNEXE N° 1 : LISTE DES ORGANISMES ET PERSONNES RENCONTRÉS

I. Organismes et personnes rencontrés en Espagne

- **Mission économique de Madrid**

- Charles MURACCIOLE-PLA, conseiller financier adjoint
- Jean-Philippe LANET, chef de secteur Transports, Équipement et BTP
- Slimane KERCHOUNI, assistant sectoriel
- Karin MAZON, chef de secteur

- **Union espagnole des compagnies d'assurance et de réassurance (UNESPA)**

- Antonio ARIZA ARCA, directeur du département ingénierie de la construction de la compagnie d'assurance Mapfre
- Mariano CALLEJA , directeur du département d'assurance du patrimoine

- **Ministère du logement**

- Javier Serra MARIA-TOMÉ, directeur de l'innovation et de la qualité dans la construction
- Maria Luisa DELGADO MEDINA, directrice de la coopération et des relations internationales

- **Ingénieries**

- Yves BOZZI, conseiller délégué, Eyser
- Francisco ALCON HERNANDEZ, directeur technique, Socotec
- Laurent CLAVEL, président, conseiller délégué, Bureau Veritas
- José Guitian INSUA, directeur performance et qualité, Bureau Veritas

- **Association des promoteurs constructeurs d'Espagne (APCE)**

- Manuel MARTIN FERRER, secrétaire général
- Julio Gil IGLESIAS, gérant

- **Scor**

- Varlos GARCIA PARRO, directeur général adjoint
- Francisco Fernandez HIDALGO, directeur régional
- Miguel Angel PRADO, sous-directeur des assurances facultatives

- **Axa**

- Kristof VANOOTEGHEM, directeur entreprises

- **Groupama**

- Jesus DE LA MATA LOPEZ, sous-directeur général
- Carlos GARCIA DE ANDOAIN RAYS, directeur des divisions patrimoniales, RC, accidents
- Ricardo ORCOYEN MURIEL, directeur du département branches techniques

- **Collegio oficial de arquitectos de Madrid**

- Aurelio PÉREZ ALVAREZ, secrétaire

II. Organismes et personnes rencontrés au Royaume Uni

- **Agence financière de Londres**
 - Claire MONTFOLLET, attaché financier
- **Mission économique de Londres**
 - Jérôme REVOLE, chef de secteur
- **Financial Services Authority (FSA)**
 - Jenny FROST, associate of retail policy
 - Edward FORSHAW, manager of finance, strategy & risk
- **National House Building Council (NHBC)**
 - Andrew HOWARD, head of corporate communications
 - Rod MacEACHRANE, commercial director
- **Office of the Deputy Prime Minister (ODPM)**
 - Steve MULCAIR, member of building regulation
 - Phil PHILIPPOU, head of building control policy & systems
 - Roger WELLS, member of building regulation
- **Genesis Housing Group**
 - John HUGHES, deputy director project management
- **Federation of Master Builders (FMB)**
 - Andrew LARGE, director of external affairs
- **Association of British Insurers (ABI)**
 - Malcolm TARLING, press officer
 - May NILSON, specialist insurance lines
 - Tim HUMPHREYS, liability insurances
 - Nick BASON, property insurance issues
- **Royal Institute of British Architects (RIBA)**
 - Richard BRINDLEY, director of practice
- **Chartered Institute of Architectural Technologists (CIAT)**
 - Diane DALE, practice officer

III. Organismes et personnes rencontrés aux Pays Bas

- **Ambassade et Mission Economique**
 - Jean-Michel GAUSSOT, Ambassadeur
 - Jean-Paul THUILLIER, chef de la mission économique
 - Anne Brigitte MASSON, chef de secteur
 - Coralie PLUIMGRAAFF, attachée sectorielle

- **Ministère du logement, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (VROM)**
 - Kees HENDERSON, policy advisor au sein de l'inspection du ministère
 - Henk VISSCHER, senior researcher and coordinator, centre de recherche OTB, Technische Universiteit Delft
- **Meeùs Assurantiën BV**
 - Nico VAN NUS, directeur adjoint de la division Conseil Bâtiment
- **Koninklijke Volker Wessels Stevin NV**
 - Hans GORREE, corporate risk et insurance manager ; M Gorree est aussi vice- président de la FERMA, fédération européenne de risk management.
- **NVB BOUW (fédération des promoteurs immobiliers et entrepreneurs BTP)**

NVB(vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers)

 - Frits A.H. NUSS, directeur

WONINGBORG

 - SMIT, directeur
 - P. VAN NOORD, directeur adjoint

STIWOGA (NV Waarborgmaatschappij; bouwverzekeringsspecialist)

 - Leendert MARIS
- **De Nederlandsche Bank**
 - M. WEZENAAR, supervisor insurance companies
 - Jan VAN BUEREN, expert examining officer; expert centre for market access
 - R.A.J.M. Peeters WEEM, jurist; toezichthouder verzekeringsmaatschappijen

IV. Organismes et personnes rencontrés en Allemagne Fédérale

- **Mission économique de Berlin**
 - Jean-Pierre LABOUREIX, Ministre Conseiller
 - Guillaume CHABERT Conseiller financier
 - Julien CESANA, Attaché Économique, Chef du secteur Transport-Infrastructures-Services
 - Svenja GAMP, Attachée Sectorielle Industrie-Services-Benchmark
- **Deutsches Institut für Bautechnik**
 - Han-Joachim SEYFERT, Dipl.-Ing, Vice-President
- **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**
 - Petra EBERT-BUSSIN, Regierungsdirektorin, Referentin Recht des Bauwesens, Öffentliches Auftragswesen
- **Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung**
 - Jürgen MIX, Justitiariat

- **Verband Privater Bauherren e.V**
 - Thomas PENNINGH, Dipl.-Ing Architekt, Vorstandvorsitzender
 - Corina MERZYN, Dip.-Ing Architektin, Geschäftsführerin
 - Holger FREITAG, Assessor
 - Carsten MÜNTE, Versicherungsmakler

- **Hauptverband der Deutschen Bauindustrie**
 - Frank KEHLENBACH, Rechtsanwalt, Geschäftsführer, Leiter der Stabsstelle Auslandbau und Internationale Beziehungen
 - Gabrielle FUNKE, Rechtsanwältin, Leiterin der Abteilung Bauvergabe und Bauvertragsrecht

- **Bundesarchitektenkammer**
 - RA Thomas MAILBAUM, Justitiar

- **Universität Technique de Berlin, Tiergarten/Charlottenburg**
 - Gisela MARTENS, Abteilungsleiterin Hochbau, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
 - Prof. REINMANN, Architekt, Cabinet Müller & Reinmann
 - Regula SCHEIBLE, Architektin, Cabinet Reimann

- **Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)**
 - Nils HELLBERG, Abteilungsleiter „Allgemeine Haftpflicht & Kreditversicherung“- Peter GRASS, Referent „Allgemeine Haftpflicht“

- **VHV Versicherungen**
 - Gerhard STEYER, Rechtsanwalt, Leiter VKB
 - Oliver THORMANN, Rechtsanwalt, Leiter Gruppe „Gewerbe, Grundsatz, Haftpflicht & Kraftfahrt“

- **Eberle GmbH, Versicherungsmakler für Bau- und freie Berufe**
 - Eckart HERMANN, Versicherungsfachwirt

ANNEXE N° 2 : COMPTE RENDU DU DÉPLACEMENT DE LA MISSION AU ROYAUME UNI

L'assurance construction au Royaume Uni

1. Le régime de responsabilité

A. Portée et durée de la responsabilité des constructeurs à l'égard des maîtres d'ouvrage et des propriétaires successifs de l'ouvrage

Les constructeurs sont assujettis à une responsabilité contractuelle (« *under contract* »), une responsabilité délictuelle pour négligence (« *under tort* ») et, dans le domaine du logement, à des obligations légales (« *statutory duty* ») valables 6 ans¹.

Il convient de noter que la *Common Law* admet la coexistence des responsabilités contractuelles et délictuelles, qui s'excluent en droit français.

1. Une responsabilité contractuelle (« *under contract* ») prescrite en général par 12 ans

La responsabilité contractuelle des constructeurs envers leurs maîtres d'ouvrage ou leurs clients (en cas de vente en état de futur achèvement) doit être distinguée de leur responsabilité envers les tiers (« *public liability* ») ou envers leurs employés (« *employer's liability* »).

Le délai imparti pour mettre en cause la responsabilité contractuelle du constructeur court à compter de la date à laquelle il y a eu faute dans l'exécution du contrat et non de la date à laquelle le dommage est découvert. Ce délai est de 12 ans si le contrat a été établi dans des formes particulières (« *specialty* » ou « *contract by deed* »²) et de 6 ans dans le cas contraire (« *simple contract* »)³.

Il convient de remarquer que si les contrats de location d'ouvrage (« *work contracts* ») sont fréquents dans le domaine non résidentiel, en revanche, dans le secteur privé du logement, ce sont presque toujours des contrats de vente d'immeuble à construire qui sont conclus entre les accédants à la propriété et les entreprises de construction.

Or, jusqu'à l'intervention, en 1972, du *Defective premises act* dont il sera question plus bas, le droit britannique en matière de vente d'immeubles était essentiellement régi, comme en matière de meubles, par l'adage de *Common Law* « *caveat emptor* » (que l'acquéreur soit attentif !) qui limite considérablement le champ de la responsabilité du vendeur.

Les garanties contractuelles adossées à des assurances (*Housing warranties* : cf. *infra*) dont les constructeurs de logements privés ont mis la formule au point au sein d'un organisme de caution né à leur initiative (le NHBC) offrent une protection beaucoup plus étendue que le droit – même avec le correctif apporté en 1972 – et leur succès est grand, ceci n'étant sans doute par dépourvu de liens avec cela.

2. Une responsabilité pour négligence (« *in tort* ») prescrite par 15 ans

La partie lésée dans un contrat a toujours le choix en *Common law* d'attaquer en responsabilité contractuelle ou en responsabilité pour négligence, au mieux de ses intérêts. Ce droit est d'ordre public depuis 1977; une clause d'un contrat ne peut l'éliminer car elle serait inéquitable (« *unfair* »).

¹ Supply of goods and services Act (dispositions relatives à la compétence et à la prudence raisonnables et à la qualité des produits) et Defective Premises Act (obligation pour le constructeur de réaliser sa mission de façon professionnelle).

² En vertu de la section 1 du *Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act* de 1989, un instrument juridique est un « *deed* » si a) son ou ses auteurs ont clairement manifesté leur intention de lui conférer cette qualité (en le décrivant comme un « *deed* » ou en précisant qu'il est validé (« *executed* ») ou signé comme un « *deed* » ou de toute autre manière) et si b) il a été validé (« *executed* ») dans les formes requises. Dans le cas d'un particulier, cette validation implique que l'instrument soit signé par lui-même en présence d'un témoin qui atteste la signature ou sous sa direction, en sa présence, et avec celle de deux témoins qui tous les deux attestent la signature. Dans le cas d'une entreprise, la section 36A du *Company Act* de 1985 précise que la validation (« *execution* ») d'un document requiert soit l'apposition du sceau de la société (« *common seal* »), soit une signature du document par deux responsables de l'entreprise, qui peuvent être soit un directeur et le secrétaire général, soit deux directeurs. Il faut en outre que l'intention de validation soit expressément exprimée dans le document, sous une forme ou sous une autre.

³ Sections 5 et 8 du *Limitation Act* de 1980.

Les tiers au contrat de construction ou de vente d'un immeuble ont également une possibilité de recours en négligence s'ils sont lésés dans leur personne ou dans leurs biens. La personne lésée doit apporter la preuve que la personne qu'elle met en cause était redevable envers elle d'une obligation de soin (« *duty of care* ») qu'elle n'a pas respectée et que ce manquement (« *breach* ») est la cause du préjudice matériel (« *loss* ») ou corporel (« *injury* ») dont il est demandé réparation.

Lorsque le préjudice est matériel, le délai pour introduire une action en justice est en général de 6 ans à compter de la date de commission de la négligence⁴. Toutefois, s'agissant des cas où le dommage ne se manifeste pas immédiatement (« *latent defect* »), ce délai est allongé à 15 ans, sous réserve que le recours soit introduit dans les 3 ans qui suivent la date à laquelle une personne raisonnable aurait été à même de disposer de toutes les informations nécessaires pour agir⁵.

3. Dans le domaine du logement, une protection légale couvrant les défauts majeurs pendant 6 ans

En ce qui concerne **les logements**, la loi⁶ assigne aux constructeurs au sens large (concepteurs inclus) certaines obligations légales à l'égard des premiers acquéreurs et propriétaires successifs. Ces obligations, qui ne sont pas sans lien avec l'obligation de vigilance définie au paragraphe précédent, sont les suivantes :

- *le constructeur doit avoir réalisé sa mission de façon professionnelle* (« in a workmanlike manner »), *avec une prudence et des compétences raisonnables* (« reasonable care and skills ») ;
- *le bien final doit remplir sa fonction* (« fitness for the purpose ») ;
- *les matériaux utilisés doivent être de bonne qualité et raisonnablement convenir à leur fonction* (« good quality and reasonably fit for their purpose »).

Cette garantie légale est due aux premiers acheteurs et transmise aux propriétaires successifs. Elle peut être exercée dans un délai de 6 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

B. La répartition des responsabilités entre les différents intervenants à l'acte de construire

Le partage de responsabilité entre l'architecte et le constructeur est contrôlé par le juge, au cas par cas. L'un des arrêts essentiels en la matière dispose que lorsque l'architecte a une mission de supervision, celle-ci n'exclue pas que le constructeur maintienne son propre système de contrôle et de surveillance.

La responsabilité de l'architecte sera en pratique plus souvent recherchée sur le fondement de la responsabilité pour négligence que sur celui de la responsabilité contractuelle. Il s'agit, on l'a dit, d'un régime de responsabilité pour faute prouvée (« in tort »).

2. les mécanismes d'assurance

A. L'obligation d'assurance des constructeurs est en théorie limitée à leur responsabilité à l'égard des employés (employer's liability)

Les constructeurs sont tenus de s'assurer pour leur responsabilité d'employeur (*employer's liability*) à l'égard des préjudices subis par leurs agents. Cette assurance est l'équivalent de la branche accidents du travail et maladies professionnelles de la sécurité sociale en France.

Les architectes sont en outre tenus d'être couverts par une assurance de responsabilité professionnelle (*professional liability*) pour être enregistrés auprès de l'*Architects Registration Board* et pouvoir ainsi se prévaloir du titre d'architecte. Si ce titre n'est pas obligatoire, en théorie, pour exercer la profession, il reste qu'une personne physique ne pourra pratiquer une activité sous une dénomination ou un titre comportant le mot « architecte » qu'à la condition d'être enregistrée auprès de l'ARB. Dans le cas d'une personne morale, l'usage du mot « architecte » requiert qu'elle soit placée sous le contrôle et la direction d'une personne enregistrée auprès de l'ARB⁷.

⁴ Section 2 du *Limitation Act* de 1980.

⁵ Sections 14A et 14B du *Limitation Act* de 1980.

⁶ *Defective Premises Act* de 1972.

⁷ L'article 20 de l'*Architects Act* de 1997 précise qu'une personne ne peut pratiquer une activité sous une dénomination ou un titre comportant le mot « architecte » qu'à la condition d'être enregistrée auprès de l'ARB. Dans le cas d'une

De même, des fédérations professionnelles de constructeurs comme la *Federation of Master Builders* (FMB, *cf. infra*) exigent de leurs adhérents qu'ils souscrivent une assurance couvrant leur responsabilité à l'égard des tiers (*third party liability*).

Enfin, il semble que les grands maîtres d'ouvrage exigent systématiquement de leurs contractants qu'ils aient souscrit une assurance au titre de la *third party liability*. Cette précaution ne dispense pas bien entendu les mêmes maîtres d'ouvrage de demander aux constructeurs travaillant pour elles de leur apporter une garantie adossée à un contrat d'assurances, selon les schémas décrits *infra*.

B. Pour les vendeurs de logements neufs, l'offre à leurs clients d'une garantie adossée à une caution ou une assurance est un impératif de marché

Les établissements de crédit hypothécaire, en effet, subordonnent l'octroi de prêts à la construction à la production de certificats attestant qu'une telle garantie est bien offerte par le vendeur ou qu'un architecte contrôlera la réception du logement.

Le guide du *Council of mortgage lenders* (qui représente les établissements financiers prêteurs) contient des dispositions explicites à cet égard, tandis que l'office du Vice Premier Ministre, responsable de la gestion des règles de construction, incite fortement les acheteurs de logements à vérifier que le constructeur a bien souscrit ce type d'assurance.

Le contrôle du respect des règlements de construction ne peut d'ailleurs être exercé par des organismes privés agréés par le Gouvernement que sur les logements faisant l'objet d'une garantie dont les termes ont été agréés par l'OPDM. Dans le cas contraire le contrôle est nécessairement exercé par une collectivité territoriale.

En pratique, la part des logements privés construits chaque année qui ne fait pas l'objet d'une garantie est très faible et peut être estimée à environ 6 à 7% (*cf. infra*).

C. La garantie la plus courante couvre les défauts de conformité aux standards de l'assureur pendant les 2 premières années (garantie de parfait achèvement) et les dommages affectant la structure ou l'étanchéité pendant 10 ans

1. Une garantie de 10 ans contre les dommages affectant la structure ou l'étanchéité, avec une garantie de parfait achèvement de 2 ans

Les *housing warranties* ne couvrent que les dommages dont la cause est un défaut de la construction. Ce dernier peut concerner la conception, l'exécution ou les matériaux employés.

La durée de la couverture est en principe de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux⁸ et comporte deux périodes distinctes.

Pendant les deux premières années, la garantie s'étend à tous les défauts de conformité aux spécifications techniques du NHBC et leur réparation incombe aux constructeurs eux-mêmes. L'assureur joue le rôle de médiateur en cas de contestation sur la réalité de la non-conformité et se substitue au constructeur en cas de défaillance légale de ce dernier. Il s'agit donc d'une garantie de parfait achèvement.

A l'issue des deux premières années et jusqu'à la fin de la dixième année, la garantie ne couvre plus que les dommages ayant leur cause dans un défaut de la structure principale de l'immeuble et c'est l'assureur qui la prend en charge à première demande.

2. Une assurance souscrite le plus souvent par les vendeurs dans le cas des logements individuels

Dans le cas des logements individuels neufs, les garanties sont apportées par les constructeurs qui les commercialisent ; il existe également des produits d'assurances destinés aux particuliers faisant construire pour eux-mêmes. Ce dernier cas ne concerne toutefois qu'à peine quelques pour cent des logements construits chaque année (*cf. infra*).

personne morale, l'usage du mot « architecte » requiert qu'elle soit placée sous le contrôle et la direction d'une personne enregistrée auprès de l'ARB.

⁸ Cette durée peut être étendue de manière optionnelle à 12 ans, voire 15 ans. Le NHBC se distingue en outre des autres assureurs en proposant des garanties qui débutent avant même l'achèvement des travaux (*cf. infra*).

S'agissant des autres types d'immeubles (locaux commerciaux, habitat social), l'assurance peut être souscrite indifféremment par le constructeur, par des courtiers ou directement par le maître d'ouvrage.

3. Une situation de quasi-monopole du NHBC pour l'assurance des garanties données par les constructeurs de logement privés

Le NHBC (National House Building Council) est une société de type mutualiste (« *non profit distributing company* ») qui emploie 1 200 personnes.

Cette société a été créée en 1936 à l'initiative d'entreprises du bâtiment pour exercer des activités de qualification des constructeurs, de certification de leur construction au regard de standards élaborés par ses soins, enfin de caution d'une garantie de bon achèvement de courte durée.

En 1965, à la demande des pouvoirs publics, qui envisageaient de créer un registre obligatoire des constructeurs de logements, la caution du NHBC a été étendue d'une part à une garantie de bonne fin du chantier, d'autre part à une caution à première demande pour les défauts dits « structurels » survenant sur les logements âgés de 3 à 9 ans.

Dans le même temps l'organisation professionnelle des organismes de prêts hypothécaires faisait savoir publiquement, à la demande du Gouvernement, qu'elle demandait à ses membres de ne plus accorder de prêts qu'aux clients de constructeurs offrant une garantie du type de celle assurée par le NHBC ou recourant aux services d'un architecte. Dans ce contexte, le nombre des logements vendus avec la caution du NHBC est passé de 30 à 60% entre 1963 et 1970.

Jusqu'en 1978 le NHBC s'est assuré pour son activité de caution ; depuis cette date la société a choisi d'être son propre assureur et a pris le statut de compagnie d'assurance qui lui a permis d'élargir son offre.

Aujourd'hui le NHBC assure à lui seul près de 85% des logements privés construits chaque année, contre 8 à 9% pour l'ensemble de ses concurrents (Zurich et Premier Guarantee pour l'essentiel). Les 6 à 7% de logements restants ne sont donc pas assurés (*cf. supra*).

Le NHBC propose par ailleurs des produits spécifiques pour :

- *les immeubles à usage mixte ;*
- *le logement social (public housing) : le NHBC détient environ 50% de ce marché, avec pour principal concurrent Zurich ;*
- *les particuliers, peu nombreux (cf. infra), faisant construire pour eux-mêmes (« self-builders ») en qualité de maître d'ouvrage.*

Le nombre de nouveaux logements assurés par le NHBC en 2005 s'élevait à 183 000, pour un stock total de près de 1,7 million d'habitations protégées par ses garanties.

Le tableau ci-dessous présente le détail de la garantie *Buildmark* que le NHBC propose aux acquéreurs de logements individuels.

Tableau 1 : Contenu de l'offre d'assurance du NHBC pour les logements individuels

Période	Avant l'achèvement	Pendant les 2 premières années après l'achèvement	De la 3ème à la 10ème année après l'achèvement
Obligations du constructeur	Achever les travaux conformément aux termes du contrat	1. Dans un délai raisonnable et à ses propres frais, réparer tous les défauts ou dommages qui lui sont notifiés au cours de la période. 2. Prendre en charge, dans des limites raisonnables, les coûts induits par le relogement temporaire éventuellement nécessaire pour la réalisation des travaux	Néant
Obligations du NHBC	1. En cas de non-démarrage des travaux, rembourser au propriétaire les avances non recouvrées 2. En cas d'inachèvement des travaux, rembourser au propriétaire les sommes qu'il a versées et qu'il ne peut recouvrer ou financer la dépense supplémentaire nécessaire pour terminer la construction	1. Se substituer au constructeur dans ses obligations s'il ne les exécute pas dans le délai imparti 2. Couvrir l'assuré des frais qu'il aurait exposés dans le cadre de recours visant à obtenir l'exécution par le constructeur de ses obligations	1. Prendre en charge le coût total, s'il est supérieur à 1 000 £ (1 453 €) en valeur actualisée, de la réparation des dommages causés par un défaut affectant une maison, un bungalow, un appartement, un garage, une dépendance ou des parties communes dans leurs éléments suivants : - fondations - murs porteurs - cloisons non porteuses - enduit des murs - crépis et revêtements extérieurs en tuiles verticales (<i>external render and external vertical tile hanging</i>) - structures porteuses du toit - couvertures en tuiles ou ardoises des toits en pente (<i>pitched roofs</i>) - plafonds - parties porteuses des planchers - escaliers, mezzanines et matériaux de ragréage (<i>staircases and internal floor decking and screeds</i>) dès lors qu'ils ne sont pas aptes à supporter des charges normales - murs de retenue nécessaires à la stabilité structurelle de la construction - doubles ou triples vitrages des fenêtres et portes extérieures - système d'écoulement des eaux situés dans l'emprise de la construction (<i>below-ground drainage for which [the owner] is responsible</i>) 2. Réparer tout défaut affectant une cheminée ou un conduit d'évacuation des fumées (<i>flue or chimney</i>) et susceptible de mettre en danger la santé ou la sécurité des occupants du logement 3. Prendre en charge, dans des limites raisonnables, les coûts induits par le relogement temporaire éventuellement nécessaire pour la réalisation des travaux

Période	Avant l'achèvement	Pendant les 2 premières années après l'achèvement	De la 3ème à la 10ème année après l'achèvement
Plafonds globaux d'indemnisation	Plus bas des deux montants suivants : 10% du prix d'achat ou 100 000 £ (145 351 €). Ces montants sont actualisés comme l'indice du coût des travaux de réparation	500 000 £ (726 754 €) pour une construction neuve et 250 000 £ (363 377 €) pour une transformation. Ces montants sont actualisés comme l'indice du coût des travaux de réparation (l'augmentation étant plafonnée à 12% par an)	
Principales exclusions, hors clauses courantes (dommages corporels, préjudices immatériels, comportement abusif ou imprudent de l'assuré, catastrophes naturelles, etc.)	Le NHBC peut demander à l'assuré qu'il lui reverse les sommes qu'il aurait pu recevoir par ailleurs, ou déduire leur montant des indemnités versées.	Usure normale, défaut d'entretien, effet de travaux d'agrandissement ou d'aménagement postérieurs à l'achèvement de la construction, humidité, condensation ou tassement non liés à un défaut. Par ailleurs, les personnes ayant acquis l'immeuble par mutation ne peuvent prétendre à une réparation des dommages dont ils ont été informés au moment de la vente et pour lesquels ils ont bénéficié d'une réduction du prix ou d'un arrangement similaire	Les dommages dont le coût actualisé de réparation est inférieur à 1 000 £ (1 453 €). Les dommages causés par les tassements, les dilatations thermiques ou les mouvements entre différents types de matériaux (<i>shrinkage, thermal movement or movement between different types of materials</i>) Les dommages purement cosmétiques, comme le faïençage ou l'érosion du mortier dans un appareillage de briques, qui n'affectent pas la stabilité structurelle ou l'étanchéité (<i>structural stability or weather tightness</i>) ou qui ne portent que sur la décoration Les dommages résultant de l'entrée de l'eau dans un parking souterrain Les défauts qui ont ou qui auraient pu être déclarés au constructeur dans les deux premières années suivant l'achèvement Les défauts affectant un plafond non compris dans les parties encloses de l'habitation (comme un balcon)

Source : documentation contractuelle du NHBC (traduction et analyse par la mission)

Le produit proposé par le NHBC inclut une garantie en cas de non-démarrage ou d'inachèvement des travaux, qui permet au propriétaire de se faire rembourser les sommes qu'il a versées et qu'il ne peut recouvrer, ou de faire financer par l'assurance les frais supplémentaires nécessaires pour terminer la construction. Il garantit en outre le financement par le constructeur des travaux initialement non prévus qui apparaîtraient nécessaires pendant le chantier pour respecter les standards du NHBC.

Il convient toutefois d'observer que les sommes versées avant achèvement sont faibles en Grande Bretagne, les prêts hypothécaires n'étant débloqués le plus souvent qu'à la réception du logement.

A compter de la troisième année qui suit l'achèvement, les conditions que pose le NHBC pour la prise en charge des dommages (atteinte à la stabilité structurelle ou à l'étanchéité de la construction) font que pour l'essentiel, les cas d'intervention de l'assurance seront les mêmes qu'en France, avec toutefois quelques nuances ou différences notables :

- la définition du terme « dommages » dans les clauses générales fait explicitement référence à la notion de défaut (defect), c'est à dire d'écart par rapport aux standards de qualité du NHBC ;
- seuls sont éligibles les dommages dont le coût de réparation est supérieur à 1 000 £ (1 453 €) ; néanmoins, dès lors que ce seuil est atteint, les préjudices sont toujours indemnisés à 100%⁹ ;

⁹ Le guide remis par le NHBC à ses assurés précise toutefois que si un élément d'une série doit être changé et qu'il en résulte une rupture de l'harmonie entre éléments de la série (couleur, matériaux, etc.), le coût de remplacer les autres éléments pour des raisons esthétiques est à la charge du propriétaire, même pendant les deux premières années de la garantie.

- le NHBC a toujours le choix du mode de réparation : en numéraire, selon son évaluation des dépenses qu'une personne raisonnable mettrait en œuvre pour réparer les dommages apparus, ou en nature ;
- même s'ils sont élevés (cf. tableau supra) et ont donc une probabilité limitée d'être appliqués, il convient de souligner que des plafonds de garantie sont opposables aux assurés ;
- certaines structures sont exclues de l'assurance, soit explicitement et de manière générale (c'est le cas des piscines et ascenseurs), soit implicitement (c'est le cas du châssis des fenêtres et portes) ;
- les dommages causés par les tassements, les dilatations thermiques ou les mouvements entre différents types de matériaux (shrinkage, thermal movement or movement between different types of materials) sont systématiquement exclus ;
- en revanche, le NHBC prend en charge, dans des limites raisonnables, les coûts induits par le relogement temporaire éventuellement nécessaire pour la réalisation des travaux.

Dans les cas où le maître d'ouvrage a fait appel à la filiale spécialisée du NHBC – plutôt qu'aux collectivités territoriales (*local authorities*) ou à l'un des autres inspecteurs agréés – pour effectuer le contrôle obligatoire de conformité de la construction avec la réglementation applicable (*Building regulations*, cf. *infra*), il bénéficie des extensions de garantie suivantes :

- la couverture consentie pendant les années 3 à 10 est étendue aux défauts de conformité par rapport aux *Building regulations* (tels qu'applicables à la date de réalisation des travaux) qui présentent un danger immédiat ou imminent pour la santé et la sécurité des occupants et qui concernent les domaines suivants : la structure, la sécurité incendie, la préparation des sites et la résistance à l'humidité, l'hygiène, le système d'évacuation des déchets et eaux usées, les appareils de production de chaleur, la protection contre les chutes, les collisions et les impacts, la sécurité des vitrages en matière d'impact, d'ouverture et de nettoyage. Le plafond d'indemnisation applicable à ce type de dommages correspond au coût de construction initial, réévalué en fonction de l'indice du coût des travaux de réparation (l'augmentation annuelle étant plafonnée à 12%) ;
- une garantie additionnelle est consentie, pendant les années 3 à 10, de façon à couvrir les travaux de décontamination qui pourraient être nécessaires du fait d'une pollution des sols, préexistante à l'achat de la construction par le premier bénéficiaire de la garantie. Cette pollution doit être suffisamment grave pour avoir donné lieu ou être susceptible de donner lieu à un arrêté de mise en demeure (statutory notice). Les dépenses exposées par le NHBC au titre de cette garantie sont imputées sur les plafonds d'indemnisation définis supra (tableau 1).
-

La situation de quasi-monopole du NHBC résulte d'une histoire longue, dans laquelle le Gouvernement a incontestablement usé de leviers d'influence puissants, dans un souci de protection des ménages d'accédants, pour favoriser l'essor de la société. Comme la FSA (dont il faut noter toutefois qu'elle n'a pas compétence en matière de respect du droit de la concurrence) l'a indiqué à la mission, il n'existe pas de barrière significative à l'entrée, au moins du point de vue réglementaire. Il est clair néanmoins que la position prépondérante du NHBC lui confère un avantage concurrentiel : possibilité de rentabiliser des équipes d'inspection dispersées sur tout le territoire, constitution d'une importante base de données de sinistres, et semble-t-il également, solidité financière résultant des fonds propres accumulés préalablement à la mise sur le marché de sa garantie de 10 ans.

D. Une volonté gouvernementale de développer les systèmes de qualification et d'assurance facultatifs dans le domaine des travaux de réparation et d'amélioration

TrustMark est une initiative récente (entrée en vigueur fin 2005) du gouvernement britannique, appuyée par l'industrie de la construction et les organisations de consommateurs, visant à aider les particuliers à trouver des professionnels susceptibles d'effectuer des travaux de réparation ou d'amélioration dans leur logement en respectant certains standards de qualité établis par le gouvernement.

Les entreprises bénéficiant du label *TrustMark* (cf. *infra* pour les modalités d'attribution de ce label) doivent offrir à leurs clients la possibilité de souscrire une assurance. Les garanties proposées doivent bénéficier aux propriétaires successifs de l'immeuble et comporter au minimum les protections suivantes :

- en cas d'inexécution ou d'inachèvement des travaux, l'assurance rembourse au consommateur les dépôts ou acomptes qu'il a dû consentir ou prend en charge la dépense supplémentaire nécessaire pour terminer les travaux conformément aux spécifications prévues, et ce dans la limite minimale de 10 000 £ (14 535 €) ou 25% de la valeur du contrat si le montant ainsi calculé est plus élevé ;
- pendant les deux ans qui suivent l'achèvement des travaux, l'assuré bénéficie, dans la limite minimale de 100% de la valeur du contrat, d'une garantie de réparation de tous les défauts liés aux matériaux, à la conception ou à l'exécution ;
- à l'issue de cette période de 2 ans et jusqu'à la fin de la sixième année qui suit l'achèvement des travaux, l'assuré bénéficie d'une garantie contre les défauts majeurs (major defects) ou les problèmes d'étanchéité (faulty weatherproofing) qui affectent la structure ou l'enveloppe de la construction (structure or building envelope) : fondations, planchers et murs porteurs, charpentes et couvertures des toits, châssis et vitrages des portes et des fenêtres, revêtements extérieurs, traitement de surface des sols¹⁰. Le plafond minimal de garantie correspond là encore à 100% de la valeur du contrat.

3. La problématique de la qualité de la construction

A. Une réglementation contraignante définissant des obligations de performance et complétée par des normes privées relatives aux bonnes pratiques dans la construction de logements

1. Une réglementation complète et régulièrement actualisée

Les exigences essentielles sur la qualité de la construction au Royaume-Uni sont définies dans la réglementation sur la construction (*Building regulations*), qui définit des standards dans le but notamment de garantir la sécurité des utilisateurs. Les *Building regulations* ont été entièrement réécrites en 2000. Les interlocuteurs de la mission ont décrit le nouveau texte comme moins prescriptif que son prédécesseur et plus orienté vers la performance.

Des guides pratiques sur les techniques de construction usuelles permettant de respecter les dispositions des *Building regulations* sont mis à la disposition des constructeurs sous la forme de « documents approuvés » (*Approved documents*).

Les champs couverts sont nombreux et incluent :

- la structure (section A des *Building regulations*) ;
- la sécurité incendie (section B) ;
- la préparation des sites et la résistance à l'humidité (section C) ;
- les substances toxiques (section D) ;
- la résistance au passage du son (section E) ;
- la ventilation (section F) ;
- l'hygiène (section G) ;
- le système d'évacuation des déchets et eaux usées (section H) ;
- les appareils de combustion et les systèmes de stockage de combustible (section J) ;
- la protection contre les chutes, les collisions et les impacts (section K) ;
- l'efficacité énergétique (section L) ;
- l'accessibilité et l'utilisation des constructions (section M) ;
- la sécurité des vitrages en matière d'impact, d'ouverture et de nettoyage (section N) ;
- la sécurité électrique (section P).

La réglementation dans tous ces domaines évolue régulièrement ; ainsi, en 2005, des changements ont été apportés aux sections A, C et E des *Building regulations*.

¹⁰ Foundations, load bearing walls and floors, roof structures and coverings, window and door frames and glazing, external wall rendering, boarding or tiling, floor screeds

2. Les standards de qualité du NHBC

Comme le précise son rapport annuel, le NHBC a pour objectif essentiel d'améliorer les standards de qualité dans le secteur de la construction. Dans ce cadre, elle est amenée à travailler étroitement avec les entreprises de construction et les autres acteurs concernés afin de définir ses propres standards de qualité.

Ces derniers sont régulièrement mis à jour. Ainsi, constatant que des techniques auparavant réservées aux immeubles de bureau, comme les structures en acier léger (*light steel frame*), les murs rideaux (*curtain walling*) ou les parements extérieurs (*cladding systems*) étaient de plus en plus utilisées pour les constructions résidentielles et à usage mixte, le NHBC a introduit en 2005 dans son guide des standards techniques deux nouveaux chapitres qui leur sont consacrés.

Cette démarche est sans doute une réponse aux autorités britanniques qui ont parfois fait le reproche au NHBC de freiner l'application au secteur du logement de certaines techniques de construction innovantes supposées permettre une réduction des coûts et des délais de réalisation (construction en éléments préfabriqués, structures en acier léger, etc.).

3. Le rôle de l'entreprise Robust Details

Robust Details est une entreprise à but non lucratif créée par les acteurs de la construction et à laquelle le NHBC apporte un appui technique et administratif. Ses objectifs sont d'élaborer, de tester et de publier des principes de conception permettant, sous réserve d'une exécution correcte, de respecter les dispositions des *Building Regulations*. L'entreprise effectue également des contrôles sur les performances atteintes dans des situations réelles.

Le rôle de l'entreprise *Robust Details* est reconnu par les pouvoirs publics. Ainsi, dans le domaine de l'isolation phonique (section E des *Building Regulations*), le fait pour les constructeurs de s'engager à respecter les principes de conception élaborés par *Robust Details* leur permet d'échapper à l'obligation d'effectuer des tests de performance. Ils doivent néanmoins s'enregistrer auprès de *Robust Details*, qui leur attribue un numéro d'identification permettant un suivi et une évaluation, à partir de tests sur échantillon, de l'efficacité réelle des mesures constructives préconisées.

B. Une organisation du marché de la construction favorable à la qualité

1. Une prédominance de la maîtrise d'ouvrage professionnelle

La grande majorité des logements neufs sont achetés « clés en mains » par les particuliers, soit auprès de promoteurs (*developers*), qui ont acheté le terrain et l'ont fait bâtir, soit auprès de promoteurs constructeurs (*builders*) ayant la capacité de réaliser eux-mêmes les travaux de construction. Dans ces deux cas, le maître d'ouvrage est donc un professionnel de la construction¹¹.

Les situations où un particulier fait construire pour lui-même (« *self-builder* ») représentent à peine quelques pour cent des logements neufs réalisés chaque année. A titre indicatif, le produit d'assurance spécifique proposé par le NHBC pour ces *self-builders*, à un prix au demeurant plus élevé que celui consenti aux constructeurs professionnels, représente seulement 1% des polices distribuées chaque année par cet organisme.

Par ailleurs, dans le cas des travaux de réparation ou d'amélioration, il est très fréquent que les particuliers se fassent assister par un homme de l'art, architecte ou ingénieur du bâtiment.

2. Un processus d'agrément qui exerce un effet disciplinant sur les constructeurs

Le NHBC n'accorde ses garanties qu'aux constructeurs qu'il a préalablement agréés (*registered*). Outre qu'elle implique le versement d'une cotisation de l'ordre de quelques milliers de livres par an et apporte donc une source de revenus non négligeable, cette procédure d'agrément permet au NHBC de faire pression sur les constructeurs pour qu'ils respectent leur engagement de réparer eux-mêmes les dommages au cours des deux premières années qui suivent la livraison. Ces derniers sont environ 15 000.

¹¹ Le marché semble relativement concentré, avec 30 constructeurs qui en détiendraient environ 80%.

Un retrait d'agrément peut en effet avoir potentiellement des effets très pénalisants pour l'image d'un constructeur, et même mettre en péril son activité s'il ne trouve pas d'autre assureur.

3. *Un échelonnement des paiements qui responsabilise les constructeurs sur la livraison du produit final*

La pratique au Royaume-Uni veut que le particulier qui acquiert un logement neuf ne verse au *builder* ou au *developer* au moment de la signature que 5% à 10% du montant total de la transaction à titre d'acompte¹². Le solde, soit 90% à 95%, n'est versé qu'à la réception.

Cet échelonnement des paiements protège évidemment les particuliers contre les faillites abusives de leurs contractants en cours de chantier et exerce une pression sur ces derniers pour respecter leurs obligations contractuelles et achever rapidement les travaux.

4. *Une faible régulation de l'accès aux professions du bâtiment qui ne semble pas porter préjudice à la qualité*

Le Royaume-Uni compte environ 1,1 million d'entreprises dans le secteur de la construction, dont 900 000 sont des entreprises artisanales et environ 200 000 ont la personnalité juridique. Parmi ces dernières, environ 10 000 emploient plus de 5 salariés.

Seules certaines professions sont réglementées, comme les architectes et les installateurs de gaz ou d'électricité.

Pour créer une entreprise, aucune formalité d'enregistrement n'est nécessaire tant que le chiffre d'affaires réalisé est inférieur au seuil d'assujettissement à la TVA et que l'entreprise ne fait pas appel à la sous-traitance et n'emploie pas de salarié. Au-delà de 5 salariés, l'entreprise est soumise au régime fiscal de droit commun.

Cette faible régulation est compensée par une pratique très répandue de l'apprentissage, qui explique sans doute pour partie que le Royaume-Uni se classe au premier ou au deuxième rang en Europe pour le faible nombre d'accidents du travail sur ses chantiers.

C. Un contrôle étroit des chantiers résultant tant d'obligations légales que de la pratique des assureurs

1. *Un contrôle obligatoire du respect de la réglementation exercé par des autorités habilitées pour un prix modique*

La loi prévoit que toutes les constructions doivent faire l'objet d'un contrôle de conformité (*compliance*) avec les règlements sur la construction (*Building regulations, cf. supra*). Ce contrôle implique des inspections sur place et se traduit par la délivrance en fin de chantier d'un certificat d'achèvement (*completion certificate*) qui atteste que la construction est propre à son usage (*fit for use*).

Il semble que la responsabilité des contrôleurs soit limitée aux cas où ils n'auraient pas accompli les diligences normales (*proper care*) ou n'auraient pas employé un personnel qualifié (*properly qualified people*).

Jusqu'en 1985, le contrôle de la construction était une compétence exclusive des *Local authorities*. En 1985, une première brèche a été introduite dans ce monopole avec l'agrément donné au NHBC pour réaliser ce contrôle. Depuis 1997, le gouvernement a choisi d'élargir encore la concurrence en procédant à la désignation de nouveaux inspecteurs agréés, lesquels sont à la fois des personnes physiques et des entreprises. Il y a aujourd'hui sur le registre des inspecteurs agréés 25 personnes physiques, la plupart très spécialisées dans certains types d'ouvrages, et 38 personnes morales parmi lesquelles la filiale du NHBC et une filiale du groupe Zürich.

Depuis avril 1999, les *Local authorities* ont la possibilité, tout comme les autres inspecteurs agréés, de fixer librement le prix de leurs prestations de contrôle de la construction.

¹² Des frais de réservation modiques, correspondant à 100 £ ou 145 €, sont parfois demandés avant la signature.

Le NHBC estime sa part de marché en matière de contrôle de la construction à 60% pour le logement privé et 2% pour les immeubles commerciaux. Cette activité est totalement séparée de son activité d'assurance. Le prix facturé par le NHBC est de 150 £ (218 €) pour une maison, soit un montant relativement modique.

2. *Un contrôle fréquent des chantiers par les assureurs de housing warranties*

Après avoir évalué *ex ante* les risques afférents à tous les projets auxquels il accorde sa garantie, le NHBC en sélectionne environ 50% qu'il examine plus en détail avant même le début du chantier.

Toutes les constructions sont par ailleurs inspectées par les contrôleurs du NHBC en cours de chantier au minimum 5 fois et en moyenne 7 fois. Le suivi technique des constructions est donc un aspect important des missions du NHBC. Il convient de souligner à cet égard qu'à peine 150 personnes sur les 1 200 qu'emploie le NHBC sont affectées à la gestion des déclarations de sinistres.

Les deux autres sociétés d'assurance des logements neufs destinés à la vente aux particuliers pratiquent également des inspections de chantier.

4. **Cadrage économique**

A. **Des primes très faibles**

D'une manière générale, le montant de la prime est défini individuellement et au cas par cas, en fonction de critères comme le type d'immeuble (surface, nombre d'étage, matériaux utilisés, forme du toit, type de fondation), la valeur de l'immeuble, sa localisation et l'historique des sinistres du constructeur.

La pratique du NHBC consiste à classer les constructeurs en plusieurs catégories en fonction du niveau de risque évalué. La prime moyenne facturée par le NHBC pour l'assurance d'une maison varie ainsi de 424 £ (616 €¹³) pour un constructeur classé A1* à 1 077 £ (1 565 €) pour un constructeur classé D2.

Sur l'ensemble de la population des constructeurs assurés par le NHBC, la prime moyenne est de 538 £ (782 €), montant qui rapporté au coût moyen d'une maison neuve foncier compris, soit 170 000 £ (247 000 €), correspond à un taux de prime de **0,31%**.

B. **Équilibre financier du risque**

1. *Modalités de gestion du risque*

Si la loi¹⁴ a confié à la FSA la mission de maintenir la confiance du marché dans le système financier, elle a également étroitement encadré le pouvoir de réglementation des autorités publiques dans ce domaine, précisant notamment que les « fardeaux » et restrictions imposés devaient être proportionnés aux bénéfices attendus et éviter de porter atteinte à la concurrence.

En pratique, il n'existe pas de réglementation spécifique précise et contraignante relative aux modalités de gestion du risque dans le domaine de l'assurance construction. Les exigences prudentielles adoptées par la FSA ont pour but, d'une manière générale, de promouvoir des méthodes de calcul des provisions techniques basées sur une évaluation de l'ensemble des risques auxquelles les compagnies d'assurance sont exposées. Ces dernières doivent respecter les exigences de capital minimum prévues par les directives européennes et établir en outre leur propre évaluation du niveau de capital dont elles ont besoin compte tenu de leur activité et de leur politique commerciale.

2. *Profitabilité du risque*

Le rapport annuel du NHBC contient certaines données permettant de porter une appréciation sur la performance financière de cette entreprise.

¹³ En appliquant la moyenne des taux de change publiés par la banque centrale européenne pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2006 et le 27 avril 2006.

¹⁴ Financial Services and Markets Act (2000).

Le tableau ci-dessous présente les comptes de résultat simplifiés du NHBC, arrêtés au 31 mars 2004 et au 31 mars 2005. Les montants en livres sterling ont été convertis en euros en appliquant la moyenne des taux de change publiés par la banque centrale européenne pour l'année considérée.

Tableau 2 : Comptes de résultat technique du NHBC

En k€	2004	2005
Primes brutes	78 135	101 970
Primes de réassurance acquittées	-9 360	-8 824
Primes nettes	68 775	93 146
Autres produits techniques (dont produits financiers)	63 827	90 673
Charge des prestations (indemnisations et coûts de gestion), nette de réassurance	-61 773	-60 500
Variation des provisions techniques	-58 020	-69 910
Dépenses opérationnelles nettes	-1 764	-2 135
Résultat technique des activités d'assurance	11 045	51 274
Revenus d'inspection et recettes d'enregistrement	81 978	88 183
Dépenses opérationnelles hors assurance	-70 594	-80 158
Résultat courant avant impôt	22 430	59 298
Impôt sur les bénéfices	-6 066	-17 384
Résultat après impôt mis en réserve	16 363	41 915

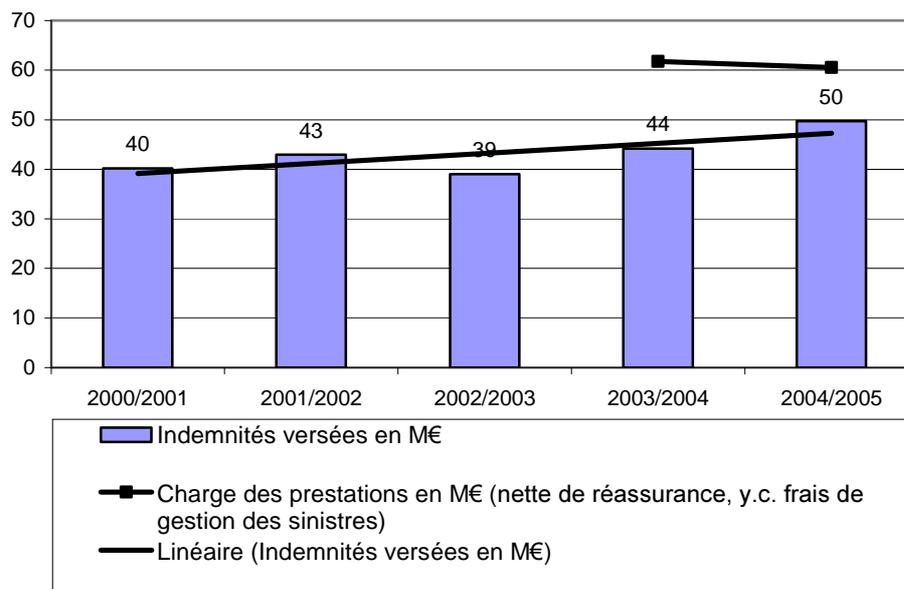
Source : Rapport annuel 2005 du NHBC

Le résultat technique des activités d'assurance du NHBC s'est établi à 11 M€ en 2004 et 51 M€ en 2005, soit respectivement 14% et 50% des primes brutes émises. La forte progression des bénéfices techniques entre 2004 et 2005 s'explique par une combinaison de facteurs : accroissement du volume des primes nettes (+24 M€) et des autres produits techniques (+26 M€), augmentation plus modérée des dotations aux provisions techniques (qui passent de -58 M€ en 2004 à -70 M€ en 2005) et quasi-stabilité, en valeur absolue, des charges de prestations.

En valeur relative rapportée au volume des primes nettes, la charge des prestations après réassurance est passée de 90% en 2004 à 65% en 2005. Même si ce ratio peut être trompeur, car les sinistres payés se rattachent à des risques souscrits au cours d'exercices antérieurs et leur montant pour une année donnée ne peut donc directement être comparé aux primes émises au cours du même exercice, il reste que la performance du NHBC est appréciable, d'autant que les autres produits techniques, notamment financiers, représentent globalement un montant quasi-équivalent à celui des primes nettes.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution des indemnités versées par le NHBC au cours des 5 derniers exercices connus :

Graphique 1 : Évolution de la charge de prestations et des indemnités versées par le NHBC



Source : NHBC

La tendance observée au cours de la période analysée correspond à une augmentation annuelle d'environ 6% du coût des indemnités versées. Il convient toutefois de noter que le NHBC est parvenu, en raison probablement d'un effort sur les frais de gestion des sinistres, à stabiliser la charge de prestations entre les exercices 2003/2004 et 2004/2005.

S'agissant de la politique de réassurance, le rapport entre les primes de réassurance acquittées et les primes brutes émises, qui était de 12% en 2004 et 9% en 2005, montre que le taux de rétention du NHBC sur les risques qu'il souscrit est relativement important.

Cette politique de rétention du risque est sans doute à mettre en regard de la solidité financière de l'entreprise. L'étude du bilan révèle en effet que le NHBC dispose de ressources très importantes pour faire face à ses engagements :

- le montant des provisions techniques au 31 mars 2005 (nettes de la part des réassureurs) représentait 1 027 M€, soit près de 25 fois la charge nette de prestations observée au cours de l'exercice 2004/2005 ;
- les capitaux propres de l'entreprise s'élevaient à la même date à 123 M€, soit 3 fois la charge annuelle de prestations.

Cette situation enviable résulte probablement pour partie du statut particulier de cette entreprise, qui lui permet de conserver la totalité de ses bénéfices après impôt pour les incorporer aux fonds propres.

CONCLUSION

Quoique très différente du système français, l'organisation adoptée par le Royaume-Uni en matière d'assurance construction apparaît particulièrement riche d'enseignements.

Le fait majeur qui ressort de la comparaison entre les deux systèmes est le niveau très bas des primes au Royaume-Uni : pour une maison individuelle, le coût moyen de la garantie qu'y propose le principal assureur sur ce marché (le NHBC) pour une maison individuelle est d'à peine 600 €, soit environ un cinquième à un dixième du montant que doit acquitter le particulier français pour une assurance dommages ouvrage (ADO).

Un tel écart dans le montant des primes ne laisse pas de surprendre, d'autant que l'ADO française est en théorie une simple assurance de préfinancement, ce qui signifie qu'il faudrait ajouter une quote-part de la prime payée par les constructeurs pour leur garantie de responsabilité civile décennale pour reconstituer le coût total de l'assurance construction d'une maison en France. S'agissant de la Grande-Bretagne, il faudrait de manière équivalente prendre en compte une quote-part de l'abonnement annuel que les constructeurs britanniques doivent acquitter pour pouvoir proposer les produits du NHBC à leurs clients, mais le montant de cette cotisation, de l'ordre de quelques milliers de livres, est largement inférieur à celui d'une prime d'assurance de responsabilité civile décennale.

Comment justifier dès lors une différence aussi importante dans le coût de l'assurance ? Certains facteurs d'explication doivent a priori être écartés :

- *Tout d'abord, même si le contenu des garanties diffère, il ne semble pas que la qualité de la protection offerte à l'assuré soit significativement moins bonne au Royaume-Uni qu'en France. Le système français peut certes mettre en avant l'absence de franchise et l'utilisation de la notion d'impropriété à destination, dont la plasticité et l'idée sous-jacente d'obligations minimales de résultat peuvent être considérés comme protecteurs pour l'assuré. Néanmoins, la garantie de parfait achèvement ne dure qu'un an en France, alors qu'elle s'étend sur deux ans au Royaume-Uni, ce qui n'est pas un mince avantage. Dans le même ordre d'idées, les couvertures proposées par le NHBC incluent systématiquement une garantie en cas de non-démarrage ou d'inachèvement des travaux, qui permet au propriétaire de se faire rembourser les sommes qu'il a versées et qu'il ne peut recouvrer, ou de faire financer par l'assurance les frais supplémentaires nécessaires pour terminer la construction. A compter de la troisième année qui suit l'achèvement, les conditions que pose le NHBC pour la prise en charge des dommages (atteinte à la stabilité structurelle ou à l'étanchéité de la construction) font que pour l'essentiel, les cas d'intervention de l'assurance seront les mêmes qu'en France. Certes, le NHBC ne couvre que les dommages dont le coût de réparation est supérieur à 1 000 £ (1 453 €), mais ce critère est surtout utilisé pour discriminer entre les désordres importants justifiant un financement par l'assurance et les préjudices mineurs ou esthétiques ; dès lors qu'ils sont éligibles, les dommages sont toujours indemnisés à 100% ;*
- *Une autre explication tentante serait de considérer que le risque construction est sous-tarifé au Royaume-Uni par rapport à son coût réel. L'ancienneté du NHBC (fondé en 1936) et sa situation financière enviable incitent cependant à rapidement écarter cette hypothèse, d'autant que les ratios sinistres sur primes qu'il parvient à obtenir apparaissent très bas en comparaison avec ceux des assureurs français.*

Force est donc de conclure que le système britannique apparaît plus efficient et permet une meilleure maîtrise des coûts de l'assurance. Plusieurs facteurs y concourent sans doute :

- *par rapport à la France, l'allongement à deux ans de la garantie de parfait achèvement permet de faire supporter par les constructeurs une part plus importante du coût de la réparation des dommages. Il en résulte des dépenses moindres pour les assureurs, une amélioration de la protection du consommateur et une incitation des constructeurs à accroître la qualité. Il est probable que les effets bénéfiques en soient perceptibles non seulement dans l'exécution du second œuvre, mais également dans la solidité et l'étanchéité du gros œuvre ;*
- *le mécanisme de « franchise atteinte » (mais non déduite) utilisé par le NHBC permet d'écarter de la garantie les dommages mineurs¹⁵, pour lesquels les mécanismes d'assurance sont peu adaptés en raison de l'importance relative des coûts d'expertise et de gestion par rapport au montant du préjudice et des indemnités versées. Le fait que la franchise ne soit pas déduite de l'indemnisation éventuelle limite par ailleurs l'atteinte portée à la protection du consommateur ;*
- *le rôle de médiateur entre les consommateurs et les constructeurs joué par les assureurs et les organismes professionnels permet de régler à l'amiable un certain nombre de différends qui, en France, conduiraient à une intervention de l'assurance et le cas échéant à un règlement contentieux ;*
- *les fournisseurs de « housing warranties » sont impliqués dans les aspects techniques de la construction et imposent aux constructeurs leurs propres standards de qualité, qu'ils actualisent régulièrement, et se sont dotés des compétences et des moyens humains*

¹⁵Dont le coût de réparation est inférieur à 1 000 £, soit 1 453 €.

nécessaires pour pouvoir porter un avis technique sur les projets (avant même leur réalisation) et inspecter chaque chantier (en moyenne sept fois s'agissant du NHBC) ;

- *enfin, le système britannique bénéficie de certains avantages structurels, comme la prédominance de la maîtrise d'ouvrage professionnelle.*

Au-delà de ces bonnes pratiques, d'autres aspects du système britannique méritent d'être soulignés :

- *les autorités britanniques ont choisi des modes d'intervention très différents des pouvoirs publics français, que ce soit en termes de méthodes ou de priorités. Ainsi, au lieu de fixer par voie réglementaire, comme en France, le contenu des contrats d'assurance, le gouvernement britannique a préféré, par le biais de l'initiative TrustMark, créer un label de qualité garantissant au consommateur la possibilité de souscrire des garanties présentant certaines caractéristiques prédéfinies. La délivrance de ce label aux constructeurs, et le contrôle du respect des obligations qu'il implique, sont assurés par des organismes habilités par le gouvernement ;*
- *le système britannique est également une illustration de ce qu'il n'est pas absolument nécessaire de rechercher une cohérence parfaite entre le contenu des couvertures assurancielles et la portée des responsabilités pesant sur les constructeurs. Dans l'exemple britannique, le régime de responsabilité est essentiellement contractuel (même s'il comprend certaines dispositions légales) et n'a que peu de choses en commun avec les garanties proposées par le NHBC.*

•

•

En conclusion et quels que soient les moyens employés pour y parvenir, il est indéniable que le système anglais présente l'immense mérite de permettre à près de 93% des acquéreurs de maisons individuelles de disposer d'une protection assurantielle étendue pour un prix très bas.

ANNEXE N° 3 : NOTE DE LA MISSION ÉCONOMIQUE À COPENHAGUE SUR LA COMMISSION D'ARBITRAGE EN MATIÈRE DE DÉFAUTS DE CONSTRUCTION

ME de Copenhague
Rédigé par Florence FAVIER
Relu par Éric DUEDAL

Byggeriets Ankenævn

Byggeriet Ankenævn est une commission d'arbitrage privée, approuvée par Dansk Byggeri, l'Association Danoise de la Construction, Parcelhusejernes Landsforening, l'Association Nationale des Propriétaires de Maisons Individuelles, Forbrugerrådet, le Conseil des Consommateurs et depuis le 1^{er} juillet 2005, par le Ministère de la Famille, de la Consommation et de la Sécurité Alimentaire.

Les propriétaires de constructions nouvelles peuvent contester la qualité et le prix des travaux réalisés par certains artisans (peintres, maçons, charpentiers, menuisiers, carreleurs, tailleurs de pierre, poseurs de chaume...) auprès de la commission d'arbitrage. La commission d'arbitrage traite, uniquement, les plaintes de constructions nouvelles, dont le coût total des travaux ne dépasse pas 1 million de couronnes danoises, soit 134 000 Euros.

La commission d'arbitrage permet de régler un litige sans passer par une action judiciaire, qui peut se révéler longue et coûteuse. Seules les entreprises de gros œuvre membres de Dansk Byggeri, l'Association Danoise de la Construction ont l'obligation de se conformer aux décisions prises par la commission d'arbitrage. Les autres entreprises sont libres de se conformer ou non aux décisions de la commission d'arbitrage.

La commission d'arbitrage est beaucoup moins onéreuse qu'une action judiciaire. En effet, l'enregistrement d'une plainte auprès de la commission d'arbitrage revient à 300 couronnes danoises, soit 40 Euros. De même, la commission d'arbitrage a plafonné le coût de ses interventions, le traitement d'une plainte ne peut être facturé plus de 3000 couronnes danoises, soit 402 Euros.

En 2005, la commission d'arbitrage a enregistré 548 cas contre 490 cas en 2004. Cette augmentation s'explique par le fait, que les propriétaires de construction nouvelles privilégient la médiation à une action en justice. La commission d'arbitrage espère une nouvelle hausse des cas en 2006, elle prévoit entre 600 et 700 plaintes.

**Jugement arbitral rendu en 2005
par la commission d'arbitrage privé**

Plaintes auxquelles il a été fait droit	158
Plaintes auxquelles il a partiellement été fait droit	19
Transaction	28
Plaintes auxquelles il n'a pas été fait droit	34
Affaires rejetées	167
Affaires classées	87
Total	493

**ANNEXE N° 4 : RÉPONSES DES 20 MISSIONS ÉCONOMIQUES CONSULTÉES AU QUESTIONNAIRE
DE LA MISSION**

**DIRECTION GÉNÉRALE
DU TRESOR ET DE LA POLITIQUE ECONOMIQUE**

**SGE-4 « Réseaux d'expertise et de veille internationales »
Contact : Alexis Merklings, Tél. : 01 44 87 22 61, alexis.merkling@dgtpe.fr
Dossier 131068**

Régimes de l'assurance construction : enquête comparative dans 20 pays

**Contribution des Missions Économiques en Allemagne, Autriche, Belgique, Canada,
Danemark, Espagne, États-Unis, Finlande, Grèce, Hongrie, Irlande, Italie, Luxembourg,
Pays-Bas, Pologne, Portugal, République Tchèque, Royaume-Uni, Suède et Turquie.**

**Temps estimé pour la réalisation de cette étude : 61 jours-agent soit un coût théorique
de 57 950 €**

Février 2006

Par une lettre du 7 novembre 2005, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie ainsi que le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer ont demandé à l'Inspection générale des finances et au Conseil général des ponts et chaussées le lancement d'une mission d'inspection interministérielle sur le régime d'assurance construction.

Les axes d'investigation assignés à la mission concernent l'organisation macroéconomique et le pilotage du régime de l'assurance construction. La mission doit également analyser les moyens d'accroître la prévention et de responsabiliser les acteurs.

Le système français d'assurance construction présente des caractéristiques très spécifiques du fait d'un régime de double assurance obligatoire. Dans ces conditions, l'Inspection générale des finances (IGF) a souhaité analyser les solutions retenues par les pays de niveau de développement comparable pour protéger leurs ouvrages et les intérêts de leurs usagers propriétaires, l'objectif étant de comprendre leur philosophie de fonctionnement et de la mettre en perspective avec l'organisation adoptée en France. La mission sera suivie par des déplacements de l'IGF dans les pays les plus intéressants.

Parmi les pays étudiés, l'obligation de souscrire une assurance protégeant le constructeur contre la mise en jeu de sa responsabilité par rapport à des vices de la construction achevée n'existe qu'en Espagne, en Italie, et en Suède, ainsi qu' aux États-Unis et au Luxembourg uniquement pour des travaux publics. Au Canada, cette obligation se présente sous la forme d'un cautionnement pour la protection des acheteurs d'habitation. Enfin, lorsqu'il n'y a pas d'obligation légale ou réglementaire, l'usage professionnel est néanmoins de contracter une assurance, sauf en Allemagne, pays qui fonctionne avec un système de cautions ou de garanties bancaires.

Dans la moitié des pays étudiés, les maîtres d'ouvrages ne souscrivent pas ou rarement une assurance dite « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande. Une obligation légale n'existe qu'en Suède pour les immeubles d'habitations et les maisons individuelles.

En ce qui concerne le marché de l'assurance, il existe un dispositif de labellisation (ou assimilable comme tel) en Belgique, au Canada, au Danemark, aux États-Unis, en Irlande, en Italie et aux Pays-Bas. Au Royaume-Uni, les trois grandes compagnies d'assurance pour les maisons d'habitations assurent une tenue de registre de constructeurs agréés. Les compagnies d'assurance ne procèdent généralement pas à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art, à moins qu'il ne s'agisse de chantiers particulièrement importants. En revanche, le contrôle continu intervient en Allemagne, au Canada, en Finlande, au Royaume-Uni et en Suède.

On trouvera ci-après les contributions des 20 Missions économiques interrogées.

SOMMAIRE

ALLEMAGNE	27
AUTRICHE	30
BELGIQUE	33
CANADA	41
DANEMARK	46
ESPAGNE	50
ETATS-UNIS	55
FINLANDE	61
GRECE	66
HONGRIE	69
IRLANDE	72
ITALIE	76
LUXEMBOURG	85
PAYS-BAS	90
POLOGNE	95
PORTUGAL	99
REPUBLIQUE TCHÈQUE	104
ROYAUME UNI	107
SUÈDE	116
TURQUIE	121

ALLEMAGNE**1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :**

- 1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**
- 1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?**
- 1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?**
- 1.4 Comment est déterminé son point de départ ?**
- 1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)**
- 1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?**

En Allemagne, le droit de la construction est historiquement une branche du droit civil, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). L'acte de construire au regard des règles d'urbanisme et les transactions immobilières sont régis par le « code général de la construction », Baugesetzbuch - BauGB, - les travaux entrepris par les maîtres d'ouvrage publics font l'objet d'un règlement d'application complémentaire, le VOB.

Selon la réglementation générale, BGB, la responsabilité en matière de construction s'applique pour une durée minimale légale de cinq ans, la durée peut toutefois être étendue de manière contractuelle. En ce qui concerne les travaux des maîtres d'ouvrage publics, la responsabilité en matière de construction s'étend sur 4 ans. Le point de départ de la responsabilité est laissé à la discrétion des contractants. La responsabilité des constructeurs peut être présumée, objective ou pour faute prouvée, elle comprend une obligation de moyen et de résultat et peut être invoquée pour malfaçons, défauts apparents, ainsi que pour défauts et vices cachés. Lors de la mise en cause de cette responsabilité, une différenciation est faite selon que les parties au contrat soient responsables solidaires (maîtres d'œuvre) ou limités (sous-traitants).

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

En Allemagne, les constructeurs n'ont aucune obligation légale de souscrire à une assurance responsabilité pour vices de construction. En revanche, la souscription d'une assurance responsabilité civile qui prend en compte les dégâts causés sur des biens ou des personnes tierces est obligatoire pour tous les professionnels de la construction.

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

En pratique, les professionnels du secteur du BTP ne souscrivent pas à ce type d'assurance. Les entreprises allemandes ont recours à un système de cautions et/ou de garanties bancaires qu'elles intègrent dès le financement du projet. Les établissements bancaires peuvent conserver 5% du montant du projet de construction jusqu'à l'expiration du délai de responsabilité du constructeur.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Le régime d'assurance susceptible de couvrir les dommages liés à une responsabilité en matière de construction est distinct du régime d'assurance générale de responsabilité civile.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Le montant de la prime est calculé en fonction soit du chiffre d'affaires, soit de la masse salariale, avec une modulation dépendant des dégâts constatés dans le passé (primes d'autant plus élevées que le constructeur a enregistré des dommages).

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Il n'existe pas de base de données nationale destinée à recenser les sinistres dans le secteur de la construction et informer les assureurs. Les assureurs suivent l'évolution des sinistres par le biais du dossier d'assurance constructeurs. En cas de changement d'assureur, l'entreprise est dans l'obligation de demander le transfert de son dossier.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Sans objet.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Il n'existe pas de tel dispositif en Allemagne.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Sans objet

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

Sans objet

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

Sans objet

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Sans objet

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

La fédération des assureurs (*GDV, Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft*) indique qu'elle n'a pas le droit de fournir cette réponse. Sur l'ensemble de l'assurance RC, il y a environ 150 assureurs présents. Mais le champ est naturellement beaucoup plus vaste que la seule assurance RC en matière de construction.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

La fédération des assureurs estime qu'il s'agit d'un marché rentable, mais difficile, en particulier, la partie des constructions qui concerne le sous-sol (*Tiefbau*).

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Il n'existe pas de tel dispositif.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Oui, sous la forme d'enquêtes écrites. Les assureurs suivent ainsi l'évolution des activités (et donc des risques) des constructeurs. D'une manière générale, les primes sont fondées, soit sur le chiffre d'affaires, soit sur la masse salariale, avec une modulation dépendant des dégâts constatés dans le passé (primes d'autant plus élevées que le constructeur a enregistré des dommages dans le passé).

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Il n'existe pas de tel service. Il n'existe au demeurant pas en Allemagne de responsabilité s'apparentant à la responsabilité décennale. La responsabilité en la matière pèse sur les architectes, non sur les constructeurs.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Il est difficile de répondre à cette question dans la mesure où les primes sont toujours calculées sur une base individuelle. Tout dépend du passif du constructeur (le niveau de primes étant d'autant plus élevé que le constructeur a enregistré des dommages dans le passé).

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Non, il n'y a aucune obligation d'assurer. Au demeurant, il n'y a pas non plus d'obligation d'assurance pour le constructeur (mais ce point n'est pas déterminant puisqu'il existe en Allemagne de nombreux exemples d'assurances obligatoires sans obligation d'assurer pour l'assureur).

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

La fédération des assureurs estime que la question ne se pose pas en Allemagne car il y a suffisamment d'assureurs sur le marché (cette réponse se retrouve dans la quasi-totalité des champs d'assurance).

Évolutions institutionnelles prévues**21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?****22. Quels objets visent-ils ?****23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?**

Placé sous tutelle du ministère fédéral des Transports, de la Construction et du Logement, le *Deutscher Verdingungs- und Vertragsausschuß- DVA*, a pour fonction d'évaluer et d'améliorer d'une part, les procédés d'attribution des marchés de travaux publics et d'autre part, la réglementation dans le secteur du bâtiment. Ce comité est composé de plus de 80 membres qui représentent les différents ministères concernés, les pouvoirs publics locaux, les principaux donneurs d'ordres publics ainsi que les groupements professionnels des secteurs de l'industrie et du BTP.

Les communes ont récemment proposé au sein du *DVA* une réforme du droit allemand visant à introduire un système d'assurance de construction, qui pourrait être inclus dans le financement du projet ou laissé à la charge du constructeur. Les représentants des PME ont exprimé leur inquiétude et précisé qu'un tel système impliquerait différents niveaux de primes, supportables pour les grands groupes solvables mais pas pour les PME.

Mission Économique de Berlin**Rédigé par Svenja Gamp / Guillaume Chabert / Julien Cesana****Revu par Éric David**

AUTRICHE

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :

- 1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**
- 1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?**
- 1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?**
- 1.4 Comment est déterminé son point de départ ?**
- 1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)**
- 1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?**

La garantie

Selon le Code Civil autrichien, le temps de garantie s'élève à trois ans pour les biens immobiliers, les travaux concernant les biens immobiliers et les travaux intégrant des biens mobiliers dans des biens immobiliers. Ainsi, de façon générale, les travaux de construction sont soumis à une durée de garantie de trois ans. Durant les trois ans suivant la remise ou l'achèvement du bien, le client doit obtenir une reconnaissance du défaut de la part de l'entrepreneur ou entreprendre une procédure judiciaire afin de préserver son droit de garantie. Si le client constate le défaut durant les premiers six mois suivant la remise du bien, il est assumé que le défaut existait déjà lors de la remise (art. 922 et suiv. du Code civil autrichien, *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, ABGB*).

Le modèle de contrat pour les travaux de bâtiment, stipulé par la norme ON B 2110, à la quelle la profession se réfère souvent et qui est disponible auprès de l'Institut autrichien de normalisation, prévoit également cette forme de garantie.

Les dommages & intérêts

Au lieu d'avoir recours à la garantie, le client peut également faire valoir son droit à dommages & intérêts (art. 1295 et suiv. ABGB). Ce droit requiert toutefois qu'une faute ait été commise par l'entrepreneur. Le droit de réclamer des dommages & intérêts s'éteint trois ans après la connaissance du dommage et de l'auteur du dommage, mais au plus tard 30 ans après la remise du bien. Pour échapper à la demande en dommages & intérêts, l'entrepreneur doit prouver qu'aucune faute ne lui incombe et qu'il a travaillé avec toute l'expertise requise dans son métier. Toutefois, si le dommage est seulement visible dix ans après la remise du bien, le client doit prouver qu'il y a un défaut et une faute de l'entrepreneur (art. 1489 .ABGB)

La responsabilité

La responsabilité incombe à l'entreprise ou au groupement d'entreprises (responsabilité solidaire) qui a effectué le travail de construction ou encore au constructeur-promoteur. Les différentes responsabilités se déclinent aussi en fonction du contrat de construction qui a été conclu entre les différents partenaires qui contribuent à la réalisation d'un chantier.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

En Autriche, il n'existe pas d'obligation légale de souscrire une assurance

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?**2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?**

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Oui, l'usage de la profession est de s'assurer.

Différents types d'assurance, selon le risque assuré, existent dont notamment :

Assurance - responsabilité civile de l'entreprise

Cette assurance couvre les demandes en dommages & intérêts si celles-ci sont justifiées.

Assurance- tous risques chantier

Il s'agit d'un contrat d'assurance pour protéger contre les dommages matériels survenus de manière imprévue dans son propre ouvrage qui peut être conclu par le maître de l'ouvrage ou par l'entreprise de construction réalisant l'ouvrage. Selon le type de contrat, l'assurance s'étend sur les dommages qui incombent à l'entreprise de construction en raison des règles prévues par la norme ON B 2110 ainsi que sur les dommages pour lesquels l'entreprise de construction peut se retourner vers le maître d'ouvrage.

Assurance - responsabilité civile du maître de l'ouvrage

Ce type d'assurance assure le maître de l'ouvrage contre les risques de responsabilité sans faute personnelle vis-à-vis des voisins mais également vis-à-vis de tiers.

Assurance - constructeur-promoteur

Il s'agit d'une combinaison des différentes assurances mentionnées.

Assurance - matériaux de construction

Cette assurance assure contre le risque des dégâts causés aux machines et matériels nécessaires à la construction.

Assurance contre la responsabilité civile du planificateur de l'ouvrage

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Elle n'est pas incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur et doit faire partie d'un complément à cette assurance.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

De tels types d'assurance sont proposés

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Il ne s'agit pas d'une obligation

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

Elle est variable selon les contrats

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

Variable selon les contrats

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Non, il n'y a pas d'obligation

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Évolutions institutionnelles prévues

21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

Il existe un projet de nouvelle législation relative à la réparation des dommages

22. Quels objets visent-ils ?

Ce projet comporterait une disposition concernant la responsabilité des constructeurs

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

Pas d'information à ce stade

**Mission Économique de Vienne
Rédigé par B.Hebenstreit
Revu par L.de Touchet**

BELGIQUE**1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :****1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**

Parmi les nombreuses responsabilités dont répondent les architectes et les entrepreneurs, la plus lourde est celle définie par les articles 1792 et 2270 du Code Civil belge relatifs à la garantie décennale.

Art.1792 C.C. " 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 architectes et entrepreneur en sont responsables pendant 10 ans",

Art.2270 C.C. "Après 10 ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés".

Selon Art. 2270 du code civil et l'arrêt de la Cour de Cassation belge du 4 mars 1997, les architectes et les entrepreneurs sont responsables des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés pendant dix ans.

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

Cette responsabilité s'applique à la découverte de vices apparents graves susceptibles de porter atteinte à la stabilité de l'ouvrage ou moins graves (vices cachés véniels). Bien que controversée en doctrine et en jurisprudence, la question relative à la nature « grave du dommage » a perdu de son importance, en raison de la reconnaissance par la Cour de Cassation, dans un arrêt du 25 octobre 1985, d'une responsabilité des constructeurs pour vices cachés non graves (véniels), c'est-à-dire non susceptibles d'affecter la solidité du bâtiment ou celle d'un de ses éléments essentiels. La responsabilité pour vices cachés n'entre pas dans le champ de la responsabilité décennale. Elle est cependant limitée à dix ans selon les articles 2262 bis du code civil et les parties sont libres de l'aménager contractuellement.

On entend par vices graves, la gélivité des briques de façade, ou des tuiles de toiture, absence de joints de dilatation provoquant des fissures dans la façade, infiltrations d'eaux de pluie dans la maçonnerie de la façade de l'immeuble, l'éclatement successif du mortier et de la brique à l'intérieur du mur (cour de cassation du 18 octobre 1973, note W.G.). Le vice du sol peut également être pris en considération. Les vices cachés véniels correspondent plus à des problèmes d'isolation acoustique, de condensation, de double vitrage, etc. L'action en justice doit être introduite dans un délai raisonnable à partir de sa découverte.

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

Elle est fixée par le code civil et il n'est pas possible contractuellement de la restreindre, ni sur le plan du délai, ni quant aux vices auxquels elle s'applique.

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

La responsabilité décennale court à compter de la réception définitive (aussi appelée réception-agrégation) de l'ouvrage. Il peut arriver que les parties conviennent, dès le début ou ultérieurement, que ce délai court dès la réception provisoire ou l'achèvement des travaux. Mais bien qu'il soit possible d'augmenter ce délai, il est par contre impossible de le diminuer. A noter que les travaux de réparation exécutés dans ce cadre font courir un nouveau délai de dix ans.

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

En qualité de professionnel, le constructeur doit délivrer un bien exempt de vice et ne peut se prévaloir d'une clause d'exonération. Le code civil belge (articles 1792 et 2270) met à la charge des professionnels de la construction (notamment l'architecte ou l'entrepreneur) une obligation spéciale de

réparation. La réparation en nature, la mise en œuvre de toutes les mesures ayant pour effet de réparer effectivement le dommage est donc préférée en droit à la réparation par équivalent. Une fois la faute prouvée par le maître d'ouvrage, la réparation pourra être effectuée, et si cette dernière est impossible, une somme d'argent pourra être versée par le constructeur coupable au maître de l'ouvrage à titre d'indemnité.

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

Selon le cas, la responsabilité pourra être imputée à l'architecte (erreur de plan, par exemple), à l'entrepreneur (erreur dans l'exécution des travaux: chape de béton mal coulée, mur de travers, isolation mal posée,...), voire au maître de l'ouvrage (pour les dommages occasionnés par exemple au voisin). L'architecte, ayant pour mission légale de concevoir et de contrôler l'exécution des travaux, répondra seul des vices de conception, d'adéquation à la nature du sol. L'entrepreneur quant à lui répondra, en principe seul, des vices d'exécution, à savoir des défauts des matériaux et des défauts dans leur mise en œuvre. Un devoir de contrôle réciproque de fautes est instauré entre eux : sur l'entrepreneur repose ainsi, en vertu du principe d'exécution de bonne foi du contrat, l'obligation de signaler les vices de conception qui en raison de sa compétence professionnelle n'auraient pas dû ou ne pouvaient pas lui échapper. De son côté, l'architecte doit contrôler le travail de l'entrepreneur pour assurer une réalisation conforme aux règles de l'art et aux conditions du marché.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

Les entrepreneurs (contrairement aux architectes) ne sont pas tenus de s'assurer contre les fautes professionnelles, mais il existe une offre sur le marché. La seule obligation consiste, pour les entrepreneurs qui travaillent pour les autorités publiques, à assurer leur responsabilité civile (c'est-à-dire les dommages qu'ils occasionnent aux tiers, p. ex. aux riverains du chantier). Ils ne doivent pas assurer leur responsabilité contractuelle.

Selon l'article 15 de l'arrêté royal du 18 avril 1985 portant approbation du règlement de déontologie établi par le Conseil national de l'Ordre des Architectes (M.B. du 8 mai 1985), « L'architecte travaillant seul, en association ou en société, assure sa responsabilité professionnelle, y compris sa responsabilité décennale. Cette assurance pourra s'inscrire dans le cadre d'une assurance globale obligatoire pour toutes les parties intervenant dans l'acte de bâtir. Cette assurance verra ses effets continuer pendant une période de dix années à dater de la réception, et ce pour les ouvrages terminés au moment du décès de l'assuré. ». Les architectes prévoient généralement dès lors des clauses qui excluent la responsabilité solidaire.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

La Belgique n'est pas concernée par cette question puisqu'il n'y a pas d'assurance obligatoire.

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

La Belgique n'est pas concernée par cette question puisqu'il n'y a pas d'assurance obligatoire.

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Bien que l'entrepreneur reste responsable jusqu'à 10 ans après la réception des travaux, une fois la totalité des factures réglées, le maître de l'ouvrage n'a plus vraiment de moyen de pression pour le contraindre à réparer. Aussi n'étant pas rare que des entrepreneurs confrontés à de nombreuses plaintes de clients refusent d'y remédier, ou déposent le bilan et commencent une nouvelle société sous un autre nom, abandonnant ainsi tous les consommateurs lésés à leur triste sort, la jurisprudence considère souvent l'architecte et l'entrepreneur comme solidairement responsables. Aussi est-il vivement recommandé et d'usage de souscrire une **assurance « Tous Risques Chantiers »** et une **« assurance responsabilité décennale »** (souvent appelée **« assurance contrôle »**) pour tout chantier de construction. La première couvre la majorité des risques pendant les travaux entre tous les acteurs du chantier, la seconde couvre les édificateurs d'un ouvrage envers le

maître d'ouvrage, pour les dommages survenant après la fin des travaux, dans la période de responsabilité décennale.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Il s'agit d'assurances distinctes de l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Oui les compagnies d'assurance prennent en compte l'historique de sinistralité du constructeur. A noter par ailleurs que s'agissant d'assurance non obligatoire, aucune autorisation n'est nécessaire pour fixer les primes d'assurances. Cependant les indications de l'article 57 de la loi du 30 mars 1976 relative à la réparation de certains dommages causés à des biens privés par des calamités naturelles s'appliquent et maintiennent ainsi l'interdiction de formules d'indexation et de clauses de révision de prix. Mais dans l'avant-projet de loi, approuvé en conseil des ministres le 25 février 2005, qui modifie la loi sur le contrat d'assurance terrestre du 21 mai 2003 (modifiant elle-même la loi du 25 juin 1992 et la loi du 12 juillet 1976), l'article 68-9 prévoit dans certaines conditions l'instauration d'un Bureau de tarification qui permettrait le contrôle des primes d'assurance.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Pas à la connaissance du Service Public Fédéral (SPF équivalent des Ministères) Économie.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

La plupart des compagnies d'assurance proposent l'**assurance « contrôle »** qui couvre la responsabilité décennale des édificateurs d'un ouvrage envers le maître d'ouvrage, sous réserve de contrôle technique par un organisme indépendant. La responsabilité de l'architecte, de l'entrepreneur, du sous-traitant et du constructeur peut être couverte par l'assurance " contrôle " qui **contient 4 volets** :

- le dégât survenu **au chantier assuré avant la réception provisoire**;
- le dégât **corporel ou matériel causé au maître de l'ouvrage ou aux tiers** avant la réception provisoire;
- la **responsabilité contractuelle de l'entrepreneur et de l'architecte**;
- le dégât **corporel et matériel causé au maître de l'ouvrage ou aux tiers durant les 10 ans de garantie**.

Cette assurance présente les caractéristiques suivantes :

- tous les édificateurs sont solidairement bénéficiaires de l'assurance : une seule police est souscrite pour l'ensemble des édificateurs,
- les compagnies d'assurance accordent au maître d'ouvrage un droit d'indemnisation pour les dommages qu'il viendrait à subir et qui devraient donner lieu à l'application des garanties en période décennale, mais pour lesquels ces garanties deviendraient inopérantes par suite de la disparition juridique (faillite, privation des droits civils, liquidation) ou par décès des assurés. Cette garantie est octroyée sans recours contre les responsables des dommages,
- l'assurance est attachée à l'ouvrage et reste valable en cas de vente ou de disparition des édificateurs,
- dans le cas des bâtiments, l'assurance porte sur les travaux de gros œuvre clos. Elle peut s'étendre aux parachèvements et équipements techniques.

L'Assurance Tous risques chantier couvre un dommage décrit dans le cahier des charges ou dans l'acte de construction. Elle couvre également les dégâts aux machines et installations sur chantier. Elle court durant la période de construction et éventuellement durant la période d'entretien. Une assurance risque de chantier complète peut assurer tous les participants à un chantier (mandataire de l'ouvrage, promoteur, architecte, bureau d'étude, entrepreneur, sous-traitant...). Toutefois ce type

d'assurance ne couvre pas les erreurs de construction et l'étendue réelle de la couverture est extrêmement variable d'un assureur à l'autre et d'un chantier à l'autre.

Avec une assurance « Tous Risques Chantier », l'entrepreneur et le maître d'ouvrage sont couverts eux-mêmes pour les dommages occasionnés par le chantier, mais ils couvrent aussi tous les intervenants au chantier : les architectes, bureaux d'études, sous-traitants et même, parfois, les simples fournisseurs de matériaux de chantier. Ces contrats ont été conçus pour faire l'économie de procès en responsabilité opposant les uns aux autres tous les intervenants à un chantier donné en cas de dommage à l'ouvrage. Pour éviter de longues expertises et de longs procès tendant à cette détermination, les assureurs préfèrent couvrir tout le monde ce qui, en théorie, permet une économie importante de temps et d'argent. Ces contrats comportent deux sections : une pour les dégâts et pertes qui affectent le chantier lui-même et une seconde pour les dommages causés aux tiers de ce chantier. Si un accident survient, il importera peu de savoir qui parmi les intervenants au chantier en est responsable : l'assureur devra couvrir la réparation des dégâts.

L'assurance responsabilité professionnelle couvre les dégâts causés par quelqu'un dans l'exercice de son activité. Elle couvre la responsabilité du fabricant, de l'entrepreneur ou du constructeur pour les dommages causés après la livraison des marchandises ou après l'exécution des travaux. Le dommage peut consister en des blessures, en une détérioration de la santé ou des dégâts matériels. L'assurance ne couvre pas le bien livré en lui-même ni le non-respect des obligations purement contractuelles.

Pour les risques spécifiques au secteur de la construction, on peut également citer l'assurance d'engins de chantier, pour les dommages relatifs aux équipements.

Pour les risques découlant de l'exercice d'entrepreneur :

- Les assurances relatives aux dommages occasionnés à des tiers :
 - l'assurance responsabilité civile construction, pour les dommages occasionnés par des bâtiments d'entreprise, par le personnel, par les travaux, par des produits livrés, par des troubles de voisinage, par des véhicules
 - l'assurance responsabilité civile construction et assurance de responsabilité décennale, pour les dommages après livraison.
- Les assurances concernant les risques relatifs au personnel :
 - l'assurance contre les accidents de travail (obligatoire)
 - l'assurance collective contre les accidents ou assurance de groupe, pour les accidents dans la vie privée
 - l'assurance de groupe (revenu garanti et hospitalisation)
 - l'assurance de groupe, pour décès et départ à la retraite.
 - Les assurances concernant les dégâts subis par les bâtiments : assurance contre l'incendie, foudre, explosion, tempête, vandalisme, bris de vitres, ...
 - Les assurances concernant les dommages relatifs au matériel :
 - l'assurance contre le vol
 - l'assurance automobile, assurance omnium,
 - l'assurance contre le bris de machines
 - l'assurance informatique

La loi belge sur le bien-être oblige toute entreprise à mettre en place un système dynamique de gestion des risques ainsi qu'un plan global de prévention (cf. 3.2.5.). Pour développer ce plan global, une analyse approfondie des risques et une évaluation des dangers potentiels est nécessaire. Cette analyse peut s'effectuer via le site internet de Prevent : <http://www.prevent.be>. L'employeur est ainsi tenu de conclure certaines assurances (accidents de travail et RC pour les véhicules automobiles) tandis que dans d'autres cas il lui est conseillé de s'assurer contre certains risques. Ces assurances sont :

- a. assurance contre les accidents;
- b. assurance contre les maladies;
 - assurance dégâts matériels;
 - assurance transport marchandises;
 - assurance incendie;
 - assurance " tous risques ";
 - assurance responsabilité civile;
 - assurance crédit;

- Assurance recours en justice;
- assurance risque de chantier;
- assurance contrôle;
- assurance vie.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Individuellement, il s'agit d'une situation rare en Belgique. Il est cependant fréquent que les contrats d'entreprise qu'un maître d'ouvrage conclut prévoient l'obligation pour l'entrepreneur de souscrire une police d'assurance "Tous risques chantier " destinés à couvrir notamment l'entrepreneur et maître de l'ouvrage. Or la première section de ces contrats constitue une assurance de chose : l'assureur devra couvrir ces dégâts et pertes quelles que soient les responsabilités qui sont à l'origine de ceux-ci.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Non

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

L'assurance de « chose » couvre tous les dégâts et pertes qui interviennent pendant la durée d'un chantier.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

L'assureur devra couvrir les dommages causés au chantier lui-même, les dégâts et pertes affectant le chantier (exemple l'effondrement d'une partie non encore suffisamment étayée de la construction).

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Pas nécessairement.

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

Les entreprises d'assurance en Belgique proposent deux types de produits d'assurances : Tous Risques Chantiers et Assurances contrôle pour la responsabilité décennale. Il n'existe pas de données officielles sur le marché de l'assurance Tous Risques Chantiers, mais les grandes compagnies (AXA, Fortis CI, Ethias, KBC) détiennent la plupart des parts de marché pour ces contrats. Notons toutefois la présence d'un acteur spécialisé dans le domaine de l'assurance construction : l'Assurance Fédérale.

Le marché se structure différemment pour l'assurance de responsabilité décennale (non obligatoire). Cette assurance se décline sous deux formes : assurance habitation et assurance contrôle. Le volet habitation, qui concerne les personnes qui réalisent elles-mêmes des réparations ou des constructions chez elles, est assez restreint, deux assureurs y sont présents pour un encaissement modeste : Protect (compagnie Fidelias) et l'Assurance Fédérale.

En ce qui concerne l'assurance contrôle, le marché se caractérise par la présence d'un pool dominant nommé Soli-Ten et formé par AXA, Fortis CI, KBC et l'Assurance Fédérale. Ethias, l'assureur historique du secteur public en Belgique, est le deuxième acteur qui occupe une place importante sur le marché, mais en solo.

Enfin, les architectes, qui ont l'obligation de prendre une assurance responsabilité, ont principalement recours à l'assureur Protect.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

On ne peut dire si le marché est rentable ou non, par contre il semble se caractériser par une forte concurrence, notamment dans l'assurance des accidents du travail. L'absence de chiffres précis tient en particulier au montant relativement faibles des encaissements en la matière pour les assureurs, souvent moins de 1% de l'encaissement total. Cela a pour conséquence l'inclusion des chiffres de

l'assurance construction dans des catégories plus larges de responsabilité civile dans le bilan des assureurs.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Il existe un label qualité dénommé Coqual, créé à l'initiative de la Confédération Construction, l'organisation professionnelle du secteur en Belgique, et de la Région wallonne. Il s'adresse aux entreprises de construction proprement dites, mais aussi aux architectes et aux bureaux d'études. Pour recevoir le label, il faut adhérer à la Confédération Construction, suivre une formation en management de la qualité et être contrôlé chaque année par un auditeur extérieur. Cet auditeur doit déterminer si l'entreprise qui demande le label répond à des conditions strictes en matière de gestion financière, de gestion des chantiers et travaux, de planification, de rapport qualité prix, de sécurité, de gestion du personnel. Chaque élément intégré dans le référentiel CoQual est passé en revue afin de déterminer si l'entreprise le respecte ou non. L'audit permet de pointer avec précision les éventuelles lacunes ou améliorations à apporter dans la gestion de la qualité dans le but de l'obtention du label CoQual. Le label n'est finalement octroyé qu'après une mise en conformité par rapport au référentiel. Le bureau de contrôle SECO (90% du marché du contrôle des constructions en Belgique), en partenariat avec le Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC, centre de recherche spécialisé dans l'innovation pour les entreprises de construction), propose une certification ISO 9001 gérée par l'association sans but lucratif BCCA (Belgian Construction Certification Association). Enfin, il existe deux autres possibilités de labellisation : le label européen EMAS (Eco-Management and Audit Scheme, version plus stricte de la norme ISO 14001) plus centré sur des préoccupations environnementales et la liste VCA qui insiste sur la sécurité des chantiers.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Les compagnies n'ont généralement pas recours aux procédures d'audit. Elles se fondent sur leurs statistiques propres et sur le travail des bureaux de contrôle indépendants. Le bureau SECO affirme avoir de bonnes relations avec les compagnies d'assurances, mais il ne leur délivre pas d'étude concernant le passé ou les comptes des entreprises qu'il examine. Il ne leur fournit que ses rapports techniques concernant un chantier en particulier.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Outre sa responsabilité décennale couvrant le gros œuvre clos, le constructeur d'un bâtiment offre une garantie sur le parachèvement de l'édifice. Cette garantie porte sur une durée fixée lors de la signature du contrat : elle est généralement de 1 ou 2 ans, plus rarement 3. Des débats ont lieu actuellement sur certains aspects de ce qui est nommé parachèvement : une opération réalisée après que l'on ait considéré le gros œuvre clos pourrait être incluse dans la responsabilité décennale si elle contribue à une utilisation normale de l'ouvrage.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

La prime d'assurance décennale sur une construction représente environ 0,7 à 0,8% du coût des travaux. Elle est calculée notamment en fonction du montant validé dans les rapports techniques que SECO remet aux assureurs. Selon les représentants de SECO, l'absence d'assurance obligatoire en la matière entraîne des montants de prime comparativement moins élevés qu'en France.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Les assureurs peuvent refuser de couvrir un constructeur étant donné que l'assurance n'est pas obligatoire dans ce domaine. Il n'existe pas de recours selon, par exemple, le modèle du bureau de tarification dans le secteur de l'assurance automobile qui calcule les primes et qui désigne d'office une entreprise d'assurance pour prendre en charge un constructeur qui se verrait refuser à plusieurs reprises un contrat.

Les entreprises de couverture et de charpentes font partie de celles qui ont le plus de mal à s'assurer, selon les estimations de l'Assurance Fédérale.

Évolutions institutionnelles prévues

21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

Oui

22. Quels objets visent-ils ?

L'organisme de défense des consommateurs Test-Achats dénonce l'absence d'obligation légale d'assurance pour les constructeurs pour couvrir les dommages occasionnés à l'immeuble et aux tiers pendant la construction et après la réception des travaux et demande à cet égard à la Ministre de la Justice d'examiner les mesures à prendre.

Par ailleurs, un projet de loi relatif à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre de la personne morale a été adopté à la Chambre, mais n'a pas encore été publié au Moniteur belge (Journal officiel). Ce projet de loi vise notamment l'extension de la profession d'architecte à une personne morale et l'assurance responsabilité décennale obligatoire des architectes.

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

La ministre des Classes moyennes, Sabine Laruelle, a présenté en février 2005 un projet de loi qui devrait permettre à l'architecte d'exercer son activité en société en évitant ainsi la persistance d'une responsabilité personnelle décennale. Ce projet s'inscrit dans un projet global de modernisation de l'accès aux professions réglementées des métiers de la construction. Le 12 janvier 2006, ce projet de loi a été voté en séance plénière du parlement fédéral.

Les architectes sont au même titre que l'entrepreneur solidairement responsables des malfaçons de construction pendant 10 ans. Mais, contrairement aux entrepreneurs, ils assumaient jusqu'à ce jour cette responsabilité personnelle sur leurs biens propres puisqu'ils ne bénéficiaient pas de la responsabilité limitée qu'offre l'exercice en société. En cas de sinistre, ils étaient donc le plus souvent condamnés, d'autant plus qu'ils étaient les seuls intervenants dans le secteur de la construction à avoir l'obligation déontologique d'assurer leur responsabilité civile.

Le projet de loi voté le 12 janvier dernier octroie aux architectes d'une part un statut plus équilibré par rapport aux autres intervenants de la construction et à ses confrères européens en lui permettant d'exercer son activité dans le cadre d'une personne morale, et d'autre part, assure aux maîtres d'ouvrage une couverture plus large et plus adéquate par le biais d'une assurance rendue légalement obligatoire, qui doit permettre une couverture adaptée du risque au bénéfice du maître de l'ouvrage. L'exercice de la profession en société peut donc permettre non seulement la transmission de la clientèle en fin de carrière mais évite surtout la persistance d'une responsabilité décennale sur les héritiers.

Le projet de loi interdit par ailleurs l'exercice de la profession d'architecte à celui qui n'est pas assuré et prévoit des dispositions pénales en cas d'infraction. Par la même occasion, une mission supplémentaire a été confiée au Conseil national de l'Ordre des Architectes. Dorénavant, il est tenu de publier sur son site internet, la liste de tous les architectes inscrits sur un des tableaux de l'Ordre et la liste des stagiaires.

En vue de dresser un état des lieux objectif de la situation, une étude a été confiée au Centre d'Études d'Assurances CEA Belgium qui analyse le statut de l'architecte au sein de chacun des États Membres de "l'Europe des Quinze" disponible en ligne à l'adresse suivante :

http://www.cea-assurances.fr/ceab/base_docu.html

Remarques complémentaires

Selon les différents acteurs du secteur de la construction en Belgique, le régime actuel de l'assurance construction est satisfaisant et les autorités ne semblent pas se diriger vers un alignement sur le modèle français d'assurance obligatoire. Les représentants de SECO, par exemple, estiment qu'un régime d'assurance obligatoire est un facteur de non-qualité car il incite les assureurs à hausser leurs primes, pousse les bureaux de contrôle à offrir des prestations au rabais et contraint tous les participants au chantier à s'assurer individuellement et à répercuter cette charge sur le maître d'œuvre. Au final, l'assurance pour un chantier français représenterait 4 à 5% du coût des travaux contre 0,8% dans le système belge.

Seuls les architectes ont l'obligation selon la loi de souscrire une assurance responsabilité. Il s'agit de la contrepartie à une exigence de l'Ordre des architectes dans les années 1980 qui voulait que le recours à un architecte soit une obligation légale pour toute construction. Les récents développements législatifs évoqués *supra* sont une conséquence de ce statut d'exception pour les architectes.

Par ailleurs, l'absence d'assurance obligatoire pour couvrir la responsabilité décennale ne nuit en rien à la qualité des entreprises du secteur. Les représentants du bureau SECO estiment que 20% de ce qui est contrôlable est contrôlé, mais ils précisent aussi que l'on enregistre chaque année 120 000 sinistres en France contre une dizaine seulement en Belgique.

Le bureau SECO, qui nous a fourni de nombreux renseignements, est reconnu par les principaux assureurs mais n'a aucun lien contractuel avec eux. Il est également présent en France, mais il est seulement agréé pour contrôler les ouvrages de génie ou d'infrastructure qui ne sont pas soumis à un régime d'assurance obligatoire.

Mission Économique de Bruxelles
Rédigé par Ève Ferron et Vincent Biret
Revu par Corinne Darmaillacq & Lina Meziti-Ingargiola

CANADA

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :

- 1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**
- 1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?**
- 1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?**
- 1.4 Comment est déterminé son point de départ ?**
- 1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)**
- 1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?**

La responsabilité des constructeurs dépend avant tout de la législation de la province dans laquelle le constructeur est installé, la réglementation en la matière étant de compétence provinciale.

L'Ontario, le Québec et la Colombie Britannique sont les trois provinces où une assurance obligatoire existe. En fait d'assurance, on devrait plutôt parler de cautionnement. Le constructeur est en effet responsable des imperfections des maisons qu'il livre, suivant la réglementation de sa province. En cas de difficulté financière, le régime de cautionnement se substituera au constructeur pour le paiement des dommages.

Situation au Québec :

Les Plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs sont gérés au Québec par la Régie du bâtiment du Québec,
545, boul. Crémazie Est, 3e étage, Montréal (Québec) H2M 2V2 Tél. : (514) 873-0976 Fax. : (514) 873-7667
Site Web: www.rbq.gouv.qc.ca/dirGrandPublic/dirPlanDeGarantie/index.asp

Depuis 1999, le règlement provincial exige que tous les constructeurs d'habitations participent à un plan de garantie agréé par la Régie du bâtiment du Québec.

Trois organismes ont été agréés pour cela ; Ce sont Qualité Habitation, Les maîtres bâtisseurs et La garantie des maisons neuves de l'APCHQ.

Ces programmes offrent les garanties suivantes :

- Protection de l'acompte versé
- Correction des malfaçons apparentes
- **Garantie contre les malfaçons cachées pendant un an.**
- **Garantie contre les défauts cachés et les vices cachés pendant 3 ans** (entre autres, défauts de plomberie, de chauffage, d'étanchéité)
- **Garantie contre les vices de construction graves pendant 5 ans** (problèmes de structure et de fondation).

Situation en Ontario :

Les plans de garantie des habitations neuves sont obligatoires et gérées par un seul organisme : Tarion Warranty Corporation, 5160, rue Yonge, 12e étage Toronto (Ontario) M2N 6L9
Tél. : (416) 229-9200 Fax : (416) 229-3800 Courriel : info@tarion.com Site Web : www.tarion.com

Le Plan De Garanties des constructions neuves de l'Ontario est un recueil des garanties que les constructeurs doivent fournir à leurs clients. L'assurance maximum pour la garantie de nouvelles maisons et des lotissements est de 150.000 CAD par habitation.

L'assurance inclut la protection du dépôt de garantie, la protection contre les [défauts de montage et de matériaux](#), la protection contre les [substitutions non autorisées](#), et la protection contre les retards. Pour des immeubles et lotissements, l'assurance inclut également les parties communes du bâtiment. La plupart des problèmes de garantie sont résolus directement entre les constructeurs et les propriétaires sans intervention de Tarion. La société de garantie interviendra quand les constructeurs n'honorent pas la garantie engagements.

La garantie est d'un an pour certaines parties, de deux ans pour d'autres et de sept ans pour les défauts de structure.

Une garantie d'un an est fournie par le constructeur qui doit en outre certifier que :

- L'habitation a été construite par des professionnels et qu'elle est exempte de défauts.
- Qu'elle a été construite selon le code de bâtiment d'Ontario ; et
- Qu'elle n'a pas de défauts de structure.

Les constructeurs doivent également fournir des copies de toutes les garanties statutaires données par les fabricants, les fournisseurs et les sous-traitants, garanties qui peuvent se prolonger au-delà de la première année.

Une **garantie statutaire de deux ans** s'applique pour les défauts d'isolation, d'étanchéité et les fuites. Cette garantie couvre également les défauts d'installation dans les secteurs du chauffage, de l'électricité et de la plomberie.

Une **garantie de sept ans** couvre les défauts structurels de l'habitation. Cette garantie couvre aussi les dommages dus à des mouvements de sol, à des fissures dans les structures porteuses, à l'effondrement ou à la déformation sérieuse des joints ou de la structure du toit des matériaux.

Situation en Colombie Britannique:

Le "Homeowner Protection Office" (HPO) est une corporation publique de Colombie Britannique créée en 1998 pour renforcer la protection des acheteurs d'habitations de la province à la suite du *Homeowner Protection Act* (décret pour la protection de l'acheteur immobilier).

Le HPO est responsable de l'attribution des licences de construction et du suivi des garanties obligatoires sur la construction des habitations neuves. De fait, depuis le premier juillet 1999, tous les constructeurs d'habitation doivent demander une licence et demander une assurance-garantie sur les constructions mises en vente. Depuis 2000, les entreprises de rénovation doivent également être titulaires d'une licence et monter une assurance-garantie pour leurs chantiers.

En cas de litige, la procédure est la suivante : Dans un premier temps, l'acheteur s'adresse au constructeur pour la réparation des vices et défauts. S'il se heurte à un refus du constructeur, il peut se tourner vers l'organisme de cautionnement pour trancher. Au cas où le constructeur refuse encore d'intervenir et de procéder aux réparations, l'organisme de garantie paiera les réparations, mais pourra refuser par la suite tout nouveau cautionnement aux programmes du constructeur en question. De fait, seuls, les constructeurs en difficulté financière grave rechignent à se soumettre aux arbitrages de l'organisme de cautionnement.

En dehors de ces trois provinces, les garanties sont facultatives et peuvent être acquises auprès des organismes provinciaux suivants :

Régime de garanties des logements neufs du Manitoba

675, autoroute Pembina, bureau 200, Winnipeg (Manitoba) R3M 2L6
Tél. : (204) 453-1155 , Téléc. : (204) 287-8561
Courriel : mbnhwp@mbnhwp.com , Site Web : www.mbnhwp.com

Régime de garanties des logements neufs de la Saskatchewan

3012, rue Louise Est, bureau 4, Saskatoon (Saskatchewan) S7L 3L8
Tél. : (306) 373-7833, Téléc. : (306) 373-7977
Courriel : snhw@sasktel.net, Site Web : www.nhwp.org

Régime de garanties des logements neufs de l'Alberta

208, 57e Avenue Sud-Ouest, bureau 201, Calgary (Alberta) T2H 2K8,
Tél. : (403) 253-3636, Téléc. : (403) 253-5062
Ou 10464, chemin Mayfield Nord-Ouest, bureau 204, Edmonton (Alberta) T5P 4P4
Tél. : (780) 484-0572, Téléc. : (780) 486-7896 Site Web : www.anhwp.com

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1?

Les constructeurs du Québec, de l'Ontario et de Colombie Britannique sont tenus de prendre une assurance de type cautionnement pour la protection des acheteurs d'habitations. Ils ne sont pas légalement tenus de souscrire à une assurance contre la mise en jeu des responsabilités de garantie définies au point 1.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

Si l'on parle de l'assurance de type cautionnement obligatoire, le degré de respect est de 100%. Par contre, il arrive que des demandes de cautionnement soient déposées, mais que la prime correspondante soit versée avec du retard.

En ce qui concerne l'assurance de responsabilité civile, qui couvre les dommages à la propriété qui sont imputables à la négligence de l'assuré, cette assurance non obligatoire est souscrite par plus de la moitié des constructeurs.

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

La menace de refus de cautionnement sur tout nouveau programme

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Les constructeurs s'assurent généralement pour le risque obligatoire imposé par la législation locale, et contre les risques d'accident pour le personnel de chantier. Les deux principaux contrats d'assurance sont les suivants :

Assurance de responsabilité civile générale – C'est la plus fréquente forme d'assurance responsabilité. La plupart des constructeurs se procurent une police à formule générale qui comprend une couverture contre toutes les blessures corporelles et les dommages matériels causés à un tiers résultant de leurs activités, leurs produits et des risques après les travaux. Les polices à formule générale ont une couverture étendue et peuvent comprendre la couverture d'autres risques aux activités assurées comme la couverture des propriétaires et entrepreneurs, la couverture des blessures personnelles, celle des paiements médicaux, la couverture étendue des dommages à la propriété ainsi que la couverture de « responsabilité éventuelle de l'employeur » connue également sous l'expression « Assurance contingente ».

Assurance responsabilité civile « Wrap-up » – Cette police est destinée à l'usage des grands projets de construction, dans le but de fournir une couverture globale de responsabilité civile pour inclure l'entrepreneur général et tous les sous-traitants dans une même police, pour un projet particulier.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Elle est généralement incluse dans l'assurance de responsabilité civile, mais avec des « conditions essentielles » dans les contrats qui peuvent très sérieusement limiter les remboursements. La tendance au cours des trois dernières années a été l'augmentation très forte des clauses annexes qui limitent les conditions de couverture des constructeurs.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Oui, mais pour une faible part, de même que l'ancienneté de l'entreprise.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Les sociétés gérantes de l'assurance cautionnement ont des statistiques précises sur les demandes de remboursement et les litiges qui remontent jusqu'à eux. Toutefois, la grosse majorité des problèmes sont réglés directement entre l'acheteur et le constructeur.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Seules les habitations individuelles, les condominiums et les appartements dans les immeubles de moins de 4 étages sont couverts par l'assurance cautionnement obligatoire dans certaines provinces.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Non

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Non

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

Tout se négocie directement entre l'assureur et le constructeur en fonction de la législation provinciale. La période de couverture est de 5 ans au Québec, et de 7 ans en Ontario, par exemple.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

Voir question 1

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Non

Organisation du marché de l'assurance construction**13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)**

Une vingtaine d'assureurs sont présents sur le marché, soit directement, soit au travers de courtiers. Après des pertes importantes au début des années 2000, les assureurs ont remonté le montant des primes depuis trois ans et durci les contrats.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Depuis trois ans, oui, après une période difficile en 2000 et des sinistres très lourds comme Liberty Walk à Calgary..

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Des distinctions ont été mises en œuvre par les organismes d'assurance-cautionnement : Pour l'APCHQ au Québec, par exemple, certains constructeurs ont le titre de «Maître constructeur or » ou de «Maître constructeur platine».

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Sur le plan du suivi technique du chantier, oui. Sinon, non.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Oui, voir question 1 : le service après-vente est fixé par la législation de la province : il va de 1 à 5 ans au Québec et de 1 à 7 ans en Ontario.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Pour l'assurance cautionnement obligatoire, les primes vont de 800 à 1400 CAD par maison, soit, moins de 1% de la valeur de l'habitation.

En ce qui concerne les autres assurances (responsabilité civile chantier et formule générale) et suivant le type de contrat, l'assurance représente entre 2 et 6% de la construction, ce qui est jugé élevé.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

En ce qui concerne l'assurance cautionnement obligatoire, les assureurs sont tenus d'accepter les constructeurs dans la mesure où ces derniers ont des ratios financiers adéquats. Si ce n'est pas le cas, les assureurs peuvent refuser d'assurer les constructeurs.

En ce qui concerne l'assurance responsabilité civile, les assureurs n'ont aucune obligation.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

En cas de refus par l'assurance cautionnement, un constructeur peut émettre un recours et demander un arbitrage.

Pour l'assurance responsabilité civile, il n'y a pas de recours.

Évolutions institutionnelles prévues

21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

Oui, pour l'extension des garanties de l'assurance cautionnement à la rénovation, pour les immeubles de plus de 4 étages, pour l'indexation du plafond de couverture et pour la clarification de certains articles.

22. Quels objets visent-ils ?

Voir ci-dessus

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

Ceux concernant la rénovation des habitations.

**Mission Économique d'Ottawa
Rédigé par JM VIGNAUD
Revu par Benoît HERMANT**

DANEMARK

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :

Cadre législatif général :

Au Danemark, l'ensemble des entreprises impliquées dans le processus de construction, maîtres d'œuvres et entrepreneurs sont responsables des éventuels vices de construction liés à la part de travail accomplie par leurs soins.

Le cadre législatif, en matière de construction, est défini par « une loi sur la construction » de juin 1998, amendée en mars 2001, par des « règlements » et des « dispositions générales », notamment l'« ABR 89 » et « AB 92 ». Ces textes, s'ils étaient regroupés pourraient être comparés au « Code de la construction et de l'habitation ». Ils sont le fruit d'un travail conjoint mené entre le Ministère Danois du Logement et de la Construction (Danish Ministry of Housing and Building) et les associations professionnelles du secteur. L'ABR 89 et l'AB 92 définissent les conditions générales, selon lesquelles les constructions destinées à un maître d'ouvrage public doivent être réalisées. Le marché privé n'est pas contraint par ces dispositions, mais l'administration danoise recommande vivement de s'y soumettre.

Ces documents font clairement la distinction entre « maîtres d'œuvres » et « entrepreneurs ». En effet, l'ABR 89 (*Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand*) concerne les « maîtres d'œuvres » et l'AB 92 (*Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed*) les « entrepreneurs ». La responsabilité de chacun est précisée et il est notamment souligné que chaque entreprise est strictement responsable du travail accompli par ses soins.

1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?

La responsabilité du maître d'œuvre est limitée à 5 ans¹⁶ à la date de réception des travaux et plafonnée à 2,5 millions de couronnes danoises (335 000€), sauf en cas de dispositions contractuelles spécifiques.

La responsabilité de l'entrepreneur est également limitée à 5 ans après réception des travaux, sauf en cas de dispositions contractuelles spécifiques.

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

Les « constructeurs » sont responsables des vices ou dommages affectant des ouvrages qui n'auraient pas été réalisés selon les règles de l'art. Cela concerne les vices cachés et les vices de constructions, la responsabilité étant souvent retenue par la jurisprudence danoise, solidairement avec celle de l'entrepreneur.

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

La responsabilité est fixée contractuellement.

¹⁶ Dans leur définition de la responsabilité du maître d'œuvre et de l'entrepreneur, l'ABR 89 et l'AB 92, qui prévoient une responsabilité limitée à 5 ans sont en contradiction avec la législation danoise, qui étend à 20 ans la durée de cette responsabilité. La contradiction entre les textes est clairement soulignée dans de nombreux documents de référence.

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

La durée de responsabilité de 5 ans est calculée à partir de la réception des travaux, où un procès-verbal est établi (Handling-over protocol).

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

L'entrepreneur a une obligation de résultat, la responsabilité est établie selon la jurisprudence (le Danemark est soulignons le, de tradition juridique anglo-saxonne).

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

Chaque « constructeur » impliqué dans le processus de construction est strictement responsable du travail accompli par ses soins.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

Non

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

L'usage varie, selon la taille de l'entreprise et la nature du chantier, mais les entreprises ont pour habitudes de systématiquement souscrire des assurances.

En marge des dispositions existantes en matière d'assurance, il convient de noter l'existence d'un dispositif spécifique au Danemark, le « Danish Building Defects Fund » (voir annexe), qui concerne les édifices publics. Ce dispositif consiste en un fond auquel les entrepreneurs ont obligation de souscrire, à hauteur d'une prime équivalant à 1% du coût total du projet, dès lors qu'un chantier vise un maître d'ouvrage public. Ce fond, qui ne se substitue pas à une assurance, permet de couvrir, sous forme d'avances, les dépenses de réparations à engager pour des dommages identifiés dans les 20 années¹⁷ suivant la réception des travaux avant de se tourner vers les responsables censés mettre, à leur tour, en jeu les garanties souscrites auprès de leurs assureurs.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

L'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 peut être incluse dans l'assurance générale de responsabilité professionnelle du constructeur, tout comme elle peut être proposée sous forme d'une garantie complémentaire par la compagnie d'assurance. La pratique n'est pas la même chez tous les assureurs et les consultations menées par la Mission Économique auprès des plus grosses compagnies d'assurances de la place de Copenhague n'ont pas permis d'identifier des règles communes dans la profession.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

¹⁷ Pour mémoire, l'ABR 89 et l'AB 92 limite à 5 ans la responsabilité des maîtres d'œuvre et des entrepreneurs.

Le montant de la prime acquittée par le constructeur est calculé en fonction de la taille, du type, du montant des chantiers et de l'historique de sinistralité de l'entreprise.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Il n'existe pas de bases de données « ouvertes » ou d'autre dispositif permettant de suivre de manière exhaustive la sinistralité des constructeurs.

Néanmoins, pour les commandes publiques exclusivement, « The Danish Building Defects Fund » propose une base de données permettant de suivre la sinistralité des nouvelles constructions. Celle-ci est établie sur la base des rapports d'inspections obligatoires un an et cinq ans après réception des travaux. Ce dispositif a été mis en place en 1991.

En ce qui concerne les constructions privées, il est impossible d'obtenir des statistiques détaillées de sinistralité. Il n'est pas établi officiellement que les compagnies d'assurances comptabilisent de manière précise ce type de données. Il existe néanmoins une base de données des plaintes, par type de métier, qui ont été déposées auprès du Comité d'arbitrage des litiges des métiers du bâtiment et des travaux publics (Byggeriet Ankenævnet), structure paritaire privée habilitée à recevoir les plaintes des consommateurs privés.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Non, mais des garanties spécifiques peuvent être souscrites en liaison avec la nature particulière de certains chantiers.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Non

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

Tout assureur non-vie au Danemark peut théoriquement proposer des assurances construction. Mais dans la pratique, 4 grands groupes : Tryg, Codan, TopDanmark et Alm. Brand se partagent l'essentiel du marché, alors même que ce n'est pas moins de 143 sociétés concurrentes, dont 19 filiales de compagnies d'assurances étrangères qui interviennent dans les différentes branches du secteur de l'assurance non-vie.

Les membres de « Dansk Byggeri », l'Association Danoise de la Construction, qui regroupe l'essentiel des entreprises de gros œuvre, peuvent également souscrire à une garantie proposée par le biais de l'association : « Byggaranti », l'assureur final étant Topdanmark.

Aucune statistique n'est disponible quant aux parts de marché des intervenants du secteur.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Aucun des assureurs contactés n'a souhaité communiquer sur ce domaine.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Il existe différents dispositifs de qualité mis en place par les organisations professionnelles, le plus connu est celui de « Dansk Byggeri », l'Association Danoise de la Construction, qui regroupe l'essentiel des entreprises de gros œuvre.

L'appartenance à cette organisation est conditionnée par le résultat d'un audit approfondi censé labéliser l'entreprise (qui ne sera ultérieurement soumise à aucun contrôle, hormis circonstances exceptionnelles).

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Non, des audits ne sont effectués par les compagnies d'assurances qu'en cas de fautes graves ou répétées de la part d'un constructeur assuré.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Les professionnels du bâtiment ne prévoient pas une telle clause dans les contrats qui les lient à leurs clients. Néanmoins, la plupart des entreprises engagent leur responsabilité et assurent un service après vente de leur prestation pendant la période qui suit leur intervention (durée très variable).

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Pas de commentaire des entreprises concernées interrogées par la Mission Économique.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Non, les compagnies d'assurances sont libres du choix de leur client. Il n'existe aucune obligation légale.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

La seule solution pour les professionnels placés dans cette situation est de chercher un autre assureur. Il n'existe pas de recours dans l'hypothèse où une entreprise ne trouverait pas d'assureur. Le commentaire de l'Association des Assureurs Danois est qu'un entrepreneur dans cette situation serait très certainement une « mauvaise entreprise » boycottée par la clientèle et qui ne pourrait survivre sur le marché. Elle n'aurait donc pas besoin d'être assurée...

Évolutions institutionnelles prévues**21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?**

Non

Mission Économique de Copenhague
Rédigé par Florence Favier
Revu par Éric Duedal

ESPAGNE

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :

La loi 38/1999 relative à la réglementation du bâtiment distingue les différents intervenants dans la construction de l'ouvrage:

- *promotor* (maître d'ouvrage) : toute personne physique ou personne morale, publique ou privée qui décide, programme et finance les travaux de construction de l'ouvrage.
- *proyectista* (architecte) : l'agent chargé de rédiger le projet.
- *constructor* (entrepreneur) : l'agent qui s'engage, par contrat passé avec le maître d'ouvrage, d'exécuter avec des moyens humains et matériels, propres ou sous-traités, les travaux ou une partie de ces derniers, conformément au projet et au contrat.

L'article 1591 du code civil prévoit que le promoteur et l'architecte sont responsables pendant dix ans des vices de l'ouvrage achevé à compter de l'achèvement de ce dernier.

Par ailleurs, la loi 38/1999 fixe le régime général de la responsabilité des intervenants du secteur de la construction. L'article 17 dispose que tous les acteurs du marché doivent répondre face au propriétaire ou au tiers acquéreur de l'ouvrage des dommages matériels survenus à l'occasion de sa construction. La réglementation espagnole n'établit pas de distinction en fonction des agents.

1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?

Tous les agents intervenant dans la construction de l'ouvrage sont légalement responsables:

- **pendant dix ans**, des dommages matériels causés à la structure et à la viabilité de l'ouvrage (fondations, supports, poutres, planchers, murs de charge et autres éléments structurels) ;
- **pendant trois ans**, des dommages matériels causés à l'habitabilité de l'ouvrage (vices résultant des éléments de construction ou des installations).

Par ailleurs, l'entrepreneur est responsable pendant **un an** de la finition ou de l'achèvement de l'ouvrage.

Les actions en responsabilité pour les dommages résultant des vices de la construction exposés ci-dessus prescrivent dans un délai de deux ans à partir de la « production des dommages », sous réserve des actions mettant en jeu la responsabilité contractuelle pour inexécution des obligations contractuelles.

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

La jurisprudence a différencié les types de vices susceptibles de mettre en jeu la responsabilité civile des agents intervenant dans la construction de l'ouvrage :

- la « *ruina material* »: les vices affectant la structure de l'ouvrage ;
- la « *ruina funcional* »: les vices affectant l'habitabilité de l'ouvrage.

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

La responsabilité civile est fixée par la loi 38/1999 du 5 novembre sur la réglementation du bâtiment, ainsi que par le code civil.

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

La responsabilité est engagée à compter de la date de réception de l'ouvrage.

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-t-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

Il s'agit d'une responsabilité pour faute objective.

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

Selon la loi 38/1999 la responsabilité est exigible *personnellement et individuellement* à tous les agents étant intervenus dans la réalisation de l'ouvrage.

Toutefois, si la cause des dommages matériels ne peut être individualisée ou s'il est dûment prouvé le concours de plusieurs agents dans la cause mais sans pouvoir en préciser le degré de responsabilité de chacun, alors les agents sont solidairement responsables des vices de l'ouvrage.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

La loi établit la souscription obligatoire pour

i) l'entrepreneur, une assurance de dommages matériels d'une durée d'un an. Dans le cas contraire, le maître d'ouvrage a la possibilité de retenir une caution à hauteur de 5 pour cent du coût des travaux pour répondre aux dommages matériels occasionnés pour une réalisation défectueuse.

ii) l'entrepreneur et le maître d'ouvrage, une assurance de dommages matériels ou assurance par caution, pour garantir, pendant trois ans (*assurance triennale*), l'indemnisation pour des dommages causés par des vices ou défauts des éléments de construction ou des installations affectant les conditions d'habitabilité de l'ouvrage.

iii) l'entrepreneur et le maître d'ouvrage, une assurance de dommages matériels ou assurance par caution, pour garantir, pendant dix ans (*assurance décennale*), l'indemnisation pour des dommages causés au bâtiment par des vices ou défauts affectant les fondations, les supports, les poutres, les planchers, les murs de charge ou autres éléments structurels touchant à la stabilité du bâtiment.

Le maître d'ouvrage pourra convenir expressément avec l'entrepreneur que ce soit ce dernier le preneur de l'assurance pour le compte du premier.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

Le degré de respect effectif est à priori total puisque l'assurance obligatoire est régie par la loi 38/1999.

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

Le manquement aux normes précédemment citées sur les garanties de souscription obligatoire impliquera, dans tous les cas, l'obligation de répondre personnellement pour la personne tenue de souscrire les garanties.

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

L'assurance triennale et décennale est l'unique police d'assurance obligatoire dont les contractants sont les entrepreneurs et maîtres d'ouvrage. Dans la pratique, l'ensemble des intervenants ont pour habitude de s'assurer à travers les collèges professionnels auxquels ils appartiennent¹⁸.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Outre la responsabilité civile, le constructeur et le maître d'ouvrage ont l'obligation de contracter une police d'assurance de dommage – ouvrage.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Bien qu'il n'existe pas de registres de sinistralité des constructeurs, le calcul de la prime d'assurance acquittée par ces derniers constitue en effet un des critères de calcul de cette même prime.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Il n'existe pas de registres officiels de la sinistralité des constructeurs. En revanche, il est possible d'obtenir des informations auprès d'associations professionnelles des compagnies d'assurance telle que « La Unión Española de Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras » (UNESPA¹⁹, l'équivalent espagnol de la FFSA)

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Il n'existe pas de régimes différents selon le type ou la taille du chantier. En revanche, ce sont des critères de calcul de la prime d'assurance (le type du chantier, le budget d'exécution, la durée...).

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Les maîtres d'ouvrage ne souscrivent pas d'assurance « de chose ».

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

En Espagne, il n'existe aucune obligation légale quant à l'assurance « de chose » aussi bien pour les intervenants sur un chantier que pour les propriétaires et locataires.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

Il s'agit de contrats annuels.

¹⁸ Comme par exemple, le collège professionnels des architectes ; Cf. <http://www.arquitectura-tecnica.com/>

¹⁹ Cf. <http://www.unespa.es/>

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

Le contenant et le contenu du logement. Il s'agit d'une police d'assurance contractée par le propriétaire ou locataire du bien immobilier.

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

L'assureur a la possibilité d'obtenir cette information auprès de l'association professionnelle auquel il est affilié. Il a également la possibilité de procéder à des enquêtes de notoriété en consultant par exemple le registre du commerce (« Registro Mercantil²⁰ »).

Organisation du marché de l'assurance construction

Il n'existe pas d'études détaillées sur le marché de l'assurance de la construction. Il a été par conséquent difficile d'obtenir des données précises en termes de rentabilité et de parts de marché.

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

La plupart des compagnies d'assurance (espagnoles et étrangères) opèrent sur ce marché conjointement avec les compagnies de réassurance, étant donné l'ampleur des risques qu'elles sont tenues d'assumer.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Après avoir consulté diverses compagnies d'assurance, la direction générale des assurances (DGSFP), l'association professionnelle du secteur (UNESPA), il n'a pas été possible d'obtenir des données sur la rentabilité de cette « niche » du marché des assurances. En revanche, les interlocuteurs auxquels la Mission Économique a fait appel semblent coïncider sur le fait que la rentabilité de l'activité d'assurance dans le secteur de la construction est relativement faible.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Il n'existe pas de dispositif de sélection des constructeurs. Cette sélection passe par le marché en ce sens que le constructeur a tout intérêt à disposer d'une bonne réputation dans son secteur.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Non

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

La plupart des entreprises de construction ont pour habitude d'assurer un service après vente auprès de leurs clients.

La durée de cette garantie du service après vente est fonction des caractéristiques du chantier (prix de l'ouvrage, taille...).

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

²⁰ Registro mercantil: <http://www.rmc.es/>

Les données statistiques disponibles sont élaborées en fonction de la branche de l'activité d'assurance (vie, dommage, multirisque...) et non pas par secteur d'activité. Par conséquent, il n'a pas été possible d'obtenir cette information. Néanmoins, le secteur prévoit de se constituer une base de données statistique par secteur d'activité.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Les assureurs n'ont pas d'obligation d'assurer les constructeurs.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Le professionnel peut assumer l'ensemble des risques qui lui correspondent. Compte tenu de l'ampleur de ces risques, le professionnel du bâtiment n'a pas pour habitudes de prendre de tels engagements.

Évolutions institutionnelles prévues :

21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

La loi 38/1999 a introduit également l'élaboration d'un Code Technique de la Construction²¹ « Código Técnico de la Edificación, CTE », placée sous l'autorité de la Direction Générale de l'Architecture et de la politique du logement du Ministère du Logement (Ministerio de la vivienda) avec la collaboration de l'Institut des Sciences de la Construction Eduardo Torroja (IETcc) appartenant au Conseil Supérieur de la Recherche Scientifique (CSIC).

L'Administration Générale de l'État (AGE) ainsi que les Communautés Autonomes (CCAA) coopèrent dans le champ du contrôle de la qualité au travers de la Commission Technique pour la Qualité de la Construction (CTCE) et collaborant à l'élaboration de ce *Code Technique de la Construction qui portera sur les conditions basiques de sécurité et d'habitabilité*.

Ce CTE n'avait pas fait l'unanimité, quant à ses descriptifs et ses imprécisions, en particulier au sein des instances professionnelles. Cela explique pourquoi le CTE n'est toujours pas en vigueur alors que la loi 38/1999 prévoyait son élaboration et son application dans un délai de deux ans.

22. Quels objets visent-ils ?

Le Code Technique de la construction se présente comme une nouvelle « normativa »²² qui structure toute la réglementation technique existante en matière de construction et qui a pour objectif de faciliter son application. Ce CTE est conforme à la normative européenne et a également pour but de développer l'innovation et le développement technologique dans la construction.

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

Cela n'est pas prévu.

Mission Économique de Madrid
Rédigé par KERCHOUNI Slimane, CONDE Mercedes, MAZON Karin
Revu par MURACCIOLE-PLÀ Charles, LANET Jean-Philippe, ARFINENGO Gérard

²¹ Cf.: www.codigotecnico.org

²² Normativa : réglementation

ETATS-UNIS

Aux États-unis, la loi McCarran-Ferguson de 1945 délègue aux 50 États fédérés la réglementation et la supervision des activités et de la solvabilité des entreprises d'assurance. De même, chaque autorité locale (comté ou autre) est libre d'adopter le code de construction qui lui convient.

Pour cette raison, le régime de l'assurance construction aux États-unis est variable. La réponse à ce questionnaire se focalise sur deux États présentant des formes de responsabilité du constructeur bien distinctes :

- la Californie, où il s'agit d'une forme de garantie décennale
- le Texas, où la plupart des garanties ne durent qu'un an.

Note : pour le Texas, les réponses ne s'appliquent qu'à la construction résidentielle.

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :

1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?

Californie :

Elle est de 4 ans dans le cas de vices visibles et 10 ans pour les vices cachés. Les plaintes doivent être déposées dans ces délais, et, au plus tard, 1 ou 3 ans, selon les cas, après découverte du vice et du dommage.

Texas :

Au Texas, la garantie implicite est d'1 an, mais pour certains ouvrages, incluant la couverture du toit, elle est en général plus longue, dépendant des clauses du contrat. Il y a aussi une responsabilité civile éventuelle sur les malfaçons cachées qui n'a pas de limite et est généralement laissée à la libre appréciation des juges.

Par ailleurs, le Texas a adopté des garanties légales limitées pour la construction résidentielle (*Limited Statutory Warranty* et *Building and Performance Standards*²³) applicables depuis le 1^{er} juin 2005. Les périodes de garantie sont de :

- 1 an pour les malfaçons et les matériaux
- 2 ans pour la plomberie, l'électricité, le chauffage et les systèmes d'air conditionné
- 10 ans pour les principaux éléments constituant de la structure de la maison
- 10 ans pour la garantie d'habitabilité

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

Les dommages peuvent être corporels ou matériels.

Californie :

Les vices peuvent être de différents types, comme le non-respect des codes de construction, des systèmes électriques et mécaniques accentuant le risque d'incendie, ou des fissures significatives dans des parties du bâtiment.

Texas :

Le type et le montant des dommages rentrant dans la responsabilité du constructeur sont déterminés par le système judiciaire civil.

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

Californie :

Les deux.

Texas

La loi fixe des garanties qui ne peuvent pas être levées contractuellement, mais le constructeur et le propriétaire peuvent inclure des garanties supplémentaires.

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

²³ <http://www.trcc.state.tx.us/links/warranties.htm>

Californie :

Généralement par expertise.

Texas :

Pas d'information.

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-t-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

Californie :

Comme pour tout produit mis sur le marché, le constructeur est strictement responsable de tout défaut constaté sur ses réalisations, en particulier pour les constructions résidentielles. Les sous-traitants sont responsables en cas de négligence, mais leur responsabilité est généralement partagée avec le constructeur. Les architectes et d'autres professionnels sont soumis à un code professionnel de responsabilité en cas de négligence.

Texas :

Pas d'information

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

Californie :

A travers des accords qui fixent les différents niveaux d'indemnités.

Texas :

Pas d'information

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

Dans la plupart des États, y compris au Texas et en Californie, l'assurance est obligatoire dans le cas des travaux publics. Dans les autres cas, il n'y a pas d'obligation légale.

Mais une obligation de fait naît souvent du contrat. Notamment, certaines banques réclament que le constructeur souscrive ce type d'assurance, de même que certaines municipalités pour les constructions privées sur leur territoire.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

Pas d'information (dans la plupart des cas l'assurance n'est pas obligatoire).

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

Pas d'information (dans la plupart des cas l'assurance n'est pas obligatoire).

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Californie & Texas :

Même si elle n'est pas obligatoire, l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle est très souvent souscrite par les constructeurs. Celle-ci ne couvre que contre certains types de risques ; les risques assurables (*insurable risks*) sont ceux qui dépassent la maîtrise et les compétences du constructeur. Il peut s'agir par exemple d'une fissure dans un mur consécutive à un glissement de terrain. En revanche il existe des risques non assurables, ou risques d'affaires (*business risks*), qui sont ceux qui entrent dans le champ de compétence et de responsabilité des constructeurs sans être accidentels ou fortuits ; il peut s'agir par exemple d'une soudure mal effectuée.

Dans tous les cas, cette police couvre contre les dommages dont le constructeur n'est pas directement responsable. Par exemple, à la chute d'un toit, quelle qu'en soit la raison, le constructeur est couvert contre les dommages causés par le toit aux autres biens et personnes présents.

De plus, beaucoup de constructeurs incitent leurs sous-traitants à s'inscrire dans les contrats d'assurance en tant qu'assuré supplémentaire.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Californie & Texas :

L'assurance contre les vices de construction est incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur (cf. question 3).

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Californie :

Oui.

Texas :

Oui. L'assuré peut avoir accès à son historique auprès de l'assureur sur demande.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Californie & Texas :

L'industrie de l'assurance maintient une base de données agrégée, ne distinguant pas chaque constructeur selon le type de travaux réalisés (commercial, résidentiel...)

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Californie :

Oui. Pour certains grands projets de travaux publics, il existe des « wrap policy » (police globale construction). Dans ce cas, un seul acteur du projet prend une police d'assurance globale, puis s'occupe de toute question relative à l'assurance des autres acteurs.

Texas :

Oui. Les grands risques sont soumis à une réglementation différente.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Aucune assurance de ce type n'est répertoriée par les organismes régulant le secteur.

Californie :

Toutefois, des garanties sont parfois incluses dans les contrats, couvrant des dommages définis.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Californie :

Non.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

Californie :

La durée de la garantie est fixée par contrat.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

Californie :

Les dommages couverts sont fixés par contrat.

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?Californie :

Pas toujours. Sur la police d'assurance ne figure que le nom du contractant et pas celui des sous-traitants. L'assureur peut néanmoins fixer des conditions relatives aux constructeurs appelés à intervenir.

Organisation du marché de l'assurance construction**13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)**Californie :

Moins de 15.

Texas :

25 assureurs ont un agrément au Texas pour souscrire des polices spécifiques au risque de construction.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)Californie :

Le marché n'a pas été rentable ces dernières années mais certaines réformes législatives²⁴ pourraient modifier la situation.

Texas :

Pas d'informations.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?Californie :

Les constructeurs peuvent créer leur propre système de reconnaissance pour que le souscripteur ait une meilleure connaissance de leur niveau de compétences. Cependant, chaque compagnie d'assurance possède ses propres critères d'évaluation et il n'y a pas de système global.

Texas :

Le paragraphe 416.011 du Texas Property Code a mis en place le Texas Star Builder Program. Ce label accorde une reconnaissance aux constructeurs selon des critères tels que l'expérience, le niveau de formation, la stabilité financière de leur entreprise, leur assurance responsabilité civile et leur adhésion aux engagements de la TRCC (Texas Residential Construction Commission) et aux standards techniques mis en place.

La TRCC a récemment établi des règles pour développer ce programme. La désignation légale de cette règle est 10 TAC §303.300²⁵.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?Californie :

Elles ont le droit de le faire (pas d'informations supplémentaires disponibles).

Texas :

Les contrats de RCP générale des constructeurs contiennent typiquement une clause autorisant l'assureur à accéder aux historiques du constructeur. L'assureur peut également faire des inspections sur place.

²⁴ Voir questions 21 et 22.

²⁵ Accessible sur Internet à l'adresse

[http://info.sos.state.tx.us/pls/pub/readtac\\$ext.TacPage?sl=R&app=9&p_dir=&p_rloc=&p_tloc=&p_ploc=&pg=1&p_tac=&ti=10&pt=7&ch=303&rl=300](http://info.sos.state.tx.us/pls/pub/readtac$ext.TacPage?sl=R&app=9&p_dir=&p_rloc=&p_tloc=&p_ploc=&pg=1&p_tac=&ti=10&pt=7&ch=303&rl=300)

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?Californie :

Certains constructeurs assurent un service après-vente et il existe des incitations légales à ce type de pratiques, présentées en pièce jointe dans la California's Right to Repair Law (SB 800). Ce type de service dure généralement 10 ans.

Texas :

Pas d'information.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?Californie :

Non selon les assureurs puisque le marché n'est pas rentable.

Oui selon les assurés qui font aussi face au manque de disponibilité de l'assurance.

Le problème principal est le taux élevé de litiges par rapport au nombre de sinistres.

Texas :

Le Département des Assurances contrôle le niveau des primes en vérifiant que celles-ci ne sont ni insuffisantes ni excessives.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?Californie & Texas :

Non.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?Californie :

Il semble qu'aucun assureur ne refuse d'assurer un constructeur, mais les conditions deviennent très restrictives.

Texas :

Pas d'information.

Évolutions institutionnelles prévues**21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?**

Le programme de réassurance fédérale contre le terrorisme (« Terrorism Risk Insurance Act », TRIA)²⁶, mis en place en 2002, a été prolongé en décembre 2005 et expire fin 2007. Il permet aux assureurs, et tout particulièrement aux assureurs construction, de se réassurer contre ce risque jugé sinon inassurable.

Californie :

Plusieurs réformes ont été votées ces dernières années. Une initiative doit être soumise au vote du Congrès californien pour accorder aux constructeurs la possibilité de réparer le défaut d'une réalisation défectueuse plutôt que d'engager une poursuite judiciaire.

Texas :

Une série de propositions de réformes mineures émises par la TRCC sont présentées sur le site internet www.trcc.state.tx.us à la rubrique « statutes & rules / proposed rules ».

²⁶ Cf. note AF/05.161 de l'Agence Financière : <http://www.ambafrance-us.org/fr/ambassade/finance/AF05161.pdf>

22. Quels objets visent-ils ?

Californie :

Les réformes passées ont visé à encourager les accords trouvés sans procès et à mieux définir les obligations des constructeurs et les vices de construction.

Texas :

Il s'agit de réformes mineures.

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

Californie :

Oui. Cependant, la tendance observée est l'inverse pour des raisons de manque de disponibilité des assureurs.

Texas :

Sous réserve de l'accord du Département des Assurances.

Agence Financière et Mission Économique de Washington
Rédigé par Renan GAMEL et Marek GARWACKI
Revu par Bernard SALZMANN

FINLANDE

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :

- 1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**
- 1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?**
- 1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?**
- 1.4 Comment est déterminé son point de départ ?**
- 1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)**
- 1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?**

Il n'existe pas en Finlande de législation relative aux responsabilités des constructeurs. Ce sont les conditions générales du contrat de construction (« General conditions for building contracts – YSE 1998) qui font office de législation dans ce domaine.

Selon les conditions générales du contrat de construction type, le constructeur a la responsabilité des vices de la construction achevée mais également la responsabilité du produit et de la conformité de ses activités pendant la période de garantie :

Paragraphe 27 : responsabilité relative aux vices dans la construction achevée

- a) le constructeur est responsable de tout ou partie des vices de la construction achevée lorsqu'il peut être prouvé que le résultat escompté n'a pas été atteint ou qu'une faute a été commise. Le constructeur est tenu de remplacer ou de réparer le vice constaté.**
- b) Si le vice détecté dans a) est tel que la réparation n'est pas nécessaire et que le coût de la réparation à effectuer ne serait pas raisonnable, le constructeur, au lieu de remplacer ou de réparer le vice, a l'obligation de rembourser au client le montant équivalent à la valeur de la réparation ou du remplacement.**

Paragraphe 28 : responsabilité vis-à-vis du produit

Selon le « Product Liability Act », la responsabilité du produit revient au constructeur du fait qu'il agit en tant qu'installateur/utilisateur du produit.

Paragraphe 29 : responsabilité pendant la période de garantie

- a) le constructeur est responsable de la conformité de son travail conformément aux termes du contrat pendant une période de 2 ans. Les travaux couverts par la garantie incluent aussi des travaux supplémentaires et des modifications.**
- b) Le constructeur est obligé de réparer à ses frais les défauts qui surviennent pendant la durée du contrat pour lesquels il ne peut pas prouver qu'ils sont survenus pour des raisons au-delà de son contrôle.**
- c) Pour les vices n'entraînant pas un inconvénient majeur pour l'utilisation de la construction achevée, un accord peut être trouvé et déboucher sur un remboursement de la valeur que le vice a entraîné.**
- d) La période de garantie débute le jour où la construction, ou une partie de la construction déterminée auparavant dans le contrat, est approuvée lors de l'inspection de remise de l'ouvrage. Si cette inspection n'est pas réalisée, la période de garantie débute le jour où la construction commence à être utilisée.**
- e) Si la remise de la construction est repoussée pour une raison incombant au client ou à un sous-traitant, la période de garantie est repoussée au maximum de 3 mois.**
- f) Dans les cas où les sous-traitants ou fournisseurs du constructeur ont une période de garantie plus longue que celle du constructeur, ce dernier est soulagé de la responsabilité de la période supplémentaire dès lors que le client approuve un engagement direct de responsabilité avec le sous-traitant ou le fournisseur.**

Paragraphe 30 : Responsabilité après la période de garantie

a) Le constructeur est également responsable une fois la période de garantie dépassée pour les vices qui auraient pu être causés par négligence, travail inachevé, qualité négligée, et auxquels le client n'aurait pu raisonnablement s'attendre une fois la visite de fin de chantier réalisée ou sous période de garantie. Le constructeur est lié à cette responsabilité pendant une période de 10 ans à partir du jour de la remise du projet construit.

La durée de cette responsabilité est normalement de 10 ans mais elle peut être prolongée dans le cas où il est possible de prouver que le défaut provient du constructeur, mais qu'il n'a pu être décelé au cours de ces 10 ans. Les vices ou dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu sont surtout liés à l'étanchéité et à l'isolation des bâtiments.

Cette responsabilité repose sur une obligation de résultat. Sur un chantier finlandais, il y a toujours un constructeur en charge qui est responsable de toutes les entités actives sur un chantier. Si le vice de construction provient de l'un des sous-traitants, le constructeur en charge a la possibilité de se retourner vers le sous-traitant pour lui demander des dédommagements en cas de résultat non atteint.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

Ils ne sont pas légalement tenus de souscrire une telle assurance mais selon les termes des conditions générales du contrat de construction, le constructeur a l'obligation de s'assurer. Selon le paragraphe 38 de ce texte, le constructeur responsable de la gestion du site est obligé de contracter une assurance qui couvrira, le cas échéant, les remboursements de vices constatés, s'ils ne sont pas réparables, et qui couvrira les équipements et matériaux de construction. L'assurance s'applique également aux sous-traitants. Si le projet n'a pas de constructeur responsable du site (cas rare), chaque sous-traitant a la responsabilité de contracter sa propre assurance relative aux travaux qu'il réalise. Le texte spécifie également que la police d'assurance doit être remise au client avant que tout versement sur le montant des travaux ne soit fait.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Oui

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Distincte puisqu'elle est définie dans le (« General conditions form building contracts – YSE 1998 »).

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Le montant de la prime acquittée par le constructeur dépend de son historique de sinistralité. Plusieurs critères sont retenus pour le calcul du montant de la prime :

- historique de sinistralité générale du secteur de la construction,
- historique de sinistralité de l'entreprise de construction à assurer,
- type de projet à réaliser,
- les parties couvertes par l'assurance.

De manière générale, pour les projets de moindre importance, les assurances ne retiennent pas le premier critère. Seuls pour les grands projets tous ces critères sont pris en compte.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Non. Les compagnies d'assurance tiennent à jour les données concernant les entreprises et suivent ou retracent les évolutions de chacune en fonction de la demande, au cas par cas.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Oui. A cet effet, trois questionnaires types sont utilisés par les compagnies d'assurance.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Les maîtres d'ouvrage n'ont pas à souscrire une assurance les protégeant contre les vices de construction. Ils ne peuvent contracter qu'une assurance multirisques qui couvre en partie quelques vices de construction.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Non.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

La période de validité pour les assurances multirisques correspond à la durée de réalisation du projet. Les maîtres d'ouvrage ont toutefois la possibilité de souscrire une assurance complémentaire de deux ans sur le travail réalisé. Dans ce cadre, la société de construction a le devoir de réparer pendant cette période les éléments prévus par le contrat.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

L'assurance couvre principalement les travaux réalisés.

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Oui.

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

Une quinzaine d'assureurs sont actifs sur le marché de l'assurance construction. Toutefois, les 4 premiers couvrent 80 % de ce marché. Il s'agit des entreprises suivantes :

- IF	29,2 %
- POHJOLA	22,4 %
- TAPIOLA	17,9 %
- FENNIA	8,9 %

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Dans le cas de la compagnie IF, rencontrée dans le cadre de cette enquête, l'activité d'assurance dans le domaine de la construction serait rentable malgré les taux bas appliqués : dans le cas de contrats de construction simples 0,5 pour mille de la valeur du contrat. S'il s'agit de contrats industriels importants, les taux varient entre 8 et 9 pour mille du montant total du contrat.

Si dessous les résultats des principales compagnies d'assurance finlandaises en 2004 par type d'assurance.

NON-LIFE INSURERS' GROSS PREMIUMS WRITTEN IN 2004 BROKEN DOWN BY LINES, € '000

	Market share %	Gross premiums written	Workers' compensation	Other accident and health	Motor vehicle	Marine, aviation and transport	Fire and other damage to property	Motor liability	General liability	Credit and suretyship	Legal expenses	Other direct insurance	Domestic reinsurance	International reinsurance
IF P&C Insurance	29.2	883,840	166,092	59,226	137,393	33,797	180,288	166,477	57,709	3,829	12,929	25,220	8,885	12,198
Pohjola Non-Life	22.4	661,333	160,907	27,102	76,380	26,914	128,183	101,048	40,228	38,921	8,105	12,152	5,059	38,368
Tapiola General	17.9	528,867	89,537	29,923	89,062	6,488	111,919	127,415	24,368	285	6,794	5,934	26,840	11,306
Fennia	8.9	282,181	65,406	14,330	44,887	6,348	49,186	54,228	16,032	579	4,459	4,112	2,503	112
Local Insurance	3.9	116,462	16,806	11,180	810	284	916	82,538	1,272	0	112	56	23,484	46
A-Insurance	2.9	86,381	18,805	3,052	26,562	177	8,867	26,604	3,672	0	712	33	295	1
Pohjantähti	2.2	66,315	8,998	7,619	11,873	346	17,524	16,351	2,158	4	974	306	341	22
Veritas Non-Life	1.9	67,387	8,613	2,861	14,716	1,246	11,523	14,780	1,868	0	426	327	417	810
Turva	1.7	51,343	4,426	4,590	9,832	335	13,902	15,273	1,542	1	1,025	67	213	37
Eurooppalainen	1.0	28,150	0	18,870	0	9,180	0	0	0	0	0	0	0	0
Alandia	0.7	19,274	0	1,183	0	16,928	72	0	928	1	0	0	141	23
Ålands Mutual	0.6	16,832	2,538	0	2,863	21	6,026	3,523	1,048	0	421	0	282	310
Cooperative Banks'	0.4	12,709	0	64	0	31	124	0	913	11,577	0	0	0	0
Shipowners' Mutual	0.4	10,798	4,066	0	0	5,974	0	0	0	0	0	0	738	20
IngoNord	0.3	9,028	0	252	87	2,052	4,172	0	368	0	0	11	0	2,088
Spruce Insurance	0.2	7,378	0	0	0	0	5,865	0	0	0	0	1,513	0	0
Garantia	0.2	6,094	0	0	0	0	0	0	0	6,094	0	0	0	0
Pankkavara	0.1	4,397	0	0	0	8	0	0	0	1,979	0	0	2,412	0
Valio's Mutual	0.1	2,568	1,685	6	0	0	536	0	247	30	0	0	64	0
Palonvarz	0.1	1,506	0	280	-32	-1	-37	0	-3	0	-3	0	1,293	0
Bothnia Internationa	0.0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
ST Internationa	0.0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Patria Reinsurance	0.0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
Effoa	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Alma	0.0	-29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-29
Companies total 2004	95.1	2,812,903	546,678	180,626	414,163	110,121	534,846	588,233	152,144	63,301	35,954	49,731	71,716	65,390
Companies total 2003	94.9	2,709,220	514,946	161,734	386,939	111,337	526,459	533,076	152,289	33,670	34,580	64,885	83,230	106,097
Change, %		3.8	6.2	11.7	7.0	-1.1	1.6	10.3	-0.1	88.0	4.0	-23.3	-13.8	-38.4
Local Mutuals	4.9	144,477	0	0	40,384	1,934	87,859	0	4,248	0	4,281	1,559	4,381	0
Total premiums 2004	100.0	2,957,380	546,678	180,626	454,547	112,055	622,705	588,233	156,392	63,301	40,235	51,290	76,097	65,390
Total premiums 2003	100.0	2,854,936	514,946	161,734	423,627	113,304	615,167	533,076	159,884	33,670	38,654	66,557	87,616	106,805
Change, %		3.6	6.2	11.7	7.3	-1.1	1.2	10.3	-2.2	88.0	4.1	-22.9	-13.1	-38.8

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Non. Les compagnies d'assurance tiennent à jour leur propre banque de données relatives aux constructeurs. Une liste d'entreprises de construction « non assurables » est donc dressée par chacune. Par ailleurs, la confédération des entreprises de construction tient à disposition sur son site internet, la liste des « entreprises de qualité » du secteur (<http://www.rakennusteollisuus.fi/english/>).

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Oui. Chaque compagnie d'assurance possède ses propres auditeurs chargés d'auditer régulièrement un chantier et d'en suivre sa réalisation. Appelé « risk engineer », ces auditeurs sont employés directement par la société d'assurance et ont la charge de suivre plusieurs projets simultanément. De plus, une inspection qualité est également prévue une année après la fin de la réalisation du projet.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Oui, pendant la période de garantie qui est généralement de deux ans.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Par rapport à la Grande Bretagne, le montant des primes serait 10 fois moins élevé. Les experts expliquent cela par le fait qu'il n'y a que très peu de demandes d'indemnisation et de ce fait peu de pertes enregistrées par les compagnies d'assurance.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

La législation n'oblige pas les assureurs à couvrir les constructeurs obligatoirement.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

En cas de refus de la part de l'assureur, le constructeur doit prendre les risques du chantier à sa charge. En pratique, cela n'aurait jamais été le cas en Finlande.

Évolutions institutionnelles prévues

21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

Depuis une quinzaine d'années, le ministère de l'environnement, responsable de la rédaction des textes de loi relatifs au secteur de la construction, étudie la possibilité de rendre légalement responsables les constructeurs des vices de la construction. A trois reprises, des négociations ont été entamées entre le ministère et les constructeurs finlandais mais elles n'ont jamais abouti. De nouvelles négociations pourraient être menées sur ce même sujet d'ici 2007.

Mission Économique d'Helsinki
Rédigé par Yvane BOCCHI-WIRMAN
Revu par Alain BEZARD

GRECE

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :**1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?****1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?**

Pas de définition

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

Article 693 du code civil

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

Pas de définition

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

Pas de définition

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

Pas de définition.

En Grèce, seul le code civil contient deux dispositions concernant le délai limite d'une action judiciaire de l'usager :

- L'article 554 prévoit que les « actions en responsabilité contractuelle concernant les biens immobiliers doivent être engagées dans un délai de 2 ans ».

« Les actions en résolution ou en diminution du prix ou en dommages – intérêts pour cause de défaut ou d'absence d'une qualité convenue sont prescrites dans un délai de 2 ans en fait d'immeubles.

- L'article 693 prévoit que «le maître d'ouvrage peut exiger de dommages et intérêts pour les vices de construction d'un bien immobilier dans les 10 ans à compter de la réception de l'ouvrage».

« Les prétentions du maître en raison des défauts de l'ouvrage sont prescrites à l'expiration de 10 ans du jour de sa réception, s'il s'agit de constructions ou d'autres installations immobilières, sinon de 6 mois »

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

A ce jour, aucune loi n'oblige le constructeur à souscrire une assurance en Grèce.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?**2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?**

Sans objet

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Selon les informations recueillies auprès du Ministère de l'Environnement, des Travaux publics et de l'aménagement du territoire (YPEXODE), les donneurs d'ordre inscrivent, dans le cahier des charges des appels d'offres des grands travaux, une obligation d'assurance en définissant eux-mêmes les clauses de cette assurance. Cette pratique **est d'usage** dans le grands travaux d'infrastructures (routes, tunnel) cofinancés par l'UE.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

nc

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

non

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

non

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

non

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Oui, mais pas obligatoirement

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Non, peut cependant être une obligation contractuelle lors des grands travaux cofinancés.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

Garantie de 10 ans (article 693 du code civil)

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

Tous risques chantier et vices cachés

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Pas obligatoirement

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

Pas plus d'une dizaine et uniquement pour l'assurance classique « tous risques chantier » pendant la durée de la construction

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Oui, en ce qui concerne les grands risques

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Non

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

non

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Non

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Cela dépend du projet spécifique/valeur du projet

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

non

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Ils peuvent approcher d'autres assureurs

Évolutions institutionnelles prévues

Depuis plusieurs années, le cadre législatif concernant l'assurance construction en Grèce doit évoluer. Plusieurs textes d'application de loi ont déjà été présentés mais, à ce jour, aucun texte n'a encore été signé.

Mission Économique d'Athènes
Rédigé par Sabine GHIKAS

HONGRIE**1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :****1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**

La règle générale énonce que la mise en œuvre de la garantie des vices cachés doit se faire dans un délai de 6 mois. Ce délai peut être prolongé à un an si le maître d'ouvrage prouve qu'il a dépassé le délai de 6 mois pour une raison justifiée et à condition que le vice n'ait pas été identifiable du fait de la nature de la chose.

Néanmoins, une règle spéciale s'applique aux principaux éléments des immeubles d'habitation de construction neuve, ainsi qu'aux aménagements d'appartements et de parties d'immeubles d'habitation, pour lesquels la responsabilité du constructeur est de 3 ans.

Par ailleurs, les produits dits « à usage durable » et les structures de bâtiments sont respectivement garantis pour une durée de 3 ans et de 5 ans (second oeuvre) / 10 ans (gros oeuvre).

La responsabilité délictuelle du constructeur peut également être engagée afin d'obtenir des dommages et intérêts selon les règles de droit commun. La responsabilité pour faute se prescrit par 5 ans, et la responsabilité du fait des choses par 3 ans.

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

La responsabilité peut être mise en jeu dès lors que la construction ne satisfait pas aux conditions prévues dans le contrat ou aux dispositions impératives de la loi.

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

La responsabilité est fixée par la loi.

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

Il s'agit de la date de réception des travaux.

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

Il n'y a pas lieu de prouver l'existence du vice au moment de la réception de l'ouvrage, ni même la faute du constructeur. Ce dernier peut écarter la mise en œuvre de sa responsabilité en prouvant que le dommage ne lui est pas imputable.

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

Dans l'hypothèse où un constructeur recourt valablement à des sous-traitants, il sera tenu responsable des travaux exécutés tant par lui que par ses sous-traitants, comme s'il avait lui-même exécuté les travaux.

En cas de recours à des sous-traitants sans y avoir été habilité, le constructeur est également responsable de tous les autres dommages qui ne seraient pas survenus sans un tel recours aux sous-traitants.

Néanmoins, pendant toute la durée de responsabilité du constructeur, celui-ci pourra se retourner contre ses sous-traitants pour toute violation du contrat dont ces derniers seraient responsables.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

Non. Il n'existe aucune obligation légale de souscrire à une telle assurance.

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Dans la grande majorité des cas, les constructeurs souscrivent à une assurance dite « construction-réparation » (*épitési-szerelési biztosítás*). Il s'agit de polices d'assurance multi-risques, auxquelles s'appliquent des cas d'exclusions qui varient selon les assureurs. Ces polices couvrent les dommages matériels, ainsi que les dommages subis par les tiers (responsabilité civile). Un tel contrat peut être souscrit par toute partie au chantier de construction : le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage, les sous-traitants etc.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Cf. ci-dessus

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Non, dans la mesure où il n'existe pas de base de données des sinistres par constructeur.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Non.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Oui. La police varie naturellement selon la taille des chantiers.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Ils peuvent souscrire une telle assurance. Le type d'assurance la plus utilisée est le « wording CAR » qui protège le maître d'ouvrage, le constructeur et les sous-traitants en même temps pour toute la durée de la construction.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Non.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

Il s'agissant d'une assurance « all risks », elle couvre la construction du début des travaux jusqu'à la fin, y compris le test de mise en fonction et éventuellement la période de garantie. Pendant la période de garantie l'assurance est valide de 12 à 24 mois d'habitude.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

L'assurance est de type « all risks », donc elle couvre pratiquement tous les dommages, mais des exceptions peuvent être mentionnées dans le contrat.

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Oui, l'identité du constructeur influence d'habitude la définition des primes.

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

Selon les données 2004 (inchangé en 2005) il y a 8 compagnies d'assurances enregistrées en Hongrie qui délivrent des assurances construction. La part de marché des deux plus grands assureurs (Allianz Hungaria et Generali-Providencia) est de 43% et de 34,2%, les 6 autres compagnies partagent 22,8%, mais leur part de marché respective ne dépasse pas 6%.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Ce marché peut devenir rentable pour chaque société au bout de quelques années d'activité. Les résultats actuels sont plutôt favorables.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Il n'existe pas de labellisation des constructeurs. Les constructeurs peuvent acquérir des certificats de qualité pour leurs travaux finis, ce qui entraîne une catégorisation dans trois classes selon des paramètres techniques et qualitatifs mesurables.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Les assureurs ne procèdent aux audits des constructeurs que dans le cas des constructions de grande importance. D'habitude les assureurs ne vérifient le respect des règles que lors de la procédure du dédommagement, de même ils peuvent être libérés de paiement dans certains cas graves.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Oui, la loi les oblige à assurer un service après-vente. La durée de la garantie diffère selon le type de construction et peut aller de 2 à 10 ans.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Les primes d'assurance construction sont considérées plutôt faibles, elles correspondent à 1,5 – 2 % du coût de l'investissement.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Non.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Grâce à la concurrence et à la rentabilité du marché hongrois chaque société trouve un assureur qui accepte la délivrance d'une assurance construction.

Évolutions institutionnelles prévues

21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

Pas à notre connaissance.

Mission Économique de Budapest
Rédigé par Noémi Budai
Revu par Élisabeth Robino

IRLANDE**1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :****1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**

Les « constructeurs » sont responsables des vices de la construction pendant une période de 6 ans (étendue à 12 ans lorsque le contrat est rédigé formellement ce qui correspond à un acte authentique).

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

Tous les vices dus à une exécution défectueuse, à des matériaux de mauvaise qualité ou à des fondations insuffisantes, qui prennent en compte les conditions connues ou connaissables du site (au moyen d'une enquête raisonnable) au moment de la construction.

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

Bien qu'il soit fait référence au cadre de la loi sur la responsabilité civile de 1961 (cf. infra), les détails sont fixés contractuellement.

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

Fixé contractuellement, il est fait référence à la pratique en la matière c'est-à-dire que le point de départ se situe souvent au moment de la réception temporaire de la construction, la réception définitive ayant lieu 6 mois après, dès lors que les réserves mentionnées dans la réception provisoire ont été levées.

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

Il s'agit d'une obligation de moyen car les « constructeurs » ont l'obligation de se conformer aux normes de construction (Building Regulations) dont le respect est assuré par l'Autorité de contrôle des constructions. Si le « constructeur » est considéré comme négligent (préparation du sol, fondations...) car ne respectant pas les normes en vigueur, il peut être tenu responsable, et cette responsabilité n'est pas systématiquement assurable. En effet, selon la loi sur la responsabilité civile de 1961, les assureurs ne couvrent pas la responsabilité pour faute, notamment celle découlant d'une négligence.

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

Selon le Building Regulations Advisory dept du ministère de l'Environnement, du Patrimoine et des Collectivités Locales, la notion de responsabilité en droit anglo-saxon est une responsabilité pour faute. Le degré de responsabilité est apprécié par le juge en fonction du « tort » de l'une des parties (souvent le plaignant), c'est-à-dire de sa part de faute (ex. négligence). L'indemnisation fait alors l'objet d'un partage en fonction des torts réciproques (exemple : partie A 50%, partie B 30%, partie C 10%).

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

Il n'existe actuellement aucune obligation légale de souscrire une assurance de ce type.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

Sans objet

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

Sans objet

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Dans la pratique, un grand nombre de « constructeurs » le font, dans le but de se protéger eux-mêmes et leurs clients pour une période de 10 ans, intitulée « assurance décennale » (il s'agit d'un contrat d'assurance de type privé, sans référence à un cadre législatif spécifique).

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Bien qu'elle ne soit pas obligatoire, le « constructeur » peut souscrire une assurance distincte intitulée « Homebond ». Il s'agit d'un service fourni par le « National Home Builders Guarantee Scheme Ltd », organisme créé par les deux fédérations du bâtiment suivantes, « Construction Industry Federation » et « Irish Home Builders Association » et le ministère de l'environnement, du patrimoine et des collectivités locales (ce ministère est responsable du secteur du bâtiment).

Ce « Homebond » offre trois garanties :

- décennale contre les défauts majeurs ;
- biennale contre toute fuite d'eau et de fumée ;
- contre la perte du dépôt de garantie ou des mensualités payées d'avance avant la finition du bâtiment.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Il dépend effectivement de son historique de sinistralité.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Il n'existe pas en Irlande de base de données des sinistres. Tout s'établit au cas par cas.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Les régimes d'assurance diffèrent selon la taille des chantiers et l'expérience du « constructeur ».

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

La souscription d'assurance, prises effectivement par les maîtres d'ouvrage, a surtout pour objectif de se protéger des procès à venir dans l'hypothèse de vices de la construction (assurance « Homebond » en l'occurrence cf. supra).

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Il n'existe aucune obligation légale. Toutefois, dans la pratique, la souscription d'une assurance est conseillée pour éviter les procès.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

La période de validité est de 10 ans (cf. « Homebond »)

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

(cf. question 4 avec « Homebond »).

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Non, il n'est pas en mesure de connaître l'identité des constructeurs.

Organisation du marché de l'assurance construction

L'Irlande, comme tous les pays anglo-saxons, fonctionne selon le système de « common law ». C'est ainsi qu'on ne trouve pas d'équivalent au Code des Assurances français.

Enfin, compte tenu de la taille du marché irlandais (4,1 millions d'habitants en 2006), des pratiques dans le secteur de l'assurance et de la prépondérance de Londres dans le secteur des assurances, les Irlandais souscrivent généralement via des « brokers » auprès des assureurs de la City pour ce type de contrat.

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

Sur ce marché figurent les compagnies suivantes : AIG, Allianz, Hibernian, Quinn Direct, Eagle Star, FBD et Royal Sun Alliance. Il n'existe pas de statistique sur ce marché car la plupart des contrats de ce type sont souscrits à Londres.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Comme il n'existe aucune obligation légale de souscrire une assurance de ce type, les compagnies qui proposent ce service ne le font jamais à perte. Aucun chiffre n'est publié sur cette activité.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

La « Construction Industry Federation » - CIF – émet un « Safe-T-Cert » qui assure la conformité des réalisations aux règles de sécurité et d'hygiène relatives aux sites de construction. Toutefois, l'adhésion à la Fédération de l'industrie de la construction ou CIF repose sur une base de volontariat. Cette Fédération émet ses propres règles uniquement connues de ses membres.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Selon les habitudes locales, les compagnies d'assurance ne procèdent à des audits que de manière irrégulière.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Comme il n'existe aucune obligation de service après-vente, son existence ne peut être que contractuelle.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Selon des sources variées (compagnies d'assurance, courtiers, avocats), la tendance des primes serait à la baisse après plusieurs années de hausse, mais leur montant serait plutôt fixé à Londres.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Il n'existe aucune obligation.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Il n'existe aucune démarche particulière à effectuer quand un assureur refuse de délivrer une assurance construction. Le marché de ce type d'assurance se trouve à Londres.

Évolutions institutionnelles prévues

21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

22. Quels objets visent-ils ?

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

Actuellement la Commission de réforme des lois a proposé une « recommandation » pour que la durée de la responsabilité civile soit étendue à 10 ans

Mais cette « recommandation » devrait faire l'objet d'un amendement législatif et le gouvernement actuel n'a pas encore pris de décision à cet égard.

Mission Économique de DUBLIN
Rédigé par Jacques DUVAL
Revu par Marc DEBELS

ITALIE

Responsabilité des personnes concourant à la réalisation d'une construction au titre des vices de cette dernière**1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :**

En Italie, l'article 2)b) de la loi n°210, en date du 2 août 2004²⁷ définit le constructeur (« *costruttore* ») comme :

« l'entrepreneur ou la coopérative de bâtiment qui promettent en vente ou qui vendent un immeuble à construire, ou bien qui ont stipulé toute autre forme de contrat, y compris un contrat de leasing, qui aurait ou pourrait avoir pour effet la cession ou le transfert non immédiat en faveur d'un acquéreur de la propriété ou de la titularisation d'un droit réel de jouissance sur un immeuble à construire, aussi bien dans l'hypothèse où l'immeuble est construit par celui-ci que dans celle où la réalisation de la construction fait l'objet d'un appel d'offre ou est de toute façon réalisée par des tiers. »²⁸

1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?

En Italie, l'article 1669 du Code civil organise la responsabilité du constructeur :

« lorsqu'il s'agit d'immeubles ou de biens immobiliers destinés par leur nature à une longue durée, si, au cours des dix ans consécutifs à l'achèvement de la construction, par vice du sol ou par défaut de la construction, l'ouvrage s'endommage en tout ou en partie, ou bien présente un danger évident de ruine ou de graves défauts, l'entrepreneur est responsable à l'égard de l'acquéreur et de ses ayants-droit, à condition que déclaration en soit faite dans l'année de la découverte du dommage.

Le droit d'action de l'acheteur se prescrit à compter d'un an après la déclaration (article 2934 du Code civil).

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

La responsabilité du constructeur est engagée, pour la ruine totale ou partielle (vices compromettant la solidité de l'ouvrage) de la construction ou encore pour les graves défauts apparus dans la construction de l'ouvrage, résultant d'un vice du sol ou d'un défaut de la construction et qui se manifeste après la stipulation du contrat de vente ou d'adjudication.

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

La responsabilité du constructeur est organisée par l'article 1669 du Code civil, la loi n°210 du 2 août 2004²⁹ et le décret législatif n° 122 du 20 juin 2005.

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

La découverte du vice ou du dommage – dans un délai de 10 ans après l'achèvement de l'ouvrage – sert de point de départ au délai de prescription de la responsabilité de l'entrepreneur. L'acquéreur doit alors faire déclaration de ce dommage dans l'année qui suit la découverte. L'action de l'acheteur se prescrit à compter d'un an après la découverte.

²⁷ Loi 2 août 2004, n°210, « Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire », in *Gazzetta Ufficiale n° 189 du 13 août 2004*.

²⁸ Remarque de la mission interministérielle : cette définition correspond à ceux qui exécutent matériellement les travaux, les entrepreneurs. La présente note ne concerne donc pas les concepteurs.

²⁹ Loi 2 août 2004, n°210, « Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire », in *Gazzetta Ufficiale n° 189 du 13 août 2004*.

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-t-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

L'article 2053 du Code civil italien dispose que le propriétaire d'un immeuble ou d'une autre construction est responsable des dommages causés par leur ruine à moins qu'il ne prouve que celle-ci n'est pas due à un défaut d'entretien ou à un vice de construction.

La responsabilité du constructeur est engagée en cas de graves défauts causés par une exécution imparfaite de l'ouvrage. En effet, de simples manifestations de faible importance ou de simples soupçons sont insuffisants pour engager la responsabilité du constructeur. La constatation relative, nécessitant une appréciation de fait, est réservée au juge de mérite et est irrévocable, à condition qu'elle soit soutenue par une motivation adéquate et exempte de vices logiques ou d'erreurs de droit.

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

L'article 1670 du Code civil dispose :

« L'entrepreneur, pour agir en régression à l'égard des sous-entrepreneurs ou sous-traitants, doit, sous peine de déchéance, communiquer à ceux-ci la déclaration du dommage dans un délai de 60 jours à compter de la réception de celle-ci. »

L'article 2048 du Code civil dispose que l'entrepreneur est responsable des dommages causés par ses apprentis et élèves lorsqu'ils sont sous sa responsabilité.

L'article 2055 du Code civil dispose quant à lui que si le dommage est imputable à plusieurs personnes, elles sont obligées solidairement à verser les dommages & intérêts. En outre, celui qui a versé les dommages & intérêts peut former une action contre chacun des autres, dans la mesure de leur culpabilité respective et de l'importance des conséquences qui en dérivent.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

En Italie, les constructeurs sont effectivement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie précédemment. Cette obligation a été introduite et est énoncée à l'article 4 du décret-législatif du 20 juin 2005³⁰ :

« Le constructeur est obligé de contracter et de transmettre à l'acheteur dans l'acte de transfert de la propriété une police d'assurance d'indemnisation décennale au bénéfice de l'acheteur et qui prend effet à la date d'achèvement des travaux pour couvrir les dommages matériels et directs de l'immeuble, y compris les dommages aux tiers, lorsqu'il est retenu, au sens de l'article 1669 du Code civil, que ces dommages dérivent de la ruine totale ou partielle ou bien de graves défauts de construction des ouvrages, pour vice du sol ou défaut de la construction, et en tout cas manifestés successivement à la stipulation du contrat définitif de vente ou d'adjudication ».

En outre, cette obligation s'applique également aux contrats ayant pour objet le transfert non immédiat de propriété ou d'un autre droit réel de jouissance d'immeubles pour lesquels le permis de construire ou autre déclaration ou disposition d'habilitation ait été demandé successivement à la date d'entrée en vigueur du décret-législatif n°122 du 20 juin 2005 (article 5 décret-législatif n°122 du 20 juin 2005) .

L'assurance couvre les risques que les ouvrages projetés, dirigés ou construits causeraient éventuellement à l'intégrité physique de tiers ou à des biens. Le constructeur répond aussi bien pénalement que civilement.

La procédure d'assurance s'organise en deux temps :

- durant la phase d'appel d'offres : les constructeurs doivent verser une caution de 2% du montant des travaux tel qu'envisagé par l'administration, afin de garantir le sérieux de l'offre

³⁰ Décret législatif 20 juin 2005, n°122, « Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n°210 ».

- le vainqueur de l'appel d'offres verse une caution définitive qui s'élève à 10% du montant total des travaux prévu par l'administration mais qui peut varier en fonction des rabais fixés par les entreprises de construction, afin de prémunir l'administration contre les risques pris par les constructeurs pour tirer les prix au plus bas :
 - au-delà de 10% de rabais, la caution augmente d'1% par point de rabais supérieur

Ex. : Si le constructeur propose un rabais de 15 %, il doit verser une caution qui s'élève à 15% du montant des travaux.

- au-delà de 20% de rabais, la caution augmente de 2% par point supérieur

Ex. : Si le constructeur propose un rabais de 22%, il doit verser une caution s'élève à 24% du montant des travaux.

qui

L'assurance est contractée en garantie de toutes les obligations de l'adjudicataire, que ce soit vis-à-vis de ses employés (paiement des charges et des salaires) ou pour la bonne exécution des travaux ainsi que pour les dommages qui surviennent durant l'exécution des travaux, que ce soit à l'encontre des tiers ou de l'administration.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

La loi 210/04 a introduit une protection plus approfondie des acheteurs d'immeubles aussi bien publics que privés. Ainsi, la loi oblige de fait les entreprises de construction italienne à se munir d'une série de couvertures d'assurance en faveur de l'acheteur.

Il est nécessaire, pour les entreprises de construction, de se protéger contre les risques liés à la construction de l'ouvrage, aux éventuelles dommages causés aux ou par les ouvriers et, contre les risques dérivants d'événements qui peuvent apparaître dans les années successives (vices et défauts de construction, événement atmosphérique imprévu, etc.).

Pour les ouvrages dont le coût est supérieur à 10 millions d'euros, l'adjudicataire doit se doter d'une assurance couvrant une responsabilité décennale. Toutes les cautions sont versées en faveur du maître ouvrage.

Il est dans l'intérêt des constructeurs et maîtres d'ouvrage de se protéger et il s'avère difficile de mesurer les fraudes en la matière, faute de statistiques.

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

Le système est fondé sur la responsabilité sans faute du constructeur. En conséquence, il verra sa responsabilité engagée par la seule existence d'un dommage. Ainsi, le constructeur, s'il veut se protéger contre les risques de cette responsabilité objective a tout intérêt à respecter la prescription normative.

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Oui. L'usage professionnel veut effectivement que les constructeurs s'assurent.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Il s'agit de deux assurances distinctes puisque l'assurance définie précédemment est une police d'assurance décennale, qui prend effet à l'achèvement des travaux de construction pour couvrir les dommages matériels et directs à l'immeuble, y compris les dommages causés à des tiers, dérivant de

la ruine totale ou partielle de la construction qui se serait manifesté après la stipulation définitive du contrat de vente. En outre, le constructeur doit transmettre cette police d'assurance à l'acheteur dans l'acte de transfert de propriété.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

La prime est calculée sur la base de la dimension du projet, de la somme des assurances (lorsqu'une assurance complémentaire est souscrite en plus de l'assurance construction) et de la franchise et également au regard des différents facteurs de risque, tels que par exemple l'inclinaison du terrain ou encore l'abaissement de la nappe phréatique.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Non.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Il n'existe pas de réelles différences. La loi Merloni³¹ a établi un cadre général comprenant les formules de base et les textes de police d'assurance de caution et de garantie. Il y a ainsi un cadre unitaire, une organisation générale qui peut connaître quelques nuances :

- ouvrage soumis au secret d'État
- contrainte liée aux biens culturels, patrimoine culturel

En outre, l'assurance décennale n'est obligatoire que pour les projets dont le coût est supérieur à 10 millions d'euros.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Les dispositions légales prévoient une responsabilité objective (dommages aux choses et aux individus) pour le maître d'ouvrage. En d'autres termes, le maître d'ouvrage répond de tout ce qui se passe sur le chantier, même s'il n'est pas coupable. Cependant, à la différence des maîtres d'ouvrage privés, l'État, les établissements publics ou les organes mixtes qui agissent pour l'État n'ont pas besoin de souscrire d'assurance, l'État étant son propre assureur.

Il n'y a ainsi aucune forme particulière d'assurance prévue pour le maître d'ouvrage.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Il n'y a pas d'obligation légale de souscription d'assurance pour les maîtres d'ouvrages.

Cependant, si le maître d'ouvrage est une personne privée, il est vivement recommandé qu'il se dote d'une assurance.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

L'assurance construction est valable sur la durée des travaux, pendant la construction et pour les dommages qui surviendraient après les travaux mais dont l'origine serait une erreur de construction ou l'utilisation d'un matériel défectueux. Le contrat se résout automatiquement à son échéance, sans qu'il soit nécessaire d'en demander la résiliation.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

En premier lieu, l'assurance garantit que seules les demandes justifiées sont couvertes.

³¹ Legge Merloni, 11 février 1994, n° 109.

L'assurance construction est une assurance « de chose », qui couvre :

- les dommages imprévisibles qui pourraient survenir durant la période de construction
- les dommages qui pourraient survenir à cause d'erreurs de construction ou de matériels défectueux
- les dommages qui adviennent durant l'exécution des travaux, pour cause de négligence ou d'imprudence.
- Les vols

En outre, sur demande exprès, il est également possible d'assurer les dommages élémentaires causés par les inondations, la grêle ou les pierres.

L'assurance construction coûte généralement le 2 ou le 3/1000ème de la somme globale de construction des travaux de superstructures. C'est une somme qu'il est retenu valable d'investir. En outre, l'assureur ne doit pas attendre les longues évaluations techniques et juridiques permettant d'établir la responsabilité pour verser la prestation d'assurance. En cas d'incident sur le chantier, le maître d'ouvrage aura la garantie que l'assureur paiera les frais.

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Que ce soit lorsqu'il donne la caution pour permettre au constructeur de participer à l'appel d'offre ou pour le couvrir durant toute la période construction et post-construction, l'assureur connaît toujours l'identité du constructeur lorsqu'il accorde sa protection, il s'engage en connaissance des paramètres de risques, des conditions d'exécution et également du constructeur.

Même si l'assureur accorde son soutien à une association temporaire d'entreprises il est toujours en mesure de savoir quels sont les membres qui constituent cette association.

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ?

Les compagnies d'assurance sont organisées par secteurs et branches. Deux branches sont liées au domaine de la construction :

- la branche **couverture construction / caution** : « *ramo cauzione costruzione* », qui fournit les cautions pour participer à l'appel d'offre, et pour mener à bien la construction de l'ouvrage.
- la branche **assurance / incendie** : « *ramo incendio* », qui permet d'assurer l'ouvrage en cas d'incendie mais également pour tous les dommages survenant durant la durée des travaux de construction et après leur exécution.

Cependant, il convient de souligner que les compagnies opèrent une certaine spécialisation, allant au-delà des répartitions sectorielles : ainsi en va-t-il dans le domaine des travaux publics.

L'enregistrement officiel des compagnies révèle malgré tout que :

- la branche « cauzione » comptait 55 assureurs en 2005, parmi lesquels seuls 3 étaient spécialisés exclusivement sur les cautions. 52 assureurs fournissait du « *ramo cauzione* » fournissait ainsi une couverture globale, comprenant aussi bien la préparation que l'exécution et le suivi de l'ouvrage (y compris incendie).
- la branche « incendio » comptait 90 assureurs en 2005.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ?

Le marché est rentable, notamment parce qu'il est resté relativement fermé et qu'il représente une sorte de « niche » dans le secteur de l'assurance.

Les documents annexés mettent en relief la rentabilité importante du secteur.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Il existe un dispositif de « certification qualité » pour les constructeurs. Cette labellisation leur permet notamment de bénéficier d'un abaissement des cautions requises :

→ Abattement de 50% de la caution provisoire (appel d'offre : caution s'élevant à 2% du coût du projet) et de la caution définitive (caution fixée à 10% ou plus du coût du projet). Cf. *sopra question n°2*.

Le décret n°34 en date du 25 janvier 2000 a précisé que ce dispositif de certification qualité est obligatoire à partir de la troisième classification, c'est-à-dire pour les ouvrages dont le coût est supérieur à 1 million d'euros.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Les compagnies d'assurance ne peuvent pas réévaluer le montant de leurs primes : elles s'engagent pour une période déterminée à un montant de prime déterminé. Certes peuvent-elles soumettre le constructeur à des contrôles pour vérifier qu'il respecte les règles de l'art et suivre l'évolution de l'ouvrage, mais ces études ne doivent pas avoir d'impact sur le contrat d'assurance stipulé auparavant ni sur le montant de la prime.

En effet, la prime prend en considération dès le départ la capacité du constructeur à mener à bien son entreprise ainsi que les différents risques et difficultés de l'ouvrage projeté.

Il convient de souligner que dans deux hypothèses la prime pourra être réévaluée :

- En cas de prolongement du contrat d'assurance en raison de l'inachèvement des travaux au terme de la période initialement prévue. Cependant, cette réévaluation est préalablement fixée et est échelonnée sur l'annuité.
- En cas d'aggravation des risques survenue par l'apparition de nouveaux paramètres, la loi prévoit des ajustements appropriés.

En toute hypothèse il n'existe pas de formules de réévaluation régulière et générale. Il y a une évaluation initiale et l'assureur supporte ensuite le risque, quelque soit son évolution.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Les constructeurs sont responsables des vices et dommages qui surviennent dans un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. Cette responsabilité objective décennale fait peser sur le constructeur une obligation de réparation des dommages et vices liés à l'ouvrage.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Les constructeurs estiment effectivement que le montant des primes est trop élevé. Le marché de l'assurance construction est relativement fermé et les assureurs ont profité de cette situation pour imposer des polices d'assurance fort contraignantes pour les constructeurs. Les constructeurs doivent s'acquitter et supporter le « crédit maximum des risques ».

Conscient de ces difficultés, le législateur est intervenu (cf. *infra* « références utiles ») pour imposer un contenu de base aux assureurs. Il convient en particulier de mentionner l'article 30 de la *Legge Merloni*, n° 109 en date du 11 février 1994 et les articles 100 à 108 de son décret de mise en œuvre, le *Decreto del Presidente della Repubblica n°554* de 1999.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Si pour les assurances de base (caution appel d'offre, assurance responsabilité civile et dommages durant la durée des travaux) les constructeurs ne rencontrent pas de problèmes majeurs, il n'est en revanche pas rare qu'ils se heurtent à des difficultés pour trouver un assureur qui accepte de couvrir la période de responsabilité décennale.

Cependant, depuis le décret n°554 de 1999 les assureurs sont obligés d'assurer les constructeurs, dans les conditions minimales prévues par la loi. En outre, le décret ministériel n°123 en date du 12 mars 2004 a déterminé des schémas de police d'assurance de base et les assureurs s'y sont soumis, ensembles aux principaux acteurs du système (Ministère, ANCE, ANIA).

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Aucune action n'est juridiquement prévue pour contraindre un assureur à délivrer une assurance construction. Lorsqu'une telle situation se présente, le constructeur se tourne généralement vers un assureur étranger.

Évolutions institutionnelles prévues**21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?**

Les autorités italiennes ont commencé à mettre en place un nouveau système de garantie d'exécution des ouvrages basé sur le système des "performance bond". Cette nouvelle forme de garantie se substituerait aux garanties existantes.

La législation actuelle prévoit déjà la possibilité pour les constructeurs de proposer des *performance bond* pour des travaux dont le montant dépasse 100 M€.

Ce système n'a toutefois pas encore été mis en œuvre en Italie, faute d'adoption des décrets ministériels d'application. Par ailleurs, les sociétés d'assurances de la péninsule n'ont pas encore adapté leur offre à ces nouveaux produits.

Les décrets ministériels de mise en œuvre de cette réforme sont attendus.

22. Quels objets visent-ils ?

Cf. supra.

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

Rien n'est envisagé actuellement.

Références utiles :❖ Références normatives :

- Loi « *Merloni* », 11 février 1994, n°109
- *D.P.R.* (Décret du Président de la République), 21 décembre 1999, n°554
- Décret du *Ministero delle Attività Produttive*, 12 mars 2004, n°123
- Code civil

❖ Liens utiles :

- www.ance.it
- www.ania.it
- www.assedile.it
- www.isvap.it
- www.smabtp.fr
- www.smabtp.fr

**Mission Économique de Rome
Rédigé par Bénédicte Bourget
Revu par Élie Beauroy**

Tableau n°1

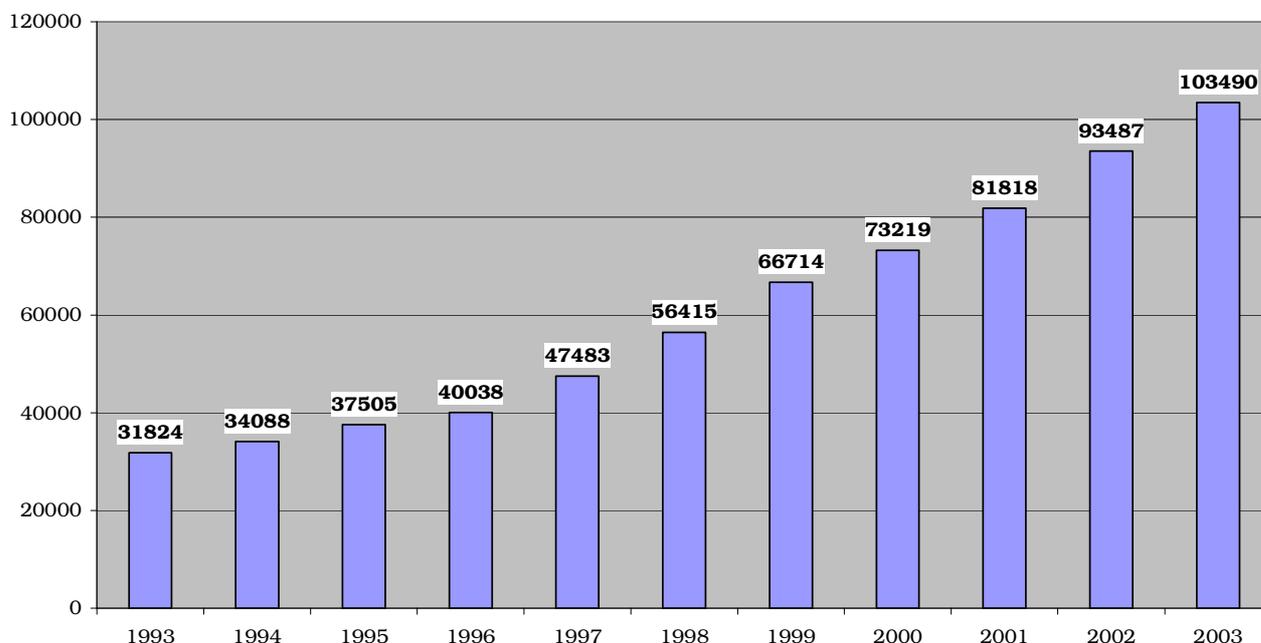
Branche « dommages » des principales compagnies d'assurance

Sociétés d'assurances : résultats des années 2003 et 2004										
En millions d'euros	Generali		Ras		Unipol		Fondiarria-Sai		Cattolica	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Total des primes net de réassurance	15 924	17 261	6 204	6 465	2 480	3 440	6 352	6 661	1 113	1 219
Charges des sinistres nette de réassurance	12 162	12 738	4 668	4 744	1 809	2 471	4 494	4 709	870	917
Frais d'exploitation	4 258	4 537	1 526	1 558	536	754	1 241	1 289	214	241
Résultat du compte technique	-876	-488	-68	55	136	204	532	502	12	30

Source : rapports annuels des compagnies

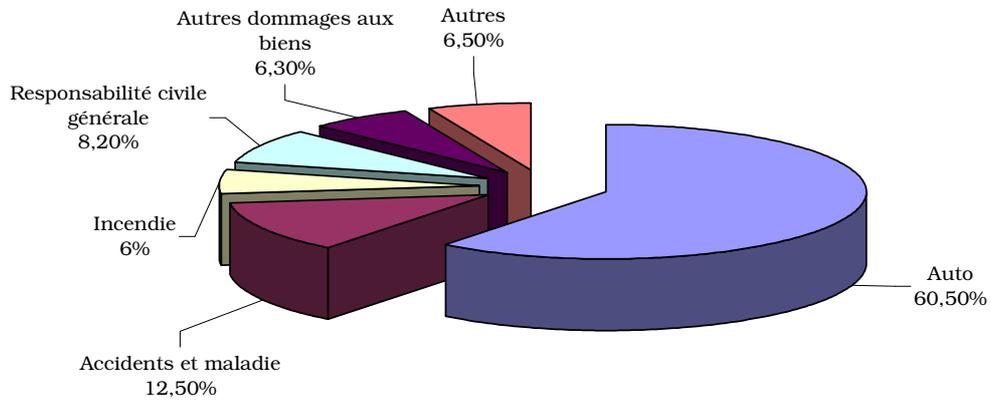
Graphique n°1

Primes globales toutes branches confondues - valeurs en millions d'euros



Graphique n°2

Composition des principales branches de dommages en pourcentage



LUXEMBOURG

Sources :

- ministère des Travaux Publics, direction juridique : questions 1, 2, 3, 8, 9
- professionnels de l'assurance de la place : questions 3 à 21
- sociétés de génie civil et de contrôle-qualité : questions 1 à 22

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :**1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**

La durée de la responsabilité est fonction de divers critères, dont la nature du contrat et la nature du vice.

Ainsi les délais pour introduire une action en responsabilité contre le constructeur du chef des vices de l'immeuble varient selon qu'on se trouve dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement ou dans un contrat d'entreprise. La différence entre vente en état futur d'achèvement ou dans un contrat d'entreprise est fondée sur le degré d'ingérence du maître d'ouvrage dans la réalisation de l'immeuble. Est qualifié de contrat de vente en état futur d'achèvement le contrat conclu par un architecte/entrepreneur qui « *vend un terrain et le gros œuvre d'un immeuble et s'engage à faire procéder à l'achèvement de cette construction d'après ses propres plans et devis* » (Cour d'appel, 23 mai 1985, inédit). Lorsque l'entrepreneur travaille selon un plan et les instructions fournies par le maître de l'ouvrage on est dans le cadre d'un contrat d'entreprise.

Le délai d'action varie également selon que le vice est caché ou apparent et selon qu'il touche un menu ouvrage ou le gros œuvre.

Les délais varient de 2, 10 ou 30 ans. Dans certains cas le maître d'ouvrage est tenu de dénoncer le vice au constructeur/vendeur dans un bref délai à compter de la découverte de celui-ci.

Pour faciliter l'exposé des différentes variantes, les délais de garantie des vices sont résumés ci-dessous.

- Contrat de vente d'immeuble à construire (futur état d'achèvement)

- | | | |
|-------------------|------------------|--|
| - vice caché : | - gros œuvre : | - solidité compromise : 10 ans |
| | | - solidité non compromise : 30 ans plus bref délai |
| | - menu ouvrage : | 2 ans |
| - vice apparent : | 30 ans | |

- Contrat de louage d'ouvrage :

- | | | |
|-------------------|------------------|--|
| - vice caché : | - gros œuvre : | - solidité compromise : 10 ans |
| | | - solidité non compromise : 30 ans plus bref délai |
| | - menu ouvrage : | 2 ans |
| - vice apparent : | - gros œuvre : | - solidité compromise : 10 ans |
| | | - solidité non compromise : 30 ans plus bref délai |
| | - menu ouvrage : | 2 ans |

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

Sont couverts tant les vices touchant les menus ouvrages que ceux touchant le gros œuvre.

Est qualifié de gros ouvrage « *toute construction d'une certaine importance qui forme un tout complet* », ou encore un ouvrage « *dont les diverses parties, bâties ou non, sont solidaires les unes des autres au point de ne plus faire qu'un ensemble* » (Cour d'appel, 9 février 1983). La jurisprudence a posé certains critères pour qualifier les gros ouvrages, à savoir :

- la fonction qu'occupe l'ouvrage dans la stabilité et la sécurité de l'immeuble
- l'utilité de l'ouvrage
- l'ampleur de la réparation pour remédier au vice
- le coût et la durabilité de l'ouvrage

Un arrêt de la cour d'appel du 29 juin 1984 (Pas. 26, p. 184) a défini les menus ouvrages comme « *ceux qui ne sont conçus et réalisés qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement serait admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction* ».

Tel qu'il a déjà été développé au point 1.1, sont aussi bien couverts les vices cachés que les vices apparents.

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

La responsabilité en matière de vices de la construction est régie par les articles 1641 à 1649, 1792 et 2270 du Code civil luxembourgeois.

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

Le délai de prescription commence à courir à partir de la réception ou de l'agrément de l'immeuble.

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-t-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

L'obligation incombant au constructeur de mettre en œuvre tout son savoir faire pour exécuter tous les travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage est qualifié unanimement par la jurisprudence d'obligation de résultat. Cette unanimité de la jurisprudence fait cependant défaut en ce qui concerne les obligations à charge des architectes, la jurisprudence étant partagée entre la qualification d'obligation de résultat et d'obligation.

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

Bien que les différents intervenants sur un chantier aient des missions différentes, ceux-ci ont une obligation de se concerter ou de s'informer mutuellement des difficultés rencontrées. Ainsi par exemple l'architecte et l'entrepreneur doivent collaborer et se contrôler réciproquement pour que l'ouvrage soit parfaitement réalisé. Lorsqu'un dommage est dû à un concours de plusieurs professionnels liés au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, ils en sont responsables *in solidum*. Ce principe n'est applicable qu'en cas de dommage unique dû à un concours de faute, dont la gravité de chaque faute prise individuellement est indifférente.

Ainsi, la responsabilité *in solidum* ne joue pas lorsqu'il est possible de diviser le dommage et de déterminer exactement quel dommage a été commis par quel intervenant.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

Il n'existe pas au Luxembourg de disposition légale imposant de manière générale aux entrepreneurs se s'assurer contre la responsabilité en matière de vices de construction.

Cependant certaines lois peuvent exiger dans des domaines spécifiques qu'une telle assurance soit souscrite.

Ainsi, en matière de marchés publics l'article 34 du règlement grand-ducal du 7 juillet 2003 portant exécution de la loi du 30 juin 2003 sur les marchés publics et portant modification du seuil prévu à l'article 106 point 10° de la loi communale du 13 décembre 1988 dispose qu'en « *cas d'adjudication de*

travaux d'envergure ou de travaux à effectuer sous forme d'entreprise générale, une assurance tous risques chantier couvrant toutes les entreprises intervenant dans les travaux faisant l'objet du marché doit être produite par la ou les entreprise(s) déclarée(s) adjudicataire(s) ou par l'entrepreneur général. Cette assurance peut prendre en compte des polices tous risques chantier de différentes entreprises, sans préjudice que la responsabilité globale incombe à l'entrepreneur général ». Dans les cas non visés par l'article 34 dudit règlement, il est loisible au pouvoir adjudicataire d'exiger de l'adjudicataire qu'il produise, avant le commencement des travaux, un certificat de sa compagnie d'assurance attestant qu'il est titulaire d'une assurance couvrant ses responsabilités professionnelles à concurrence d'un montant à fixer dans le cahier spécial des charges.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

En principe toute entreprise de construction et tout entrepreneur disposent d'une assurance professionnelle.

Cependant, le ministère des Travaux Publics ne dispose pas d'informations concernant les usages relatifs aux assurances couvrant les vices de construction.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Le souscripteur du contrat Tous Risques Chantier peut avoir souscrit séparément un contrat RC. Si cela n'est pas le cas et en fonction du type de construction un volet RC dans le contrat TRC peut être souscrit par le constructeur.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Oui. Chaque assureur calcule le montant de la prime en fonction de son expérience historique avec le constructeur. Il n'existe pas de « liste rouge ».

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Oui, mais uniquement pour ce qui concerne les dommages corporels. **L'Association d'assurance contre les accidents**, organisme affilié au ministère de la Sécurité Sociale, est chargée de suivre et de déceler les entreprises enregistrant un nombre d'accidents supérieur à la moyenne.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

L'assureur applique son taux en fonction du type des travaux effectués. Il peut également inclure des exclusions spécifiques.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

En ce qui concerne les marchés publics, il appartient au pouvoir adjudicataire de décider souverainement de souscrire ou non une telle assurance.

Les maîtres d'ouvrage privés souscrivent en général cette assurance. Il s'agit de l'assurance Tous Risques Chantier dans laquelle le maître d'ouvrage est considéré comme l'assuré.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Non.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

La durée du chantier y compris la prolongation et la maintenance, étendue de 12 ou 24 mois.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

Les ouvrages, objets du marché, y compris les matériaux et éléments de construction destinés à y être incorporé (y compris les honoraires des architectes et bureaux d'études).

Les équipements : machines, appareils et installation, objets du marché ...

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Oui, les assureurs luxembourgeois demandent systématiquement les coordonnées des intervenants sur le chantier.

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

4, ce qui correspond aux assureurs les plus importants sur le marché luxembourgeois : Le Foyer, La Luxembourgeoise, Axa Luxembourg et Bâloise Assurance.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Absence de statistique des professionnels sur le marché.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Non

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Non. Cependant les sociétés de constructions importantes au Luxembourg sont connues par les assureurs ; vu la taille du pays, leur réputation est connue.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Le service après-vente n'est pas obligatoirement assuré. Cependant, à travers l'assurance Responsabilités Civiles Décennale et Biennale ils peuvent intervenir pour la réparation des dommages à l'ouvrage.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Vu la taille du pays, Le marché est moins concurrentiel que le marché français. Le montant des primes d'une TRC varie en fonction de la complexité de l'ouvrage et des risques de sinistre :

négociable, il est compris entre 0,25 % et 1,5 % (tunnels par exemple) du montant des travaux y compris honoraires de bureaux d'études et d'architecte.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Non

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

L'assurance n'étant pas obligatoire, ils n'ont pas d'autre moyen que de s'adresser à un autre assureur du marché, ou si besoin aux assureurs de pays tiers.

Évolutions institutionnelles prévues

21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

Le Gouvernement luxembourgeois a récemment envisagé de rendre obligatoire la souscription par le constructeur d'une assurance couvrant la garantie décennale (cette souscription se fait aujourd'hui sur la base du volontariat). Les assureurs de la place, craignant d'interminables procédures, s'étaient opposés à ce projet. Alors ajourné, il pourrait être à nouveau étudié et faire l'objet d'un projet de loi.

22. Quels objets visent-ils ?

La garantie décennale

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

**Mission économique de Luxembourg
Rédigé par Philippe GARCIA**

PAYS-BAS

Responsabilité des personnes concourant à la réalisation d'une construction au titre des vices de cette dernière**1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :**

- 1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**
- 1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?**
- 1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?**
- 1.4 Comment est déterminé son point de départ ?**
- 1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)**
- 1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?**

Aux Pays-Bas, les conditions dans lesquelles les « constructeurs » sont responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée sont déterminées dans les articles 750 – 765 du livre 7 du Code civil (« *Burgerlijk Wetboek* »), qui stipulent ceci :

« Après la réception des travaux par le maître d'ouvrage, la construction est considérée comme achevée et le constructeur n'est plus responsable pour les vices que le maître d'ouvrage aurait raisonnablement dû découvrir au moment de la livraison. Si la construction montre, après livraison, des vices pour lesquels le constructeur est responsable, le maître d'ouvrage doit lui fournir l'occasion de réparer ces vices dans un délai raisonnable. Les conséquences d'une réalisation imparfaite de la construction, due aux imperfections ou à l'inadaptation des matériaux utilisés par le constructeur, sont pour le compte du constructeur. Si la réalisation imparfaite est due à l'imperfection ou à l'inadaptation de la part du maître d'ouvrage, notamment le sol sur lequel il fait réaliser la construction, les conséquences sont pour son compte ».

Cependant, aux Pays-Bas, les questions de responsabilité des différents acteurs d'un projet de construction sont le plus souvent (dans 99% des cas) réglées par les accords conclus entre le maître d'ouvrage et le constructeur ou le bureau de conception. Souvent ces contrats contiennent des conditions générales.

Les conditions générales les plus utilisées pour les contrats avec des bureaux de conception sont :

- SR 1999 (« *Standaardvoorwaarden 1999 Rechtsverhouding opdrachtgever-architect* ») ;
- RVOI 1998 (« *Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en adviserend Ingenieursbureau 1998* »).

Les conditions générales les plus utilisées pour les contrats avec des constructeurs sont :

- AVA 1992 (« *Algemene Voorwaarden voor Aannemingen in het bouwbedrijf 1992* ») ;
- Model KA/AV (« *Model koop/aannemingsovereenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden* ») ;
- UAV 1989 (« *Uniforme Administratieve Voorwaarden* »).

Parmi les conditions générales mentionnées ci-dessus, l'UAV1989 est le plus utilisé. Ces conditions stipulent qu'après la livraison du travail, le constructeur n'est plus responsable des défauts de construction, sauf si les vices sont dus à la faute du constructeur ou sont pour son compte (cf. articles 750-765 du Code civile, mentionné supra), et dans le cas de vices cachés. Dans ce dernier cas, le délai de responsabilité du constructeur est de 5 ans.

Le délai pour une procédure juridique en raison d'un vice pour lequel le constructeur est responsable, s'éteint 5 ans après la livraison de l'ouvrage. Si la construction ou une partie de la construction tend à s'effondrer, ou si la construction ne correspond plus à la destination pour laquelle elle a été construite, la période de prescription est de 10 ans.

Toute action juridique est prescrite dans tous les cas 20 ans après la livraison de la construction.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

Aux Pays-Bas, il n'existe que deux types d'assurances obligatoires, à savoir l'assurance de responsabilité civile pour des véhicules à moteur pour les personnes physiques ayant un véhicule, et l'assurance chasse pour les chasseurs. Par conséquent, les constructeurs n'ont aucune obligation légale de souscrire une assurance responsabilité pour vice de construction ou une assurance responsabilité civile qui prend en compte les dégâts causés sur des biens ou des personnes tierces. Cependant, dans la plupart des cas, les maîtres d'ouvrage obligent leur(s) constructeur(s) à souscrire une telle assurance.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

Sans objet

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

Sans objet

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Oui, 98% - 99% des constructeurs professionnels souscrivent une assurance de responsabilité pour les vices de construction (« *Construction All Risks* » ou « *CAR* ») et/ou une assurance générale de responsabilité civile professionnelle (« *Aansprakelijkheid voor Bedrijven* » ou « *AVB* »).

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Le régime d'assurance susceptible de couvrir les dommages liés à une responsabilité en matière de construction (« *CAR* ») est distinct du régime d'assurance générale de responsabilité civile professionnelle (« *AVB* »). Il y a des compagnies d'assurances qui offrent ces deux assurances différentes en une seule formule : « *Assurance CAR/AVB* ».

L'assurance protégeant les constructeurs contre les vices de construction, « *CAR* », consiste en différentes rubriques : le travail, le matériel, les propriétés existantes du maître d'ouvrage, le transport et la responsabilité. A peu près tous les risques sont couverts (à l'exception d'événements catastrophiques, comme une guerre par exemple). L'assurance « *CAR* » offre une couverture globale : toutes les parties concernées par la construction (maître d'ouvrage, entrepreneur, architecte, installateurs, fournisseur) sont assurés en une seule police.

L'assurance générale de responsabilité civile professionnelle, « *AVB* », couvre les dégâts causés sur des biens ou des personnes tierces, à condition que l'entreprise en soit responsable.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Le montant de la prime pour l'assurance « *AVB* » est calculé en fonction du chiffre d'affaires.

La prime de l'assurance « *CAR* » dépend du projet de construction et des rubriques à assurer. L'évaluation de risques est basée sur le type de projet et une inspection éventuelle. On prend en compte également les dégâts constatés dans le passé. La prime peut être modifiée pendant le projet dans le cas des vices importants.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Il existe une base de données centrale à laquelle les compagnies d'assurances peuvent mentionner les sinistres rencontrés. Cette base de données, qui s'appelle FISH (« *Fraude en Informatiesysteem Holland* »), permet aux assureurs d'échanger des informations. Seules les compagnies d'assurances qui contribuent financièrement à cette base de données y ont accès. Ces assureurs ne peuvent consulter que la partie dont ils ont besoin, à condition qu'ils rentrent également de l'information dans cette partie du système. Pour le moment, ce système est notamment destiné aux dégâts concernant des véhicules. L'opérateur de cette base, à savoir *Stichting CIS* (www.stichtingcis.nl), souhaite rendre ce système plus accessible pour des informations concernant d'autres types de dégâts, comme les vices de construction.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

On ne distingue que deux catégories : les constructions de taille « normale », et les grandes constructions d'infrastructures.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

L'assurance « CAR » est également destinée aux maîtres d'ouvrage. Cependant, dans la plupart des cas, cette assurance est souscrite par le constructeur, car le maître d'ouvrage oblige le constructeur à la souscrire. Souvent, le constructeur a une assurance « CAR » permanente. Dans ce cas là, tous les risques, conformes à la description du contrat, sont assurés automatiquement.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

La souscription d'une telle assurance n'est pas obligatoire légalement.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

En principe, l'assurance s'achève à la réception des travaux. Il est également possible de souscrire une assurance pour une période d'entretien. Dans ce cas là, les dégâts visibles après cette période (mais causés pendant la durée de l'assurance), et les dégâts causés dans le cadre de l'obligation d'entretien sont couverts.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

L'assurance « CAR » couvre les dommages causés lors des activités de chantier, à savoir des dommages au travail même, mais aussi des dommages aux matériels et aux propriétés existantes du maître d'ouvrage, des dommages causés pendant le transport et des dégâts causés sur des personnes tierces.

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Oui, l'assureur est en mesure de réclamer les données sur les constructeurs qui interviennent sur le chantier, afin d'estimer les risques.

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

La fédération néerlandaise des assureurs, « *Verbond van Verzekeraars* » (www.verzekeraars.nl), dont les membres représentent plus de 95% du marché de l'assurance, ne distingue pas les compagnies d'assurances offrant une assurance construction. Il y a 397 compagnies d'assurances de sinistres (sur

1 349 compagnies d'assurances au total), soit 29,4% du marché total et 111 compagnies d'assurances de responsabilité générale (8,2%).

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Les compagnies d'assurances de sinistres ont enregistré, en 2003, un revenu de primes brut de 21 608 millions €. La répartition de ce revenu est la suivante :

- Accidents & Maladie : 10 375 millions €
- Automobile : 4 468 millions €
- Incendie : 3 432 millions €
- Autres : 2 717 millions €
- Transport : 616 millions €

Les compagnies d'assurances de responsabilité générale ont enregistré un revenu de primes brut de 803 millions €, dont :

- Particuliers : 274 millions €
- Entreprises : 529 millions €

A notre connaissance, il n'y a pas de données permettant de connaître les résultats nets des compagnies d'assurances par type de risque.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Il existe différents types de labellisations de qualité, dont les principaux sont « *Bouwgarant* » (www.bouwgarant.nl) et « *De erkende hoofdaannemer* » (www.steha.nl).

La labellisation de qualité « *Bouwgarant* » existe depuis 2003 et rassemble 2 000 participants. Les entrepreneurs qui ont cette labellisation répondent aux exigences de qualité sévères. Afin de prétendre à ce label, les entrepreneurs doivent être inscrits à la chambre de commerce au moins deux ans, être en possession des diplômes et être assurés. De plus, les participants sont audités tous les trois ans sur la gestion de l'entreprise.

La labellisation de qualité « *De erkende hoofdaannemer* », une initiative de l'association des entreprises du secteur de la construction, « *Bouwend Nederland* » (www.bouwendnederland.nl), existe depuis 1996. Cette labellisation est accordée aux entreprises de construction qui répondent aux 53 normes de l'institut néerlandais de normalisation (« *NEN* », www.nen.nl) et aux normes ISO 9000 spécifiques aux petites et moyennes entreprises du secteur de la construction. Tous les ans, un institut certifié indépendant contrôle si l'entreprise labellisée « *De erkende hoofdaannemer* » répond toujours au cahier des charges, et si elle s'est améliorée.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Les compagnies d'assurances ne procèdent pas systématiquement à des audits réguliers des constructeurs. Elles ne le font qu'à l'occasion d'un sinistre important par exemple, pour vérifier si les constructeurs respectent bien les règles de l'art.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

En général, cette question est réglée par les accords conclus entre le maître d'ouvrage et le constructeur, et varie donc selon le contrat. Dans le Code civil, quelques phrases sont consacrées à cette question :

« Si la construction montre, après livraison, des vices desquels le constructeur est responsable, le maître d'ouvrage doit lui fournir l'occasion de réparer ces vices dans un délai raisonnable. Le maître d'ouvrage peut exiger que le constructeur répare les vices dans un délai raisonnable, à moins que les coûts de réparation soient sans rapport pour le maître d'ouvrage, avec ceux d'un dédommagement ».

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Le montant des primes dépend de différents paramètres (de l'importance du projet, du chiffre d'affaires de l'entreprise, des risques, ...).

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Non, les assureurs n'ont pas d'obligation d'assurer les constructeurs.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Cela dépend de la situation. En général, le constructeur qui a été rejeté par un assureur, essaiera de souscrire une assurance auprès d'un autre assureur.

Évolutions institutionnelles prévues**21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?**

Aucun projet de réforme n'est prévu pour l'assurance construction. Quant au secteur de l'assurance en général, depuis le 1^{er} janvier 2006, le droit des assurances ne fait plus partie du Code du commerce, mais du Code civil. Quelques principes ont été modifiés. Dans ce cadre, toutes les compagnies d'assurances doivent appliquer d'autres conditions de polices.

22. Quels objets visent-ils ?

Un des objectifs du nouveau droit des assurances est de créer plus d'égalité des possibilités de résiliation du client et de l'assureur.

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

Pour l'assurance construction, les risques devraient être plus élevés pour les assureurs, en raison d'un contrôle moins sévère de la part des municipalités.

POLOGNE

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :

- 1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**
- 1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?**
- 1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?**
- 1.4 Comment est déterminé son point de départ ?**
- 1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)**
- 1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?**

En Pologne, la responsabilité dans l'acte de construire n'est pas la même pour tous les intervenants dans l'acte de construire.

Pour les personnes exerçant conformément à la législation en vigueur des « fonctions techniques autonomes » dans le domaine de la construction (architectes, ingénieurs tous corps d'état, chefs de chantier et conducteurs de travaux) la responsabilité est individuelle et illimitée pour tous les vices entraînant ou pouvant entraîner des dégâts sur les biens ou les personnes tierces. Les concepteurs sont donc responsables des pièces constitutives du permis de construire et du projet d'exécution, ce qui signifie que tout problème ou erreur dans le projet engage la responsabilité individuelle du ou des auteurs et du ou des vérificateurs du projet (cette vérification est exigée par la législation polonaise en vigueur).

Les chefs de chantiers ou conducteurs de travaux, eux aussi titulaires de la « licence professionnelle » obligatoire, répondent en cas d'erreur technique dans l'exécution, de non respect du projet d'exécution et de non respect des règlements de la sécurité durant l'exécution de l'ouvrage.

En ce qui concerne les entreprises de construction, elles sont responsables de la construction achevée au titre de:

- la garantie de base obligatoire, imposée par le Code Civil polonais (article 568) qui rend l'entreprise responsable de l'ensemble de l'ouvrage construit pour une durée de trois ans,
- la garantie, non exigée par la législation en vigueur, mais demandée de plus en plus souvent aux entreprises par les maîtres d'ouvrage et dont la durée est fixée dans les contrats signés selon la volonté des parties (deux ou trois ans supplémentaires le plus souvent).

La responsabilité des entreprises porte sur les malfaçons et défauts apparents et sur les défauts et vices cachés dans la réalisation des travaux et l'utilisation correcte des matériaux et équipements. Par contre, la qualité des matériaux et matériels, si elle ne correspond pas aux normes, appelle la responsabilité de leurs fabricants.

La responsabilité des entreprises est du type « obligation de résultat ».

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

- 2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?**
- 2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?**

En Pologne l'assurance des entreprises de construction et des maîtres d'ouvrages n'est pas obligatoire.

Par contre, la souscription d'une assurance Responsabilité Civile qui prend en compte les dégâts causés sur des biens ou des personnes tierces est obligatoire pour toutes les personnes physiques exerçant les « fonctions techniques autonomes » dans le domaine de la construction. Ces personnes

doivent détenir une « licence professionnelle (architectes, ingénieurs tous corps d'état et surtout ceux qui exercent les fonctions de chef de chantier) pour exercer leurs métiers en Pologne. Cette obligation résulte de l'article 6, alinéa 2 de la loi du 15 décembre 2000 sur les organisations professionnelles autonomes des métiers d'architecte, d'ingénieur de la construction et d'urbaniste.

Tout architecte ou ingénieur de la construction titulaire d'une licence professionnelle et exerçant son métier doit communiquer à sa chambre professionnelle régionale le N° de sa police d'assurance Responsabilité Civile. Dans le cas contraire, il est rayé de la liste des membres ce qui équivaut à l'interdiction d'exercer les « fonctions autonomes » dont il a été question plus haut.

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Pour les entreprises de construction, le recours à la police d'assurance est très récent en Pologne et commence seulement à se propager sous la pression des maîtres d'ouvrage qui l'exigent de plus en plus souvent lors de la signature d'un contrat. Il reste pourtant le domaine des grandes entreprises, les petites n'y ont presque pas recours.

Des maîtres d'ouvrage (y compris des particuliers qui font construire des maisons individuelles) ne s'assurent pratiquement pas contre les vices de construction.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Elle est incluse pour les personnes exerçant les fonctions autonomes dans le domaine de la construction. Distincte pour les entreprises de construction.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Pour les personnes physiques exerçant les fonctions autonomes dans la construction (voir points 1 et 2) le montant de la prime est généralement négocié entre les assureurs et la chambre professionnelle régionale et est identique pour tous les membres de la chambre. En cas de sinistre, une éventuelle augmentation du montant de la prime pour la personne concernée est inscrite dans les conditions générales de la police d'assurance.

Pour les entreprises de construction le régime de cette assurance est encore trop récent pour savoir comment est calculé le montant de la prime par l'assureur.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Une base de données des sinistres et des incidents de chantier existe auprès de L'Office National de la Surveillance de la Construction – organe de l'administration central placé sous la tutelle du Ministre du Transport et de la Construction. Cette base ne sert toutefois pas à suivre la sinistralité des constructeurs.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Non.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Non. Il n'existe pas encore de formule d'assurance comparable à la « dommage ouvrage » française.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Non.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

Sans objet.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

Sans objet.

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Sans objet

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

Près de 35 compagnies d'assurances sont présentes en Pologne. La plupart proposent des assurances liés à l'acte de construire, mais seules 4 ou 5 les plus grandes (PZU SA, Warta SA, Ergo Hestia SA, Allianz Polska SA et TRYG Polska SA) se partagent de fait ce marché. Pas de chiffres disponibles.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

La couverture de la responsabilité des entreprises de construction est un marché nouveau en Pologne. Il n'y a pas de publications concernant la rentabilité de ce segment pour les assureurs. Pour les polices Responsabilité Civile des personnes exerçant des fonctions autonomes dans le domaine de la construction le marché est jugé rentable.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Non, pour des raisons ci-dessus.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Sans objet.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Les entreprises de construction assurent un tel service dans le cadre de leur responsabilité qui s'exerce pendant trois ans ou plus s'il y a eu prolongation dans le contrat liant l'entreprise.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Pas de commentaires des constructeurs à ce sujet.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Les assureurs ont l'obligation d'assurer les personnes exerçant les « fonctions techniques autonomes » dans le bâtiment. Il n'y a pas de telle obligation concernant les entreprises de construction.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Les entreprises peuvent adresser une demande d'intervention à l'Office du Porte-Parole des Assurés ou bien chercher un autre assureur.

Évolutions institutionnelles prévues

21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

Pas de réflexion en cours sur le régime de l'assurance-construction.

22. Quels objets visent-ils ?

Sans objet

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

Sans objet

**Mission Économique de Varsovie
Rédigé par Grażyna Mądrzak-Beniowska
Revu par Thérèse Placek**

PORTUGAL

INTRODUCTION

Le marché des assurances offre divers produits orientés pour le secteur de la construction. Cependant, l'absence d'un cadre légal adéquat, associé à la méconnaissance que les constructeurs et les maîtres d'ouvrage ont quant aux réelles nécessités qu'une assurance doit remplir pour cette activité, rend le contexte complexe.

En ce qui concerne les travaux publics, le facteur déterminant est le cahier des charges, où le maître d'ouvrage inscrit ses exigences.

En ce qui concerne les travaux particuliers, il n'existe aucune règle ni conduite typique. La législation qui régle le secteur des travaux particuliers ne contient actuellement aucune disposition légale qui oblige à contracter une assurance. Néanmoins, en 1991, le législateur avait institué l'obligation d'assurance des projets et d'assurance construction qui a été réglementée en 1992. Ce règlement avait été fait, sans que le législateur ne consulte au préalable les compagnies d'assurances. Cette mesure exigeait des types d'assurances qui n'étaient ni commercialisées ni commercialisables. Deux ans plus tard, un nouveau texte stipulait que l'obligation d'indemniser, découlant de la responsabilité civile contractuelle de toutes les entités incluses dans la réalisation d'un ouvrage, pouvait faire l'objet d'un contrat d'assurance.

Cette situation d'indéfinition a créé divers problèmes et entre 1991 et 1994, l'entrepreneur ou le maître d'ouvrage devait présenter des déclarations de 3 compagnies d'assurances qui spécifiaient qu'il était impossible de contracter ce type d'assurances pour obtenir le permis de construire.

En résumé, la seule assurance obligatoire actuellement est celle de la couverture des accidents du travail pour les entreprises et celle de la couverture incendie pour les propriétaires d'un immeuble en propriété horizontale. Les litiges entre constructeur et maître d'ouvrage sont généralement réglés par voie de justice.

L'assurance couvrant la garantie quinquennale est peu connue au Portugal donc peu utilisée et de ce fait, elle est chère.

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :

1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?

Elle ne peut être inférieure à 5 ans mais elle peut être étendue contractuellement.

L'entrepreneur ne répond pas des vices de la construction si le maître d'ouvrage l'a acceptée sans réserve et en ayant connaissance des défauts (Art. 1219 du Code Civil). Si les défauts peuvent être supprimés, le maître d'ouvrage a le droit d'exiger de l'entrepreneur leur élimination. S'ils ne peuvent être éliminés, le maître d'ouvrage peut exiger une nouvelle construction. Les droits cessent si les dépenses sont considérées disproportionnées en relation du bénéfice (Art. 1221 du Code Civil)

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

Si l'ouvrage, [qui a pour objet la construction, la modification ou la réparation d'immeubles ou autres bâtiments destinés par leur nature à une longue durée, et pendant 5 ans à compter de la livraison ou pendant le délai de garantie établi contractuellement, l'ouvrage, pour vice de sol ou de construction, modification ou réparation ou pour des erreurs dans l'exécution des travaux], tombe en ruine totalement ou partiellement, ou présente des défauts, l'entrepreneur est responsable du préjudice causé vis-à-vis du propriétaire.. Le vendeur de l'immeuble qui a été construit, modifié ou réparé à la même responsabilité que l'entrepreneur.

Les vices incluent l'immeuble et incorporent le sol et ses parties intégrantes qui s'étendent aux choses mobiles liées matériellement à l'immeuble ayant un caractère de permanence de telle manière que sa séparation ne soit possible qu'en occasionnant des préjudices. Tous les autres matériaux, équipements ont une garantie de 2 ans.

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

Cette obligation est inscrite dans le Code Civil Art. **1225**, dans la **Loi 24/96** du consommateur et dans le décret loi **67/2003** de la vente des biens de consommation et leurs garanties.

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

La garantie inclut tous les vices existants à partir de la date de livraison du logement, présumés existants à partir de cette date, qui se manifestent pendant les délais de la garantie sauf quand ils sont incompatibles avec la nature de la "chose" ou avec les caractéristiques du vice en cause. Cette garantie n'inclut pas la dépréciation anormale consécutive à une mauvaise utilisation ou à un défaut d'entretien.

Le maître d'ouvrage a un délai d'un an à partir de la découverte des vices cachés pour les dénoncer auprès du constructeur ou du vendeur. Après la dénonciation, il a 6 mois pour déposer une action en justice. Passé ce délai, le maître d'ouvrage ou le propriétaire voit ses droits caducs.

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

L'article 1208 du Code civil relatif aux ouvrages, dispose que l'entrepreneur doit exécuter l'ouvrage en conformité au contrat et sans vices qui annulent ou réduisent la valeur de celui-ci. Le constructeur doit livrer le bâtiment sans défauts ni vices (article 913 du Code Civil) Le constructeur a donc une obligation de résultat.

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

L'entrepreneur a le droit de se retourner contre les sous-traitants, s'il fait une dénonciation dans les 30 jours suivant la réception des travaux.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1?

Elle est facultative. L'obligation d'indemniser, découlant de la responsabilité civile contractuelle ou extracontractuelle de toutes les personnes ou entités incluent dans la réalisation d'un ouvrage, peut faire l'objet d'un contrat d'assurance (DL 445/91- modifié par DL 250/94 sur le cadre légal d'autorisation municipale des travaux particuliers).

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

Sans objet

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

Sans objet

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Non sauf si l'assurance est expressément demandée par le propriétaire de la construction. Pour les travaux publics, les constructeurs peuvent déposer une caution représentant 5% du montant du projet, si cela figure dans le cahier des charges. Ils peuvent également souscrire une assurance qui les couvre pendant la durée des travaux (maximum 24 mois). Ils ont par contre une obligation de s'assurer contre les accidents du travail.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Non, l'assurance de responsabilité civile professionnelle est optionnelle pour les constructeurs. Elle est par contre obligatoire pour les "projectistas" (architectes, ingénieurs).

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

En matière d'assurance en général, la prime est calculée au cas par cas est fonction de l'expérience professionnelle du constructeur et de son portefeuille d'assurance.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Non

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Non

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Non et ce n'est pas l'usage. Le maître d'ouvrage a la possibilité de souscrire une assurance couvrant la période de la garantie. Dans ce cas, la compagnie d'assurance délègue un cabinet de contrôle (type Veritas) qui étudie le projet, est présent pendant la construction et émet un rapport de conformité à la fin des travaux. A réception de ce rapport, la compagnie d'assurance accepte ou non de délivrer une police d'assurance. Si la compagnie d'assurance accepte d'assurer, les frais du cabinet de contrôle sont supportés par le maître d'ouvrage. Dans le cas contraire, les frais sont à la charge de l'assureur. Il va sans dire que cette assurance est très chère et donc peu utilisée.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Non, cette assurance est totalement facultative.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

Elle peut être de 5 ans ou de dix ans

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

Ce type d'assurance est généralement offert par des compagnies d'assurances étrangères (Zurich ou encore des compagnies d'assurances espagnoles)

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Oui, voir question 8

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

Le marché portugais des assurances est un marché de bancassurance. Les principales compagnies sont intégrées dans des groupes financiers contrôlés par les grandes banques portugaises. De ce fait, quelques banques offrent un volet construction qui inclue les dommages pendant le délai de construction (au maximum 24 mois) et un an après la construction. Il n'y a pas de données spécifiques pour l'assurance construction.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Ce segment de marché étant très peu utilisé, il n'existe pas de données chiffrées

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Afin d'assainir et de moraliser le secteur de la construction publique, les entreprises de BTP doivent obtenir, depuis janvier 2004, une autorisation pour exercer cette activité. C'est l'IMOPPI, Institut des Marchés de Travaux Publics et Particuliers et du Secteur Immobilier qui émet le certificat (licence) d'une validité annuelle. Il peut être renouvelé si l'entreprise de travaux publics ou l'entrepreneur de construction d'ouvrages privés en fait la demande. Ce certificat indique les travaux que peuvent effectuer les entreprises ou les entrepreneurs en fonction de critères d'accès à la profession de constructeur et de leur capacité financière.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Non

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

L'article 1221 du Code Civil stipule que si les défauts peuvent être supprimés, le maître d'ouvrage a le droit d'exiger de l'entrepreneur leur élimination. S'ils ne peuvent être éliminés, le propriétaire peut exiger une nouvelle construction.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

En général, les primes sont calculées au cas par cas pour les constructeurs et dépendent de son expérience sur le marché et de son porte-feuille d'assurances.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Les assureurs n'ont aucune obligation d'assurer les constructeurs

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Il n'existe aucune démarche de cette sorte.

Évolutions institutionnelles prévues

2.1. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

Oui

2.2. Quels objets visent-ils ?

2.3. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

Le gouvernement a établi dans son Plan National pour la Croissance et l'Emploi un volet qui prévoit la révision du cadre régulateur du secteur de la construction et de l'immobilier. L'objectif est de renforcer le professionnalisme et de responsabiliser les intervenants du secteur afin de combattre l'informalité et la clandestinité et en proportionnant des garanties de respect des obligations contractuelles et l'introduction de mécanismes de transparence pour la protection du consommateur. Ce Programme prévoit pour l'année 2006, l'approbation d'un code de l'immobilier, d'une assurance pour la garantie des immeubles, d'un registre des promoteurs immobiliers et d'un centre de Médiation et d'Arbitrage qui sera de la responsabilité de l'Office des marchés Immobiliers (IMOPPI) sous tutelle du Ministère des Transports, des Travaux Publics et de la Communication. Les entreprises de BTP, promoteurs et médiateurs immobiliers, assureurs et associations de consommateurs seront consultés par le gouvernement. La garantie des immeubles ou bâtiments d'habitation pourrait être étendue à dix ans.

Mission Économique de Lisbonne
Rédigé par Olivia BARBADILLO
Revu par Michèle YU et Jean Philippe GUILTAT

REPUBLIQUE TCHEQUE**1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :**

- 1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?**
- 1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?**
- 1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?**
- 1.4 Comment est déterminé son point de départ ?**
- 1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)**
- 1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?**

En République tchèque, le régime juridique de la responsabilité des constructeurs résulte principalement du contrat. La liberté contractuelle est la règle. Des usages professionnels existent.

La durée de cette responsabilité est, en pratique, de 5 ans pour la construction de routes, ponts, tunnels alors qu'elle est de 2 ans pour la construction d'immeubles.

Conformément au paragraphe 560 section 2 de la loi n°513/1991 du Code de Commerce, le constructeur est tenu de se porter garant pour tous les vices de l'ouvrage existant au moment de sa remise.

Sauf stipulation contractuelle contraire, conformément aux dispositions du paragraphe 430 du Code de Commerce, le point de départ de la période de garantie commence le jour de la remise de l'ouvrage.

En principe, la responsabilité du constructeur est présumée. Il résulte du contrat de construction une obligation de résultat de remettre l'ouvrage sans vice.

En cas de partage de responsabilité, la liberté contractuelle prévaut, toutefois, selon les usages de la profession le constructeur principal est responsable vis-à-vis de son client.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

Non.

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Pour les projets où le client est l'État, une organisation de l'État ou un client étranger, l'exigence d'une assurance constitue un usage. Dans la plupart des cas il s'agit de l'assurance « tous risques chantiers » (TRC).

Dans le cas des investissements étrangers adossés à des fonds publics (par exemple les voies ferrées ou les autoroutes) sont en général appliquées les règles de la Fédération internationale des ingénieurs conseils (FIDIC), et une assurance est exigée en conséquence.

Selon la police TRC, il s'agit d'assurer tous les dommages qui peuvent survenir durant l'exécution du contrat de construction d'ouvrage, notamment le dommage matériel sur l'ouvrage, l'équipement du chantier (véhicules, machines). Cette assurance couvre la responsabilité pour les dommages causés par le constructeur au cours de la réalisation de l'ouvrage. Cette assurance est fixée soit pour une période de 12 mois, soit pour une période de 24 mois.

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Le régime d'assurance susceptible de couvrir les dommages liés à une responsabilité en matière de construction est distinct du régime d'assurance générale de responsabilité civile.

Les architectes sont légalement tenus de souscrire une assurance en responsabilité civile professionnelle. En principe, elle vaut pour une période d'un an.

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Le montant des frais d'assurance dépend de l'historique des sinistres (sous forme des bonus/bonification ou malus). En pratique, les assureurs analysent l'historique des sinistres afin de pouvoir fixer les taux de primes pour les assurances TRC.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Un tel registre tenu par l'État ou par des syndicats n'existe pas en République tchèque. En revanche, il est dans l'intérêt non seulement des assureurs mais également des constructeurs de tracer l'historique des sinistres.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

Non.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

L'assurance « performance bonds » (garantie de bonne exécution) n'est pas aussi courante en République tchèque que les assurances TRC. Ces garanties sont en général émises par les banques.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Non.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

Sans objet.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

Sans objet.

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Sans objet.

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

Les 5 principales compagnies d'assurances sur le marché tchèque de l'assurance non-vie sont également les 5 principaux assureurs dans le domaine de la construction : Česká pojišťovna, Kooperativa, Allianz, Generali, ČPP.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Deux assureurs (Česká pojišťovna, Kooperativa) se partagent 60% du marché de l'assurance construction. Selon des représentants de Kooperativa (n°2 de l'assurance non-vie en République tchèque), après l'adhésion à l'Union européenne, la concurrence dans ce domaine est plus importante et la rentabilité aurait atteint son point culminant.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Non.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Non.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

La loi ne prévoit pas de service après-vente, en revanche, le contrat peut le stipuler. L'usage dans la profession est un service après-vente de 2 ans.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Non.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Non.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

En cas de refus par des assureurs de délivrer l'assurance construction, l'usage veut que la société négocie une couverture d'assurance restreinte. S'il n'est toujours pas possible de conclure une telle assurance, on peut diviser les aléas entre tous les sujets intégrés dans l'exécution de l'ouvrage.

Évolutions institutionnelles prévues

21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?

Non.

22. Quels objets visent-ils ?

Sans objet.

23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?

Sans objet.

Mission Économique de Prague
Rédigé par Marketa KOCOVA, Jean-Baptiste BARBIER
Revu par Pierre-Denis LABLANQUIE

ROYAUME UNI

1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :

1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?

La mise en œuvre de la responsabilité du constructeur s'exerce dans un délai de 6 ans (12 ans si le contrat a été rédigé formellement)

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

Il n'existe pas de typologie des vices ou dommages pour lesquelles la responsabilité peut être mise en jeu. La responsabilité est mise en œuvre lorsque le constructeur n'a pas respecté ses obligations contractuelles qu'elles soient explicites (inclues dans le contrat) ou implicite (que le constructeur réalise sa mission de façon professionnelle « workmanlike manner » avec une prudence et des compétences raisonnables « reasonable care and skills), que le bien final remplisse sa fonction « fitness for the purpose » et que les matériaux utilisés soient de bonne qualité et raisonnablement convenir à leur fonction « good quality and reasonably fit for their purpose »

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

Cette responsabilité est fixée contractuellement mais certaines des obligations sont fixées par la loi (① compétence et prudence raisonnable et qualité des produits - Supply of goods and services Act ainsi que ② l'obligation pour le constructeur de réaliser sa mission de façon professionnelle Defective Premises Act pour les immeuble d'habitation).

1.4 Comment est déterminé son point de départ ?

Le délai dans lequel la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle doit s'exercer court à compter de la date le non respect de l'obligation contractuelle s'est réalisé (et non lorsque le dommage est découvert – Sections 5 et 8 du Limitation Act 1980).

NB : Une protection renforcée pour les immeubles d'habitation pour les particuliers

Comme pour un contrat de construction ordinaire, le defective premises act 1972 impose à tout constructeur que : le travail soit réalisé de façon professionnel « workman manner » et avec des matériaux adéquats. Les deux spécificités de la protection accordée par cet Act portent sur l'étendue de la responsabilité (elle est due aux premiers acheteurs et à ceux qui détiendraient l'immeuble plus tard) et le délai : elle peut être exercée dans un délai de 6 ans à compter du moment où l'immeuble est terminé. Néanmoins, elle ne s'applique qu'aux « défauts majeurs ».

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-t-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

Il n'existe pas de délimitation claire puisque l'obligation qui repose sur le constructeur est de travailler de « façon professionnelle avec une prudence et des compétences raisonnables », ce qui laisse au juge une part importante d'appréciation.

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

En droit britannique, l'architecte est lié par un contrat à la personne qui fait construire un immeuble mais il n'est pas partie au contrat avec le constructeur. Les obligations de l'architecte résultent de la jurisprudence : produire les plans, conseiller, choisir les matériaux,

superviser mais dans une certaine mesure « so far as reasonably practicable » chaque phase de construction. Comme pour le constructeur, il doit exercer ses fonctions de avec une prudence et des compétences raisonnables, selon les standards de la profession. C'est lorsqu'il ne respecte pas ces obligations contractuelles que sa responsabilité peut être mise en jeu. L'approche de la jurisprudence pour déterminer la responsabilité entre l'architecte et le constructeur se fait au cas par cas. L'un des arrêts essentiels en la matière dispose que si l'architecte a bien une obligation de supervision, celle-ci n'exclue pas que le constructeur maintienne son propre système de contrôle et de surveillance.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 ?

Non.

Les seules dispositions concernant la construction ont trait aux règles de construction en particulier en ce qui concerne la protection de la santé et de la sécurité et elles sont incluses dans les « Building Regulations » de 1984. Dans le domaine de l'assurance de la construction les règles sont encore moins nombreuses, la seule disposition imposant une obligation d'assurance pour un constructeur est celle qui concerne son statut d'employeur « Employers liability » et qui couvre les dommages subis par les employés. Les autres assurances, en particulier celle concernant la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle ne sont pas obligatoires.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Oui.

En particulier, en ce qui concerne les constructions d'habitation et bien qu'il n'y ait pas d'obligation d'assurance, les banques et sociétés d'investissement ne prêtent pas d'argent pour l'achat de maisons qui seraient construites sans que le constructeur ait souscrit ce type d'assurance. En particulier, le guide du Council of mortgage lenders (qui représente des prêteurs) contient des dispositions explicites en ce sens. Par ailleurs, l'office du Vice Premier Ministre qui gère les règles de construction incite fortement l'acheteur d'une maison d'habitation de vérifier que le constructeur a bien souscrit ce type d'assurance (le certificat d'assurance est très souvent requis par les banques avant qu'elles n'assurent un prêt).

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Elle est bien distinctes de l'assurance responsabilité civile, qui ne s'applique qu'à la responsabilité envers les tiers « Public liability » ou les employés « Employer's liability ».

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Tous les assureurs que nous avons contactés nous ont précisé que le montant de la prime était défini individuellement et au cas par cas. Ce montant dépend de critères tels que le type

d'immeuble (surface, nombre d'étage, matériaux utilisés, forme du toit, type de fondation), la valeur de l'immeuble, le lieu de l'immeuble, l'historique des sinistres du constructeur.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Chaque société d'assurance assure le suivi de la sinistralité des constructeurs

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

La différence essentielle concerne le type d'immeuble : qu'il soit un local commercial ou un logement d'habitation. Les modalités sont en réalité sensiblement identiques mais il s'agit de deux types de polices distinctes.

- Pour les locaux commerciaux, il s'agit du « Latent Defect insurance ». Il n'existe pas de police unique mais d'une étude comparative entre différentes sociétés d'assurance, il ressort que les principales caractéristiques sont les suivantes :

La cause du dommage « défaut de construction » est entendue largement puisqu'elle inclut : la qualité du travail, le design, ou le matériel. Mais un critère essentiel est que ce défaut doit provenir de « la structure principale » de l'immeuble. Néanmoins, les conséquences sur le reste de la structure sont couvertes ;

La durée de couverture est en principe de 10 ans, décomposée en deux périodes ❶ durant les deux premières années de la construction : le constructeur est responsable de réparer si le défaut provient d'une non conformité aux règles en vigueur. Dans l'hypothèse où le constructeur conteste que le défaut provient d'une non-conformité, les assureurs assurent une conciliation et ❷ de la 3ème à la 10ème année, c'est l'assureur qui assume la responsabilité ; Dans certaines compagnies d'assurance, des options peuvent être ajoutées (extension à 12 ans, extension de la protection...)

Cette assurance peut être souscrite par le constructeur mais aussi par des courtiers ou directement par l'acheteur, ce qui n'est pas le cas pour les assurances concernant les maisons d'habitation qui sont contractées par les constructeurs.

- Pour les maisons d'habitation³² et les logements sociaux les polices d'assurance « housing warranties » sont plus homogènes.

L'étendue de la couverture varie selon les compagnies d'assurances mais comme pour les locaux commerciaux, les polices d'assurance couvrent tous les dommages « structurels ». Comme pour les locaux commerciaux, elles assurent une garantie de 10 ans au total qui se décompose en deux phases ❶ durant les deux premières années de la construction : le constructeur est responsable de réparer si le défaut provient d'une non conformité aux règles en vigueur. Dans l'hypothèse où le constructeur conteste que le défaut provient d'une non-conformité, les assureurs assurent une conciliation et ❷ de la 3ème à la 10ème année, c'est l'assureur qui assume la responsabilité ;

Aucune des 3 sociétés agissant sur ce marché ne proposent l'option d'élargir la garantie ;

Cette assurance est contractée par le constructeur ;

La plupart des sociétés effectuent des contrôles d'inspection sur place.

NB : Le NHBC (National House Building Council) qui distribue ce produit est une société un peu particulière, de type mutualiste qui a aussi pour rôle de tenir un registre des constructeurs travaillant selon ses normes et qui assure une garantie légèrement plus importante puisqu'elle inclut une protection avant même que la maison ne soit commencée.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

³² Les bâtiments commerciaux accolés à une maison d'habitation peuvent aussi être couverts.

Pour la construction de locaux commerciaux, le maître d'ouvrage peut contracter l'assurance « Latent Defect insurance » si son constructeur ne l'a pas fait.

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

(voir plus haut)

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

(voir plus haut)

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

La spécificité du marché britannique repose sur l'existence de très nombreux intermédiaires en assurance, en particulier en ce qui concerne la construction de locaux commerciaux. Ils assurent l'interface entre le constructeur et l'assureur en ayant pour objectif de trouver le meilleur produit possible. La plupart des courtiers proposent néanmoins des produits de même type. Une première observation du marché laisse penser qu'il existe un très grand nombre de sociétés d'assurance. Une observation plus approfondie laisse cependant penser que certaines sont plutôt des intermédiaires et que les véritables assureurs sont moins nombreux même si leur nombre reste évidemment important.

Le schéma est plus simple en ce qui concerne l'assurance de maisons d'habitation où trois sociétés se partagent l'essentiel du marché : NBHC qui retient 85% des parts de marché sur les maisons construites au Royaume Uni chaque année, Zurich et Premier Guarantee (qui en réalité sous traite Liberty 4472).

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Des différents contacts que nous avons pu avoir, il ressort que le marché de l'assurance dans le domaine de la construction est un marché lucratif. La FSA nous a précisé que c'était un marché « comme les autres » c'est-à-dire fondé sur les principes de concurrence, de compétitivité et assurant l'équilibre entre l'offre et la demande ainsi que l'équilibre entre le montant des primes demandées par l'assureur et le risque couvert. A la condition d'être enregistré auprès de la FSA et traiter le consommateur de façon « équitable », l'assureur est libre des polices qu'il propose, des prix qu'il établit. Il n'existe aucune obligation légale en ce qui concerne les prix.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Il n'existe pas de procédure d'autorisation pour être constructeur ni de fichiers nationaux de constructeurs (la seule obligation concerne l'inscription au registre de la TVA). Néanmoins, il existe des fédérations de constructeurs. Les deux principales sont la "National Federation of Builders³³" et la Federation of Master Builders³⁴. Mais il en existe d'autres, par exemple la

³³ www.builders.org.uk

³⁴ www.fmb.org.uk

« Builders Guild ». Par ailleurs, en ce qui concerne les maisons d'habitation, les trois compagnies d'assurance et en premier le NHBC assurent aussi une tenue de registre des constructeurs agréés.

Le sujet des « cow boys builders »³⁵ reste donc un sujet d'actualité alors qu'il avait été dénoncé au début des années 2000 et que quelques uns avaient plaidé pour la mise en place d'un fichier national. Toutes les publications de conseil aux personnes souhaitant faire construire un immeuble insistent donc sur la nécessité d'être prudent dans le choix du constructeur et de faire appel à un constructeur appartenant à une organisation reconnue.

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

La plupart des compagnies d'assurance procède effectivement à des inspections. C'est le cas en particulier de Premier guarantee (tant pour l'assurance commerciale que pour les maisons d'habitation) et de NHBC et Zurich.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

Oui, mais sans qu'un argument précis soit mis en avant.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

Il n'existe aucune obligation légale d'assurer. Toute relation entre un assureur et un assuré est bilatérale et tout assureur peut refuser d'assurer, où en réalité proposer des primes si élevées qu'elles seraient prohibitives. Il peut aussi décider de ne pas renouveler un contrat à la condition de prévenir le co-contractant 21 jours avant la fin.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

La FSA n'a pas eu connaissance de ce type de situation.

Tout en précisant que le domaine de l'assurance était vraiment auto-régulé par le marché et qu'il lui arrivait très rarement d'intervenir sur le marché, elle nous a informés qu'elle l'avait fait une fois en 2004 en ce qui concerne la « Professional indemnity insurance » qui est obligatoire pour certaines professions. En effet, alors que les assureurs étaient réticents, elle était intervenue pour « discuter » avec les assureurs. Ces interventions auprès des assureurs avaient porté leur fruit. Mais le marché fonctionnant bien dans le domaine de la construction, cela ne s'est jamais produit.

Évolutions institutionnelles prévues

La mise en place d'un fichier central, mais cette idée semble avoir été abandonnée.

Mission économique de Londres
Rédigé par : Claire Montfollet
Relu par Antoine Chéry et Jérôme Revole

³⁵ Sorte de charlatan de la construction



AMBASSADE DE FRANCE AU ROYAUME-
UNI

MISSION ECONOMIQUE

CLAIRE MONTFOLLET

1 / Responsabilité juridique

1.1 / La responsabilité des constructeurs s'inscrit dans le cadre traditionnel du droit des contrats et de la responsabilité.

A / Les obligations contractuelles d'un constructeur sont de deux types

- Les obligations contractuelles explicites: il s'agit de toutes les dispositions explicitement mentionnées dans le contrat agrées qu'elles soient orales ou écrites. La plupart du temps, il s'agit de dispositions contenues dans des contrats types³⁶.
- Les obligations implicites c'est-à-dire celles qui sont imposées par la jurisprudence et les texte réglementaires. Elle concerne la compétence et les matériels.

- le constructeur doit réaliser son travail de manière correcte et professionnelle « in a good and workmanlike manner » et le bien final doit remplir sa fonction « fitness for the purpose³⁷ ». La loi ajoute que le travail doit être réalisé avec une prudence et des compétences raisonnables « reasonable care and skill » (section 13 du supply of goods and services Act).

- les matériaux utilisés doivent être de bonne qualité et raisonnablement convenir à leur but « good quality and reasonably fit for their purpose » section 3 et 5 du supply of goods and services Act.

B / Mise en œuvre de la responsabilité

- Dans le cas où une clause -implicite ou explicite- du contrat n'est pas respectée, c'est la responsabilité contractuelle qui doit être mise en jeu. Cette mise en cause doit être réalisée dans un délai de six ans (12 ans si le contrat est rédigé formellement³⁸) à compter de la date à laquelle le non respect de l'obligation contractuelle s'est réalisée et non lorsque le dommage est découvert (Section 5 et 8 du Limitation Act 1980).

Qu'en est-il des clauses insérées dans un contrat qui excluraient ou limiteraient la responsabilité ? Ce type de clause est limité par le Unfair Contract Term Act 1977 qui définit les clauses abusives. En résumé : toute clause excluant la responsabilité du constructeur en cas de décès ou de dommage corporel est nulle. Dans les autres cas, le principe est que la clause excluant ou limitant la responsabilité est valide si elle est « raisonnable ». Une protection renforcée est néanmoins accordée au consommateur qui est protégé par la nullité de toute clause qui exclurait ou limiterait la responsabilité du constructeur en ce qui concerne la description, la qualité, l'adéquation du matériel.

³⁶ publiées par le Joint Contract Tribunal ou le Institution of Civil Engineers

³⁷ Greave and co Ltd v/ Bayman Meikle and partners

³⁸ = seal = Contracts under seal are effected by deeds which are in writing and are signed, sealed and delivered. Examples of transactions under seal are those for the sale of interests in land or where there is no consideration. DTI staff will rarely encounter contracts under seal. The Legal Services Directorate must always be consulted on contracts under seal.

● **Qu'en est-il lorsque l'on ne peut pas faire jouer la responsabilité contractuelle, c'est-à-dire lorsqu'il n'y a pas de relation contractuelle entre le constructeur et le propriétaire (changement de propriétaire, vendeur n'est pas le constructeur) ? Longtemps exclue, cette responsabilité a été progressivement admise par la jurisprudence mais elle reste difficile à mettre en œuvre**

Dans ces cas, les principes de common law sont complexes et évoluent mais la principale caractéristique c'est qu'ils diffèrent selon les conséquences.

- lorsque les conséquences ne sont que matérielles et que l'immeuble n'est pas dangereux c'est à dire, lorsque la perte est matérielle alors, le dommage n'est pas indemnisable sauf dans quelques cas exceptionnels (ex : dans des constructions complexes si ce dommage en cause d'autres ; s'il y a des risques pour les tiers). Les actions doivent être menées dans les 6 ans après la négligence ait été commise ou trois ans après que le plaignant en ait eu connaissance (section 14 du latent Act). En tout état de cause, l'action doit être menée dans les 15 ans à la date à laquelle a été commise la négligence. Le fait que le plaignant ignore ce délai est irrelevant.
- en cas de décès ou dommage corporel : le constructeur est considéré responsable. Les actions doivent être menées dans les trois ans à compter de l'acte négligent à compter de la connaissance par le plaignant de son dommage (section 11). En cas de décès, le délai est de trois ans après mort ou connaissance de la mort pour les héritiers. Mais la jurisprudence (section 33 de l'act) peut décider de ne pas appliquer ces délais si elle considère cela équitable.

1.2 / Une protection renforcée pour les immeubles d'habitation pour les particuliers

Comme pour un contrat de construction ordinaire, le defective premises act 1972 impose à tout constructeur que : le travail soit être réalisé de façon professionnelle « workman manner » et avec des matériaux adéquats. Les deux spécificités de la protection accordée par cet Act portent sur l'étendue de la responsabilité (elle est due aux premiers acheteurs et à ceux qui détiendraient l'immeuble plus tard) et elle peut être exercée dans un délai de 6 ans à compter du moment l'immeuble est termine. Néanmoins, elle ne s'applique qu'aux « défauts majeurs ».

2/ Assurances protégeant de la mise en jeu de la responsabilité

Les seules dispositions concernant la construction ont trait aux règles de construction en particulier en ce qui concerne la protection de la santé et de la sécurité et elles sont incluses dans les Building Regulations de 1984. Dans le domaine de l'assurance de la construction les règles sont encore moins nombreuses, la seule disposition imposant une obligation d'assurance pour un constructeur est celle qui concerne son statut d'employeur « Employers liability » et qui couvre les dommages subis par les employés. Les autres assurances ne sont pas obligatoires mais il existe des mécanismes fortement incitatifs, en particulier en ce qui concerne les maisons d'habitation. Elles sont bien distinctes de l'assurance responsabilité civile, qui ne s'applique qu'à la responsabilité envers les tiers « Public liability » ou les employés « Employer's liability ». Par ailleurs, les polices, bien que similaires ne sont pas exactement identiques selon que l'immeuble soit un immeuble d'habitation ou un local commercial.

2.1 / En ce qui concerne les locaux commerciaux, il n'existe pas de schéma unique d'assurance la plus adaptée est l'assurance protégeant contre un défaut de construction.

Les différentes assurances qui peuvent être contractées pas un constructeur sont les suivantes

- une assurance tout risque « contractors all risks » mais celle-ci ne concerne que le matériel utilisé pour le chantier ;
- une assurance en responsabilité professionnelle « professional indemnity ». Cette responsabilité concerne toute personne ou société qui vend « une connaissance ou une compétence » et le protège dans le cas où elle commettrait une erreur ou une négligence. Rien n'exclurait en principe qu'un constructeur souscrive ce type d'assurance. En réalité, elle s'applique plutôt aux conseillers financiers, aux professions juridiques...

● une assurance spécifique protégeant contre un défaut de construction pendant une période de 10 ans. Il s'agit du « Latent Defect insurance ». Il n'existe pas de police uniforme mais d'une étude comparative entre différentes sociétés d'assurance on peut dire que ses caractéristiques sont les suivantes :

- La cause du dommage « défaut de construction » est entendue largement puisqu'elle inclut : la qualité du travail, le design, le matériel mais ce défaut doit provenir de « la structure principale » de l'immeuble. Néanmoins, les conséquences sur le reste de la structure sont couvertes ;
- Le montant de la prime dépend : du type d'immeuble (surface, nombre d'étage, matériaux utilisés, forme du toit, valeur de l'immeuble, type de fondation, nombre d'étages, lieu de l'immeuble, histoire du constructeur...). Certaines sociétés d'assurances proposent la possibilité d'ajouter des options (inclure les défauts qui concerneraient les structures autres que principales, allonger la durée de la garantie...);
- Cette assurance peut être souscrite par le constructeur mais aussi par des courtiers ou directement par l'acheteur, ce qui n'est pas le cas pour les assurances concernant les maisons d'habitation qui sont contractées par les constructeurs

2.2 / Une protection renforcée pour les maisons d'habitation.

Pour les maisons d'habitation³⁹ et les logement sociaux les polices d'assurance « housing warranties » sont plus homogènes. Bien que les polices d'assurance varient selon les sociétés d'assurance, elles assurent toutes une garantie de 10 ans au total qui se décompose en deux phases :

- durant les deux premières années de la construction : le constructeur est responsable de réparer si le défaut provient d'une non conformité aux règles en vigueur. Dans l'hypothèse où le constructeur conteste que le défaut provient d'une non-conformité, les assureurs assurent une conciliation.
- De la 3^{ème} à la 10^{ème} année, c'est l'assureur qui assume la responsabilité. L'étendue de la couverture varie selon les compagnies d'assurances mais comme pour les locaux commerciaux, elle elles couvrent toutes les dommages « structurels ».

NB : Le NHBC (National House Building Council) est une société un peu particulière, de type mutualiste qui a aussi pour rôle de tenir un registre des constructeurs travaillant selon ses normes, assure une garantie légèrement plus importante puisqu'elle inclut une protection avant même que la maison ne soit commencée.

Bien qu'il n'y ait pas d'obligation d'assurance, les banques et sociétés d'investissement ne prêtent pas d'argent pour l'achat de maisons qui seraient construites sans que le constructeur ait souscrit ce type d'assurance. Par ailleurs, les bureaux du Vice Premier Ministre (notre Ministère du logement) qui gère les règles de construction incite fortement l'acheteur d'une maison d'habitation de vérifier que le constructeur a bien souscrit ce type d'assurance (le certificat d'assurance est très souvent requis par les banques avant qu'elles n'assurent un prêt).

Le montant de la prime dépend de l'historique du constructeur. Tous les assureurs contactés (NHBC, Premier guarantee et Zurich) définissent le montant de la prime en fonction de la durée de l'inscription du constructeur au registre, du nombre de maisons construites, du nombre de sinistres dont il a fait l'objet. En cas de trop nombreux sinistres, l'assureur peut décider de ne pas continuer à assurer.

3 / Protection des maîtres d'ouvrage

Comme pour les constructeurs, il n'existe aucune obligation pour le maître d'ouvrage de contracter une assurance pour le protéger contre d'éventuels défaut de construction. Néanmoins,

³⁹ Les batiments commerciaux accolés à une maison d'habitation peuvent aussi être couverts.

en ce qui concerne les locaux commerciaux, ou l'incitation à contracter une assurance est beaucoup moins forte pour le constructeur, le maître d'ouvrage a la possibilité de se protéger en souscrivant lui-même la « Latent Defect insurance ».

4 / Organisation du marché de l'assurance

- Une marché comme les autres

Des différents contacts que nous avons pu avoir, il ressort que le marché de l'assurance dans le domaine de la construction est un marché comme les autres c'est-à-dire fondé sur les principes de concurrence, de compétitivité et assurant l'équilibre entre l'offre et la demande ainsi que l'équilibre entre le montant des primes demandées par l'assureur et le risque couvert. A la condition d'être enregistré auprès de la FSA et traiter le consommateur de façon « équitable », l'assureur est libre des polices qu'ils propose, des prix qu'il établit. Il n'existe aucune obligation légale en ce qui concerne les prix. Il peut refuser d'assurer, où en réalité proposer des primes si élevées qu'elles seraient prohibitives, Il peut aussi décider de ne pas renouveler un contrat à la condition de prévenir le co-contractant 21 jours avant la fin.

La FSA nous a informé qu'il lui arrivait très rarement d'intervenir sur le marché mais qu'elle l'avait fait une fois en 2004 pour « discuter » avec les assureurs en ce qui concerne la « Professional indemnity insurance » qui est obligatoire pour certaines professions et pour lequel le marché ne jouait pas. Ces interventions auprès des assureurs ont porté leur fruit. Mais le marché fonctionnant bien dans le domaine de la construction, cela ne s'est jamais produit.

- Il comprend un nombre très important de sociétés

La spécificité du marché britannique repose sur l'existence de très nombreux intermédiaires en assurance, y compris dans le domaine de la construction, qui assurent l'interface entre le constructeur et l'assureur en ayant pour objectif de trouver le meilleur produit possible. La plupart des courtiers proposent néanmoins des produits de même type. Une première observation du marché laisse penser qu'il existe un très grand nombre de société d'assurance. Une observation plus approfondie laisse cependant penser que certaines sont plutôt des intermédiaires et que les véritables assureurs sont moins nombreux même si leur nombre reste évidemment important.

Le schéma est plus simple en ce qui concerne l'assurance de maisons d'habitation où trois sociétés se partagent l'essentiel du marché : NBHC qui retient 85% des parts de marché sur les maisons construites au Royaume Uni chaque année, Zurich et Premier Guarantee (qui est réalité sous traite).

SUÈDE

Responsabilité des personnes concourant à la réalisation d'une construction au titre des vices de cette dernière**1. Dans quelles conditions les « constructeurs » sont-ils responsables de tout ou partie des vices de la construction achevée :**

En Suède, les questions de responsabilité des différents acteurs d'un projet de construction sont principalement réglées par les accords conclus, par exemple entre le maître d'ouvrage et l'entrepreneur. Des contrats types sont utilisés dans la plupart des projets et sont à considérer comme des usages professionnels reconnus par la jurisprudence. Ces contrats (appelés "Allmänna Bestämmelser" ou "AB") sont élaborés par BKK (Byggandets kontraktskommitté), une association composée par des représentants des différentes parties concernées comme les maîtres d'ouvrage, les constructeurs, les bureaux d'étude, etc. Voici une brève description des principaux contrats types utilisés :

- AB92 (devenu AB04 en 2004) est le contrat type pour "utförandeentreprenad" c'est-à-dire les projets où le maître d'ouvrage (ou le "donneur d'ouvrage") est responsable de la conception et de la préparation des plans et devis nécessaires à la réalisation du projet. L'entrepreneur s'engage à fournir la main-d'œuvre et les matériaux nécessaires à la réalisation du projet, conformément aux plans et devis. Depuis l'automne 2004, une nouvelle version appelée AB04 remplace l'AB92, avec certains changements comme par exemple une prolongation de la période de garantie de 2 à 5 ans pour le travail réalisé par le constructeur (tandis que la garantie pour les matériaux utilisés reste fixée à 2 ans).
- ABT 94 traite les projets du type "totalentreprenad", c'est-à-dire les projets "clés en main" où l'entrepreneur est responsable de la conception et la préparation des plans pour réaliser les fonctions établies par le maître d'ouvrage/ donneur d'ordre. La responsabilité est beaucoup plus large pour l'entrepreneur que dans le cas précédent.
- AFU99, AB-U04 et AFTU99 sont des modèles de contrats pour l'emploi de sous-traitants
- ABK 96 = termes de contrat pour l'emploi de consultants (architectes, ingénieurs...).

Dans deux cas précis, il existe aussi de la législation réglant la responsabilité: pour les maisons construites pour le compte d'un particulier et pour les immeubles d'habitations, voir question 1.3 ci-dessous.

1.1 Quelle est la durée de cette responsabilité ?

1.2 Quels sont les types de vices ou de dommages pour lesquels cette responsabilité est susceptible d'être mise en jeu ?

Le contrat-type AB92, utilisé dans la forte majorité des projets de construction, stipule une durée de garantie de 2 ans après l'achèvement du projet. Pendant cette période, l'entrepreneur est responsable des défauts (non-conformité au contrat) et dommages provoqués par ces défauts envers le maître de l'ouvrage. Dans la version AB04, la durée de cette garantie est 5 ans.

AB92 et AB04 stipulent aussi que le constructeur est responsable des défauts importants jusqu'à 10 ans après l'achèvement de l'ouvrage - si l'entrepreneur a été négligent. Dans le cas de projets "clés en main", normalement réglés par le contrat-type ABT, l'entrepreneur est soumis à une responsabilité plus large, étant donné qu'il est responsable de la conception et du développement de plans etc. et donc pour les fonctions techniques de l'ouvrage.

1.3 Est-elle fixée par la loi ou contractuellement ?

Comme mentionné ci-dessus, la responsabilité est fixée contractuellement, à deux exceptions près :

1) Selon la loi sur l'assurance contre les vices de construction, Lag om byggfelsförsäkring (1993:320), il est obligatoire pour le maître d'ouvrage d'assurer les immeubles d'habitations contre les défauts découverts 10 ans après l'achèvement de l'immeuble.

2) La loi de la protection des consommateurs (Konsumenttjänstlagen 1985:716) stipule que le particulier qui commande un ouvrage de construction bénéficie d'une garantie contre les défauts 10 ans après la réalisation du projet.

1.4 Comment est déterminé son point de départ?

La durée de la responsabilité, de 10 ans selon AB92 et AB04, est calculée à partir de l'inspection finale ("slutbesikning") de la construction achevée, un processus par lequel un contrôleur indépendant vérifie que le travail de construction a été réalisé en conformité avec le contrat.

1.5 De quel type de responsabilité s'agit-il (obligation de résultat, obligation de moyen, responsabilité présumée, responsabilité pour faute prouvée, objective, ...)

Pendant la période de réalisation du projet, la responsabilité du constructeur est stricte. Ensuite, pendant la période de garantie, sa responsabilité est présumée : l'entrepreneur est responsable des défauts et dommages provoqués par ces défauts envers le maître de l'ouvrage. Après la durée de garantie, le constructeur est responsable des défauts importants jusqu'à 10 ans après l'achèvement de l'ouvrage, si l'entrepreneur a été négligent. A ce dernier stade, c'est donc au donneur d'ordre de prouver la faute du constructeur.

1.6 Comment se partage-t-elle entre les différents constructeurs ayant participé à la réalisation d'un même ouvrage ?

L'entrepreneur principal est responsable vis-à-vis du donneur d'ordre pour les défauts provoqués par les sous-traitants. Les sous-traitants sont à leurs tours responsables vis-à-vis l'entrepreneur principal.

2. Les constructeurs sont-ils légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1?

Selon les contrats types AB 92 et AB04 (chap. 5 § 2), l'entrepreneur doit impérativement souscrire à au moins deux assurances : une "allriskförsäkring" et une "ansvarsförsäkring" :

- Allriskförsäkring = assurance "tous risques" qui couvre les risques de dégâts matériels pendant la réalisation du projet et deux ans après l'achèvement.

- Ansvarsförsäkringen = assurance "responsabilité civile de l'entreprise" pour couvrir l'entrepreneur des demandes en dommages & intérêts pendant la réalisation du projet et pendant la durée de la garantie.

Sur le marché il y a différentes versions de ces deux assurances en plus des assurances qui garantissent l'exécution des travaux au cas où le fournisseur aurait des problèmes économiques et ne pourrait pas remplir ses obligations.

Selon la loi sur l'assurance contre les vices de construction, Lag om byggfelsförsäkring (1993:320), il est obligatoire pour le maître d'ouvrage d'assurer les immeubles d'habitations et les maisons individuelles contre les défauts découverts 10 ans après l'achèvement de l'ouvrage.

2.1 Pour les pays qui ont institué une assurance obligatoire des constructeurs ou des maîtres d'ouvrage (et notamment des particuliers qui font construire des maisons individuelles) contre les vices de construction, quel est le degré de respect effectif de cette obligation ?

100%.

2.2 Quels sont les moyens mis en place pour assurer ce respect ?

Pas de moyens mis en place, on considère que c'est dans son intérêt que le constructeur doit s'assurer.

3. Lorsqu'il n'y a pas d'obligation d'assurance pour les constructeurs en vertu de la législation ou de la réglementation, l'usage professionnel des mêmes constructeurs est-il néanmoins de s'assurer ?

Il y a une obligation légale d'assurer les immeubles d'habitations et les maisons individuelles contre les défauts découverts 10 ans après l'achèvement de l'ouvrage. Pour les autres cas, l'usage professionnel (exprimé dans les contrats type) exige certaines assurances (voir question 2).

4. Qu'elle soit ou non obligatoire, l'assurance protégeant les constructeurs contre la mise en jeu de la responsabilité définie au point 1 est-elle distincte ou incluse dans l'assurance générale de responsabilité civile professionnelle du constructeur ?

Distincte (voir question 2).

5. Le montant de la prime acquittée par le constructeur pour se protéger contre la mise en jeu de cette responsabilité dépend-il de son historique de sinistralité ?

Oui, les constructeurs "haut risques" paient plus.

6. Existe-t-il une base de données des sinistres ou un autre dispositif permettant de suivre la sinistralité des constructeurs dans le temps et par quelle instance est-elle tenue ?

Non, il n'y a pas de registre central.

7. Existe-t-il des régimes différents d'assurance selon le type, la taille des chantiers ?

En principe, c'est le même type d'assurance de base, à laquelle sont ajoutées des parties complémentaires s'il y a des risques spécifiques liés à tel ou tel ouvrage.

Protection des maîtres d'ouvrage quant aux vices de la construction

8. Les maîtres d'ouvrage souscrivent-ils une assurance « de chose » les protégeant contre les vices de la construction dont ils passent commande ?

Oui, s'il y a une obligation d'assurance selon la loi sur les vices de construction (voir question 2).

9. La souscription d'une telle assurance est-elle une obligation légale pour les maîtres d'ouvrages ou pour certains d'entre eux ?

Elle est obligatoire pour les immeubles d'habitations et les maisons individuelles.

10. Qu'elle soit ou non obligatoire, quelle est la période de validité de cette assurance ?

10 ans.

11. Quels dommages couvre-t-elle ?

L'assurance contre les vices de construction couvre les coûts raisonnables pour remédier les défauts de l'ouvrage (découverts jusqu'à 10 ans après l'inspection finale de l'ouvrage); le matériel, la réalisation du travail et le coût pour remédier aux dommages provoqués par les défauts. Ne sont pas couverts : les défauts qui auraient dû être découverts pendant la période de garantie, les défauts dont l'origine est l'usure, une maintenance erronée, les défauts couverts par autres assurances etc.

12. Lorsque l'assureur fixe la prime, est-il en mesure de connaître précisément l'identité des constructeurs appelés à intervenir sur le chantier ?

Normalement, le maître d'ouvrage donne les noms des constructeurs à l'assureur, étant donné que cette information peut influencer la fixation du montant de prime positivement.

Organisation du marché de l'assurance construction

13. Combien d'assureurs sont présents sur le marché de l'assurance construction ? (parts de marché)

En ce qui concerne "Bygghälsförsäkring" il y a quatre assureurs sur le marché: Bostadsgaranti (www.bostadsgaranti.se), Nordisk Garanti (www.nordiskgaranti.se), GAR-BO (www.gar-bo.se) et Gerling (www.garling.com).

Pour les autres types d'assurance du secteur du BTP, toutes les grandes compagnies d'assurances proposent des assurances (If, TryggHansa, Folksam, Zurich etc.).

Nous ne disposons pas de statistiques sur les parts de marché des acteurs.

14. Est-ce un marché rentable pour les assureurs ? (si possible donner des chiffres)

Il n'existe pas de statistiques publiques, mais il semble que l'assurance "Bygghälsförsäkring" est assez rentable pour les assureurs.

15. Existe-t-il un dispositif de sélection ou de « labellisation » des constructeurs leur permettant de mettre en avant la qualité de leurs réalisations ? Comment est-il structuré ?

Non, pas en dehors de différentes certifications conventionnelles de qualité (systèmes ISO etc.).

16. Les compagnies d'assurance procèdent-elles à des audits réguliers des constructeurs pour affiner le montant de leurs primes et vérifier qu'ils respectent les règles de l'art ?

Oui, les compagnies d'assurance étudient continuellement la qualité de travail et l'état financier des constructeurs.

17. Les constructeurs assurent-ils un service après-vente (réparation directe des éventuels dommages aux ouvrages) ? Pendant combien de temps ?

Oui, pendant la durée de la garantie mais aussi en proposant différents contrats de maintenance à long terme.

18. Le montant des primes est-il jugé élevé (si possible donner des indications en % du coût de l'ouvrage) ? Si oui, quels en sont les facteurs explicatifs ?

En ce qui concerne l'assurance "Bygghälsförsäkring", la prime correspond à environ 0,5 à 0,7 % du coût total du projet, ce qui est considéré comme élevé par les maîtres d'ouvrages. Quand la loi a été instaurée en 1993, les primes étaient encore plus élevées, de l'ordre de 1-1,5 %.

19. Les assureurs ont-ils une obligation d'assurer les constructeurs ?

En ce qui concerne "Bygghälsförsäkring", oui.

20. Quelles démarches les professionnels du bâtiment doivent-ils effectuer en cas de refus par l'assureur de délivrer une assurance construction ?

Le constructeur doit avoir recours à un tribunal civil.

Évolutions institutionnelles prévues**21. Des projets de réforme sont-ils actuellement à l'étude ?**

Non. Une enquête d'État (SOU 2005:30) a été réalisée en 2004-2005 pour évaluer la loi instaurée en 1993 sur l'assurance obligatoire de 10 ans pour les immeubles d'habitation. (Depuis le 1er janvier 2005 les maisons individuelles sont également couvertes par cette loi). A la suite de l'enquête, il a été décidé de garder la loi et de ne pas y inclure d'autres types d'immeubles, comme par exemple les écoles et les crèches, ce qui avait été une proposition préalable.

22. Quels objets visent-ils ?**23. De nouveaux risques peuvent-ils être pris en charge ?**

(Sans objet).

Documentation :

- Le contrat d'assurance contre les vices de construction (Byggförsäkring) proposé par la compagnie Bostadsgaranti est disponible en anglais sur le site web suivant :

<http://www.bostadsgaranti.se/eng/engtexter/BUILDINGDEFECTS.doc>

- Des versions anglaises de AB92 et AB04 sont en vente chez Byggtjänst (voir "AB04 General Conditions of Contract for Building and Civil Engineering Works and Building Services" :

http://www.byggbokhandeln.com/Bibas_default.asp?ArtikelNummer=6205336)

Mission Économique de Stockholm

Rédigé par Anna-Karin BERG

Revu par Daniel LANES

TURQUIE

Le document joint constitue la réponse reçue par la Mission économique d'Ankara de la Direction générale des Assurances au Ministère Turc du Trésor.

La Mission économique d'Ankara a également interrogé ses contacts habituels en matière d'assurances : les informations recueillies par ce moyen permettent de situer la réponse de la Direction générale des Assurances dans son contexte économique :

- 1- Les primes d'assurances de la responsabilité constructeur sont appréhendées statistiquement dans la catégorie Engineering, le montant total des primes de cette catégorie s'élevait en 2004 à 206 MUSD, en croissance de 29,6% par rapport à 2003 mais ne représentaient au total que 4% des primes encaissées en Turquie.
- 2- D'une manière générale, il n'y a aucune obligation pour un constructeur de disposer d'une assurance, ni durant la phase de construction, ni pour couvrir la période de garantie. En pratique, la maîtrise d'ouvrage doit prévoir une clause spécifique au contrat de construction pour que le constructeur s'assure

La réponse de la Direction générale des Assurances contient des renvois vers l'Association turque des Assureurs et Réassureurs .

Mission Économique d'Ankara
Rédigé par Hugues ROUX

ENQUIRY ON INSURANCE OF BUILDERS

1. What are the circumstances where 'builders' are liable for all or part of the defects of finished constructions?

1.1. How long does their liability last?

The builders' liability for structural damages is 15 years, whereas liability for non structural damages is 2 years.

1.2. What types of defects or damage are grounds for which the said liability might apply?

All structural and non structural damages are grounds for the said liability.

1.3. Is the liability defined by law or by contract?

The liability is defined by article 3 of the Law on Building Control No. 4708.

1.4. How is the point of origin determined?

The liability starts from the grant for use of the building.

1.5. What kind of liability is involved (liability to perform, due care, presumed liability, liability for proven, objective or presumed negligence)

Builders are punished for their liability to perform, due care and negligence under the Turkish Penal Code No. 765.

1.6. How is liability shared between the different builders involved in the construction of the same structure?

Liability is shared in accordance with the degree of negligence.

2. Are builders legally obligated to take out an insurance policy covering their liability as defined in point 1?

2.1 For countries that have made construction defect insurance mandatory for builders or clients (and specifically individuals who build residential homes), to what extent is the obligation actually complied with?

Builders are not legally obliged to take out an insurance policy covering their liability.

2.2 What means have been rolled out to ensure compliance?

Non applicable.

3. If legislation or regulations do not make it mandatory for builders to take out an insurance policy, is it common business practice among builders to take out an insurance policy anyway?

The Law No. 4708 does not impose insurance requirement on builders. However, it is possible for builders (e.g. building control offices) to cover their liability with third party liability insurance.

On the other hand, as a requirement originating from Public Procurement Law, contractors must provide construction all risks insurance against damages occurring during the process of building..

4. Whether or not the policy is mandatory, is the insurance covering builders for the liability defined in point 1 different from or included in the builder's general professional civil liability insurance policy?

5. Does the amount of the builder's insurance premium for liability coverage depend on the policyholder's loss history?

6. Is there a loss claims database or any other system monitoring builders' loss history over time?

7. Are there different insurance programmes depending on the type or size of the building projects?

Q 4, 5, 6 and 7

Detailed information can be obtained from Association of Insurers and Reinsurers of Turkey (TSRSB).

Phone: (212)324 1950

Web site: www.tsrsb.org.tr

Client protection against construction defects

8. Do clients take out a 'building warranty' insurance covering them for the construction defects of the work they have ordered?

Not available. Information about such insurance can be obtained from TSRSB.

However, clients are under the protection of Consumer Protection Law. Further information can be obtained from the Ministry of Industry and Trade.

9. Are clients or certain clients legally obligated to take out this type of insurance policy?

No.

10. Whether policy is mandatory or not, how long is the validity of the said insurance?

Not available. Information about such insurance can be obtained from TSRSB.

11. What damages does the policy cover?

Not available. Information about such insurance can be obtained from TSRSB.

12. When the insurer sets the premium, is the insurance company able to identify precisely the builders that will be involved in the construction project?

Not available. Information about such insurance can be obtained from TSRSB.

Organisation of the construction insurance market

13. How many insurers do business on the construction insurance market? (market shares)

Currently 12 insurance companies are licenced in engineering insurances branch, under which construction all risks insurance is classified.

14. Is this a profitable market for insurance companies? (provide figures if possible)

Loss/premium ratio for the said insurance branch (engineering) is as follows:

2004: 56,0

2003: 60,0

2002: 66,9

2001: 206,7

2000: 69,4

15. Is there a builder selection or 'approval' system enabling builders to underscore the quality of their achievements? How is the system structured?

Not available.

16. Do the insurance companies regularly audit builders to fine-tune premiums and check that builders are complying with good practices?

Not available.

17. Do builders provide after-sales service (direct repair of any damage to work)? If so, for how long?

Consumer Protection Law applies. Further information can be obtained from the Ministry of Industry and Trade.

18. Are the premiums considered high (if possible provide information on premium to work cost percentage)? If so, what factors explain this?

Not available.

19. Are insurance companies obligated to insure builders?

No.

20. What steps must building professionals take if insurer refuses to deliver a construction insurance?

Non applicable.

Planned institutional changes

A draft law is being prepared by the Ministry of Public Works.

The draft foresees compulsory occupational liability insurance for architects, technical controllers and laboratory staff. The draft also requires technical control agencies, contractors and laboratories to maintain financial liability insurance.

ANNEXE N° 5 : COURRIELS ÉCHANGÉS AVEC CERTAINES MISSIONS ÉCONOMIQUES

1° Allemagne

A/ NOTE 18 MAI 2006

Objet : Assurance construction en Allemagne / Complément d'informations

1° les points "A VÉRIFIER" ou "A VOIR"

Q 1 (page 3) : garantie obligatoire

Bien que l'usage d'un dépôt de garantie ou d'une caution bancaire soit, en théorie, strictement obligatoire uniquement pour les travaux publics, en pratique, il s'impose également à tous les contrats de construction privés. Selon les informations fournies par la Fédération allemande du bâtiment, il n'est pas concevable d'envisager un contrat portant sur la construction d'un ouvrage sans garantie bancaire, il s'agit d'une obligation dite coutumière.

Q 2 (page 5) : mécanisme pilote d'assurance multirisque

Le Bund a expérimenté sur un projet unique, un mécanisme d'assurance multirisques. Les coûts induits par cette assurance multirisque ont été portés par les « planers » (en l'occurrence, cabinets d'architectes) qui les ont répercutés, en partie, sur les entreprises de construction. Dotés de leur propre assurance obligatoire, les architectes (planers) se sont montrés réfractaires à ce système qui induit des coûts supplémentaires, de même que les entreprises de construction qui ont vu leur rentabilité affectée.

Q3 (page 5) : responsabilité des maîtres d'ouvrage pour les dommages aux tiers

Les assurances qui couvrent la responsabilité des maîtres d'ouvrage pour les dommages causés aux tiers sont applicables à tous les types de chantier, quelque soit le donneur d'ordre. Toutefois, ce système d'assurance ne rencontre pas un franc succès compte tenu du fait que tous les intervenants sur un chantier sont tenus d'avoir une assurance responsabilité civile susceptible de couvrir les dommages causés aux tiers.

Q 4 (2° mail) : La mission des architectes en RFA comporte-t-elle de plein droit et toujours, en sus du planning, la surveillance des chantiers et des constructeurs? Ou bien le menu est-il "à la carte" et au choix du maître d'ouvrage? Au total, la mission des architectes est-elle plus large qu'en France ou de même type ? Q 5 (2° mail) : Corrélativement, le sentiment dominant est-il que la responsabilité des architectes est plus large et plus souvent mise en cause qu'en France?

La mission des architectes est beaucoup plus large en Allemagne qu'en France. Principaux interlocuteurs des maîtres d'ouvrage, ils disposent d'une liberté de choix en ce qui concerne les entreprises qui exécutent les travaux. En contrepartie, mais **uniquement lorsqu'ils interviennent en qualité de planers**, ils sont responsables : de la surveillance des chantiers, du bon déroulement des travaux, de leur conformité au regard du cahier des charges, des délais d'exécution et de la garantie des travaux. La mission et la responsabilité des architectes en Allemagne sont plus vastes et importantes en Allemagne qu'en France. Seuls professionnels du BTP à être soumis à un régime d'assurance obligatoire, la responsabilité des architectes est très souvent mise en cause, sans aucune mesure avec la responsabilité (très rarement invoquée) des entreprises du bâtiment.

Q 5 (2° mail) SVM GmbH:

(Réponse G. Chabert)

Après petite recherche, la SVM GmbH qui apparaît sous le site www.svm-gmbh.de semble bien être la même société que celle qui est mentionnée dans le site de l'AEHWO. Sur divers sites, SVM GmbH est présentée comme l'une des deux entreprises allemandes (l'autre étant VHV, déjà

identifiée) qui proposent des assurances « garantie construction » (Baugarantievericherung), qui visent à assurer au maître d'ouvrage l'achèvement de ses travaux en cas de faillite du maître d'œuvre. Ci-dessous 2 liens, le premier vers un site de « conseil aux personnes souhaitant construire », l'autre renvoyant à ZDF et à un article qui mentionne lui aussi VHV et SVM GmbH comme les deux entreprises d'assurances à offrir ce type de produits :

http://www.die-handwerkerempfehlung.de/handwerk_test/bauberatung/bauberatung.php

<http://www.zdf.de/ZDFde/inhalt/15/0,1872,2281647,00.html>

2 / le Land de Brandebourg avait mis en place, partiellement, une assurance contre les vices de construction. Auriez- vous des précisions sur ce point ou pourriez- vous en retrouver ?

(Réponse G. Chabert)

J'avais pour ma part noté, de la mission de l'an dernier, que les lois du Brandebourg soumettent à une obligation d'assurance RC la plupart des professions liées à la construction, et notamment les architectes, les ingénieurs chargés de la construction (Bauingenieure), les experts divers associés à la construction (Bausachverständige), les experts chargés de vérifier la robustesse de la construction (Prüfingenieure), etc.

(Éléments apportés par la Mission Économique)

M. Wittjen, de la fédération du bâtiment de Berlin-Brandebourg (Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg e.V.) n'a pas connaissance de l'obligation d'une assurance contre les vices de construction.

3 / VOB: quelle est la traduction exacte de ce terme? quelle est la nature juridique exacte de la VOB? quel instrument l'a mis en vigueur (loi du Bund?, décret? etc.) Comme je le lis ailleurs, est-il bien obligatoire pour les constructions publiques (définies comment?) et facultatif pour les constructions privées?

Mis en vigueur par le Comité d'évaluation du Code des travaux publics et de la réglementation du secteur du bâtiment (*Deutscher Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen*), le VOB (*Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - réglementation des marchés publics de travaux*) est un règlement. Il complète le droit allemand de la construction en réglant les questions relatives aux appels d'offres, ses dispositions sont considérées comme des conditions générales applicables en matière de BTP.

En Allemagne, les contrats passés en matière de construction sont régis par le code civil. Toutefois, les aspects techniques sont réglés via le VOB, qui fait office de « code du droit de la construction ». Les dispositions du VOB sont obligatoires pour les marchés publics et, dans la pratique, utilisées comme références, avec quelques adaptations, pour les contrats privés.

4 / L'assurance professionnelle des architectes pour la durée de 5 ans après la réception des travaux est obligatoire en vertu de la loi. Ailleurs, je lis qu'elle ne l'est que dans 2 Länder. Qu'en est-il exactement? Là où elle n'est pas obligatoire, quelle est la proportion des architectes non assurés?

(Réponse G. Chabert)

J'ai échangé avec la spécialiste des questions d'architectes au GDV. C'est effectivement un tantinet complexe...

Concrètement, la quasi-totalité des Länder prévoient l'obligation d'assurance RC des architectes pour la durée des 5 ans après la réception des travaux. L'obligation figure soit dans la loi (loi du Land), soit dans des textes de niveau réglementaire (toujours au niveau du Land) organisant le cadre d'exercice de certains métiers (Berufsordnungen). En outre, concernant les Länder où l'obligation résulte d'une loi, celle-ci couvre parfois les « architectes » en tant que tels, parfois les « concepteurs de plans » (Entwurfsverfasser) auxquels sont en pratique assimilés les architectes.

Au total, la personne du GDV me dit qu'« il doit bien exister une ou deux exceptions, mais concrètement la quasi-totalité des Länder est couverte par une telle obligation, résultant d'une loi locale applicable aux architectes, ou des règlements applicables à certains métiers ». En tout état de cause, l'obligation ne résulte pas d'une loi fédérale applicable dans les mêmes conditions sur tout le territoire.

5 / Vous avez dit dans votre propre note que les constructeurs n'assuraient pas de service après vente. Cela m'étonne car ils sont bien responsables comme partout du bon achèvement des travaux et de la conformité de ceux-ci au contrat de construction.

La remise de l'ouvrage selon les dispositions fixées par le cahier des charges est de la responsabilité du maître d'œuvre, soit bien souvent le cabinet d'architecte ou un grand groupe du BTP. Le maître d'œuvre porte la responsabilité du bon achèvement des travaux et de la conformité de ceux-ci au contrat de construction. A la fin des travaux, le maître d'ouvrage doit avoir versé une somme comprise entre 95-98 % du total des travaux au maître d'œuvre. Les 2-5 % restants sont conservés pendant la période de garantie de 5 ans et peuvent être utilisés en cas de vices de construction. Seuls à être soumis à une obligation d'assurance, les architectes sont considérés comme responsables de la conformité des travaux, il leur appartient ensuite de s'adresser aux entreprises du bâtiment concernées pour obtenir réparation.

B/ NOTE 7 JUIN 2006

Objet : Questions complémentaires sur le régime de la responsabilité en RFA en matière de construction

1° Est-il exact d'écrire ceci : « Ainsi l'adoption par les parties du VOB, dont la substance est, on l'a vu, fondamentalement négociée, permet-elle à ces dernières d'aménager les règles du **BGB à condition de ne pas les dénaturer**. Il en va ainsi notamment de la garantie contractuelle de réparation des défauts de conformité, apparents ou cachés, que le BGB fixe, dans le silence du contrat, à 5 ans insusceptibles d'être prolongés et que le VOB fixe à 4 ans **prolongés à l'apparition de tout défaut sans toutefois que le délai total puisse excéder 6 ans** » ?

C'est exact, mais uniquement en ce qui concerne les contrats privés. Pour les ouvrages publics, le BGB et le VOB s'appliquent.

→ Plus particulièrement, est-il usuel que le délai de 4 ans soit porté à 6 « à l'apparition de tout défaut » ?

Suite à l'apparition et au constat d'un défaut, la garantie est automatiquement prolongée de deux ans. En conséquence, la garantie maximale est de six ans, lorsque le défaut est apparu lors de la quatrième année de garantie en cours.

2° Même question pour le point suivant : « Comme l'a souligné devant la mission une responsable du BMVBS, il n'y a pas en Allemagne, et sur un plan général, de « droit automatique et général à protection » : ce sont les contrats qui, sauf exception, fixent les règles effectivement appliquées. Ce sont, certes, très généralement les garanties définies par le BGB ou le VOB qui sont adoptées **mais les parties, à condition de ne pas dénaturer le principe même de ces garanties, peuvent les aménager; il s'agit par ailleurs, après réception, de garanties pour faute prouvée** »

→ Est-il exact qu'après réception les garanties ne visent plus que des fautes prouvées ? Et de quelles fautes peut-il s'agir alors ?

Les garanties ne s'appliquent effectivement que pour « fautes prouvées ». Il s'agit de différencier les défauts qui peuvent apparaître pendant la période de garantie suite à une utilisation (bonne ou mauvaise) de l'objet immobilier des défauts liés à une faute de

construction. La faute du maître d'œuvre (de conception, de réalisation) doit être prouvée pour que la garantie puisse être invoquée.

→ Par ailleurs est-il exact qu'en Allemagne la garantie après la réception et jusqu'à 4 ou 6 ans soit plus large qu'en France et s'assimile en pratique à une garantie de parfait achèvement qui se prolongerait sur toute cette période ? Mais alors, la restriction aux seules fautes prouvées n'est-elle pas très limitative ?

La garantie après réception telle que pratiquée en Allemagne, de 4 ou 6 ans si étendue, s'apparente en fait à la garantie de parfait achèvement. Elle est donc plus étendue que la garantie décennale française et s'applique à l'ensemble des défauts issus d'une faute prouvée. La charge de la preuve incombe au maître d'ouvrage.

Je rappelle qu'en France, après la garantie de parfait achèvement de un an, la garantie décennale ne porte plus que sur les vices de la construction de nature à compromettre la solidité de l'immeuble ou de le rendre inapproprié à sa destination (concept d'ailleurs ambigu et entendu assez largement par la jurisprudence).

3° Même question encore sur le point suivant : « Principaux interlocuteurs des maîtres d'ouvrage, **les architectes ont à l'égard de ces derniers, lorsqu'ils sont de droit public, des missions que les règlements d'application de la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique en France (1993) et le HOAI (1996, cf. infra) définissent en des termes très proches.** En revanche, à l'égard des maîtres d'ouvrages privés, les missions des architectes peuvent être très étendues, et par exemple aller jusqu'au choix des entrepreneurs et comporter, lorsque l'architecte intervient en phase de « planung » (conception) du HOAI, non seulement la surveillance des chantiers, du bon déroulement des travaux, de leur conformité au cahier des charges, mais aussi la responsabilité des délais d'exécution et de la garantie des travaux. La responsabilité des architectes est souvent mise en cause, beaucoup plus que celle des entreprises du bâtiment. »

→ 3 questions :

- **qu'est ce que c'est que le HOAI ?**

Le HOAI (*Honorarordnung für Architekten und Ingenieure*) est un règlement qui définit les honoraires et prestations des architectes et ingénieurs. Il a été instauré en 1976 et modifié en 2002.

- **la similitude des missions des architectes pour les constructions publiques en France et en Allemagne est-elle exacte ?**

Les missions des architectes en Allemagne, en ce qui concerne les ouvrages publics, sont similaires à celles des architectes en France.

- **dans les constructions privées, lorsque l'architecte intervient en tant que planer, est-il ou non chargé de plein droit aussi de la phase de conduite de chantier ou n'est-ce qu'une option possible ?**

Un architecte peut intervenir, soit uniquement en qualité d'architecte, la phase de conduite du chantier est alors assurée par le maître d'œuvre, soit en qualité de *planer*. Dès lors que l'architecte endosse le rôle de planer il devient responsable de la conduite du chantier ainsi que de la livraison dans les délais d'un objet immobilier conforme au cahier des charges.

4° Est-il exact que sur les questions de sécurité et de solidité des constructions, un double contrôle est pratiqué : celui de tiers indépendants dont le maître d'ouvrage doit s'assurer le concours et celui des autorités publiques (Länder), externalisé ou non.

En théorie seul un contrôle est exigé. En pratique, les particuliers se limitent souvent à cet unique contrôle (celui des autorités publiques) alors que tous les ouvrages d'importances, conduits par

des grands groupes ou des cabinets d'architectes font l'objet d'un contrôle supplémentaire (réalisé en interne ou par un tiers indépendant).

5° Y a-t-il en RFA comme en Autriche une disposition qui prolonge la responsabilité des constructeurs, s'il y a lieu, jusqu'à 30 ans en cas de "vice caché intentionnellement ou de négligence grossière" ?

Selon l'article 639 du BGB (Code civil) allemand, en cas de "vice caché intentionnellement ou de négligence grossière" la limitation à 4 ans de la responsabilité du constructeur ne peut plus être invoquée. La prolongation du délai de responsabilité est fixée au cas par cas et peut effectivement être portée à 30 ans.

En pratique cela donne-t-il effectivement 4 + 2 = 6 ans pour pouvoir exiger des entrepreneurs la réparation des défauts provenant d'une exécution incorrecte du contrat de construction ?

Exactement.

2° Autriche (26 mai 2006)

Monsieur,

Je reviens vers vous concernant les questions complémentaires posées sur l'assurance construction en Autriche.

Le résultat de mes recherches est pour l'instant très maigre.

Le secteur de la construction en Autriche ne fait pas l'objet d'une législation fédérale et les questions que vous posez font référence à des lois sur la construction qui sont différentes dans chaque Land du pays. Chaque Land a en effet sa propre "Baugesetz".

Il semblerait toutefois que ce soit les constructeurs qui, en règle générale, souscrivent les contrats TRC. Ceux-ci couvriraient la période de chantier + la garantie de trois ans.

Il n'y a pas d'obligation de contrôle technique des constructions nouvelles à notre connaissance. Les cas de litige font l'objet de procès civils.

Il n'y a pas non plus de labellisation ou de certification particulière des entreprises de construction, ce qui relève plus de la formalité que d'une réelle certification.

Les principaux labels existants concernent cependant des particularités environnementales (labels écologiques, notamment sur l'efficacité énergétique des bâtiments), sur lesquels je peux éventuellement me renseigner plus avant.

En espérant que ces quelques informations pourront vous être utiles.
Cordialement

Laurence de Touchet

Attaché économique

Mission Économique près l'Ambassade de France en Autriche

Reisnerstrasse 50 - A 1030 VIENNE

Tél : 43 (0)1 712 63 57 12 - Fax : 43 (0) 1 712 62 99

laurence.detouchet@missioneco.org

3° Belgique

A/ Note du 3 mai 2006

Ci-dessous les réponses à vos questions:

1° qui souscrit en Belgique en général les contrats "d'assurance-contrôle" (assurance décennale): les maîtres d'ouvrage ou les constructeurs? Idem pour les contrats TRC.

→ R : Concernant les marchés publics, le maître d'ouvrage prescrit généralement dans le cahier des charges l'obligation pour l'entrepreneur de souscrire une assurance décennale. Il peut également exiger une TRC et la souscription d'une assurance responsabilité civile décennale obligatoirement liée à un organisme de contrôle. L'entrepreneur devra alors fournir des justifications dans son appel d'offre quant au choix de l'organisme selon les exigences supplémentaires qu'aura précisées le maître d'ouvrage dans le cahier des charges.

Concernant les marchés privés, les maîtres d'ouvrages ayant la possibilité de passer des marchés de gré à gré, préfèrent en général souscrire eux-mêmes l'assurance décennale. Deux contrats sont le plus souvent souscrits en même temps mais séparément par la maître d'ouvrage: un contrat d'assurance et un contrat de control.

2° comment les particuliers qui font construire une maison individuelle sont-ils finalement protégés contre les vices de construction et malfaçons diverses ?

- Peuvent-ils s'assurer eux-mêmes et si oui à quel prix et avec quel type de contrat?

→ R : Oui les particuliers peuvent souscrire une assurance responsabilité décennale. Il s'agira d'une assurance sans contrôle pour les travaux allant jusqu'à 750 000 €. La prime d'assurance est plus élevée s'il n'y a pas de contrôle, car les assureurs prennent un risque. Cependant les assureurs prévoyant ainsi de nombreuses exclusions dans leurs polices peuvent parfois créer un risque d'illusion d'assurance. Il faut compter pour une telle protection entre 1,80% et 2,2% du montant du gros oeuvre fermé (fondations, murs). Il est également possible de souscrire une assurance contrôle: 0,8% du montant du bâtiment effectivement contrôlé.

- Peuvent-ils adhérer à une organisation du type du NHBC en GB, du VPB en RFA ou du GIW aux Pays Bas? Si oui, laquelle, à quel prix et pour quelles garanties?

→ R : Il n'existe pas en Belgique d'organisme de ce genre selon les professionnels interrogés.

3° comment est organisé le contrôle technique des constructions nouvelles en Belgique? Est-il obligatoire? Qui l'exerce?

→ R : Le contrôle technique n'est pas obligatoire en Belgique. Les compagnies d'assurance selon des grilles statistiques reconnaissent certains bureaux de contrôle avec lesquels elles souhaitent travailler. En Belgique le bureau Seco dispose de 90% des marchés. Ses ingénieurs civils et industriels de 15 ans d'expérience effectuent le contrôle, la vérification et les calculs des documents d'appel d'offre, d'étude, de conception et d'exécution.

4° Les études de sol en cas de construction d'un bâtiment: sont-elles obligatoires? Couramment faites? A l'initiative de qui et par qui? A quel prix?

→ R : Non les études de sol ne sont pas obligatoires, mais les bureaux de contrôle comme Seco les exige le plus en amont possible de la réalisation de l'ouvrage. Le montant d'une étude de sol (reconnaissance basique) se situe entre 600 et 700 euros HTVA.

*Ève Ferron
Attachée juridique
Mission Économique de Bruxelles
Ambassade de France en Belgique - Mission économique
14 Place de Louvain
1000 Bruxelles
tel : 0032-2-229.84.88
fax : 0032-2-229.84.65
Web www.missioneco.org*

B/ Note du 4 mai 2006

Bonjour,

1° Vous avez dit que l'assurance contrôle était une assurance de responsabilité décennale: garantit-elle bien pour les particuliers la réparation ou l'indemnisation des vices de construction survenus pendant la phase de responsabilité décennale?
Ou garantit-elle seulement que l'assureur exercera des contrôles de qualité ou de conformité de la construction sans réparer ou indemniser lui-même les vices découverts à cette occasion?

→ R : L'assurance contrôle ou de responsabilité décennale garantit les particuliers pour l'indemnisation des vices survenus pendant les dix ans de responsabilité mais pas sur les équipements techniques ni les parachèvements. Pour ces derniers il est possible d'étendre la couverture en souscrivant une assurance de chose complémentaire, qui les assurera automatiquement sur dix également sous réserve d'un contrôle technique.

2° Si la réponse est du 1er type, comment se fait-il que son coût ne soit que de 0,8% alors que l'assurance sans contrôle coûte 1,8 à 2%?
On s'attendrait à la situation inverse puisqu'il faut, dans ce cas, ajouter le coût du contrôle au coût de l'indemnisation.

→ R : Le coût de l'assurance sans contrôle est plus important pour les raisons déjà précisées dans le dernier mail: l'assureur prend un risque plus important en assurant sans contrôle, aussi au lieu d'exiger un contrôle, il demande une prime supérieure.

Pour plus de renseignements et pour un comparatif des systèmes français et belges je vous communique les coordonnées de M.Hilde, ingénieur en chef du bureau belge de contrôle technique pour la construction, Seco, dont l'activité se développe avec succès en France depuis 3 ans. N'hésitez pas, il est très coopérant.

Seco
Rue d'Arlon 53
1040 Bruxelles
Tel +32 (0)2.238.22.11
Fax: +32 (0)2.238.22.61
jl.hilde@seco.be

Bien à vous

*Ève Ferron
Attachée juridique
Mission Économique de Bruxelles
Ambassade de France en Belgique - Mission économique
14 Place de Louvain
1000 Bruxelles
tel : 0032-2-229.84.88
fax : 0032-2-229.84.65
Web www.missioneco.org*

4°/ Canada

A/ Note du 3 mai 2006

Monsieur,

Je fais suite à votre mail ci-dessous. Vos questions sont les suivantes:

1° Vous parlez des garanties obligatoires dans 3 provinces, mais pas du régime juridique général de la responsabilité, qui se situe en amont. Or ce sont deux sujets bien distincts et

il n'est pas rare qu'une responsabilité d'une certaine durée existe sans que soit prévue, ou puisse être prévue, une couverture ou garantie (caution ou assurance). D'où ma question: indépendamment de toute assurance, pendant combien de temps, et de façon générale, la responsabilité des entreprises de construction est-elle engagée au Canada en cas de malfaçon ou vice de construction? En France, comme vous le savez, c'est dix ans en vertu des articles 1792 et s du Code Civil.

Je vous confirme qu'il n'y a pas de législation fédérale en la matière au Canada, car la construction est du domaine des autorités provinciales. Seules, 3 provinces à ce jour ont adopté une législation avec une garantie sur les vices de construction.

Dans les autres provinces, c'est au client de négocier les clauses du contrat de construction avec les entrepreneurs et de s'assurer auprès des assureurs spécialisés comme:

Régime de garanties des logements neufs du Manitoba
675, autoroute Pembina, bureau 200, Winnipeg (Manitoba) R3M 2L6
Tél. : (204) 453-1155 , Téléc. : (204) 287-8561
Courriel : mbnhwp@mbnhwp.com , Site Web : www.mbnhwp.com

Régime de garanties des logements neufs de la Saskatchewan
3012, rue Louise Est, bureau 4, Saskatoon (Saskatchewan) S7L 3L8
Tél. : (306) 373-7833, Téléc. : (306) 373-7977
Courriel : snhw@sasktel.net, Site Web : www.nhwp.org

Régime de garanties des logements neufs de l'Alberta
208, 57e Avenue Sud-Ouest, bureau 201, Calgary (Alberta) T2H 2K8,
Tél. : (403) 253-3636, Téléc. : (403) 253-5062
Ou 10464, chemin Mayfield Nord-Ouest, bureau 204, Edmonton (Alberta) T5P 4P4
Tél. : (780) 484-0572, Téléc. : (780) 486-7896 Site Web : www.anhwp.com

Et qu'en est-il des architectes: vous ne parlez pas dans votre note de leur responsabilité au Canada. Que peut-on en dire? Sont-ils soumis, comme dans bcp de pays, à une assurance obligatoire, pour quels risques et quelle durée? Considèrent-ils le partage des responsabilités entre eux et les constructeurs comme équilibrée?

Pour les architectes, le même type de législation s'applique: Les associations provinciales d'architectes de l'Ontario et du Québec ont mis sur pied un programme d'assurance responsabilité professionnelle. Les architectes des autres provinces s'assurent auprès d'assureurs multirisques. Le coût des assurances pour les architectes est compris entre 2% et 2,7% de leur rémunération sur chaque projet.

2° comment les particuliers qui font construire une maison individuelle sont-ils finalement protégés au Canada contre les vices de construction et malfaçons diverses ?

- **uniquement par la garantie, obligatoire ou non, des constructeurs, telle que vous l'avez décrite?** Il n'y a de garantie obligatoire que dans quelques provinces (Ontario, Québec...). Dans les autres provinces l'assurance est facultative et peut être prise auprès des organismes mentionnés ci-dessus.

- **ou peuvent-ils s'assurer eux-mêmes et si oui à quel prix et avec quel type de contrat?** Ils peuvent s'assurer eux mêmes, surtout dans les provinces où il n'y a pas d'assurance obligatoire.

- **peuvent-ils adhérer à une organisation du type du NHBC en GB, du VPB en RFA ou du GIW aux Pays Bas? Si oui, laquelle, à quel prix et pour quelles garanties?** Les organismes ci-dessus jouent ce rôle. La prime est d'environ 1% du montant du chantier.

3° comment est organisé le contrôle technique des constructions nouvelles au Canada? Est-il obligatoire? Qui l'exerce? La construction de chaque maison est suivie pour le promoteur par un "surveyor" qui doit remettre un rapport à la fin du chantier sur le bâtiment et sa construction. Lorsqu'un acheteur prend livraison d'une maison et du rapport de construction, au

jour de la remise des clés, il loue généralement les services d'un expert pour faire une expertise de la maison et de ses défauts de construction avant de l'accepter. Il n'y a pas de contrôle obligatoire sur la construction elle-même en dehors de l'électricité et d'un rapport sur les fondations, fait par le "surveyor".

4° Les études de sol en cas de construction d'un bâtiment: sont-elles obligatoires? Couramment faites? A l'initiative de qui et par qui? A quel prix?

La législation est la encore de compétence provinciale. Les fondations des maisons sont réalisées par des entreprises spécialisées, dont le rôle est avant tout d'assurer l'étanchéité. Les études de sol ne sont généralement obligatoires que pour les immeubles.

5° Y a-t-il au Canada, hors Québec, des organismes de labellisation ou de certification des entreprises de construction? Quelle est leur influence? De façon générale, que peut-on dire de la qualité des constructions au Canada et de la surveillance de cette qualité?

Oui, en Ontario.

D'une manière générale, il faut considérer qu'au Canada, comme aux États Unis, les maisons sont construites sur des structures en bois pour durer environ 40 ans et non plusieurs générations.

Je suis à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Appelez-moi si besoin au 1 - 613- 562 37 65.

Cordialement

Jean-Marie VIGNAUD
Attaché commercial
Mission Économique d'Ottawa
jean-marie.vignaud@missioneco.org

B/ Note du 5 mai 2006

Monsieur,

Je reviens sur les précisions demandées:

1° Même au niveau des provinces, comment se fait-il qu'il n'y ait pas de référence minimum commune (peut-être du type common law) sous-jacente en matière de durée de responsabilité des constructeurs pour le cas où le contrat de construction serait silencieux sur ce point?

Autrement dit, que dirait un juge si un maître d'ouvrage, professionnel ou particulier, attaquait en justice un constructeur pour vices de construction alors que le contrat ne dirait rien sur la durée de la mise en jeu possible de sa responsabilité, ou qu'il n'y aurait pas de contrat écrit?

→ R : Dans les provinces où il n'y a pas de législation en matière de garantie, les constructeurs spécifient généralement dans leurs contrats de vente une durée de garantie pour vices cachés (souvent deux ans). Sinon, c'est au futur propriétaire de prendre ses précautions au niveau de la réception de sa maison (assistance d'un expert) et de ses assurances.

2° Ai-je bien compris qu'il n'y a pas en général d'obligation d'assurance professionnelle des architectes pour le cas où ils commettraient une faute de conception ou de planification. Dans la plupart des pays, c'est une obligation, soit de par la loi, soit de par des règles édictées par la profession elle-même;

→ R : J'ai contacté à ce sujet Mme Gaëlle Roberts, de l'Institut d'architecture de Colombie Britannique: la couverture n'est pas obligatoire. De fait, beaucoup d'architectes en Colombie Britannique ne sont pas couverts, les primes ayant très fortement augmenté depuis 2000 et 2001. Toutefois, une assurance est nécessaire pour travailler sur tous les contrats du gouvernement. voir <http://www.bced.gov.bc.ca/capitalplanning/projectman-documents/risk-management-clauses.rtf> et bulletin 66 du site www.aibc.ca

En ce qui concerne le Québec, la couverture est obligatoire pour tous les architectes qui suivent des projets au sein de la province. voir site: <http://www.canlii.org/qc/legis/regl/a-21r.11.1/20050513/tout.html>

3° Pour les particuliers, vous dites qu'ils peuvent s'assurer eux mêmes contre les vices de construction, surtout dans les provinces où il n'y a pas d'assurance obligatoire.

Ce point m'intéresse particulièrement, car il ressemble à l'assurance dite de dommage ouvrage en France (l'obligation en moins). Pourriez vous trouver un peu plus d'information sur ces contrats ouverts aux particuliers: leur coût, les risques couverts, leur fréquence, les compagnies qui assurent etc...

→ R : Je vous confirme ce point: j'ai contacté le groupe La Personnelle, société d'assurance qui couvre l'Ontario. Ils proposent un contrat de couverture des vices de construction (type assurance dommages) aux particuliers; les prix varient selon le type de logement, le secteur, la valeur de la maison, etc...

JM Vignaud

5°/ Danemark

A/ Note du 11 mai 2006

1° S'agissant du régime de la responsabilité et de ses sources, vous dites d'une part qu'il est fixé à 5 ans par la loi de 1998-2001 et plus loin que la responsabilité est fixée contractuellement. Qu'est ce qui finalement, dans la fixation des règles de responsabilité, relève de la loi et qu'est ce qui relève des contrats? Et quelle est la source la plus importante?

→ R : La particularité du système danois est, que le régime de responsabilité est déterminé non pas par la législation, mais par la pratique contractuelle.

Les contrats portant sur la construction d'un édifice publics doivent être rédigé en adéquation avec les « règlements » et les « dispositions générales » : ABR 89 et AB 92 (clauses obligatoires). En ce qui concerne les contrats privés, les maîtres d'œuvres et les entrepreneurs sont libres de rédiger ou non leurs contrats sur la base de l'ABR 89 et l'AB 92. Il n'existe pas de statistiques sur ce point, mais il semblerait que la majorité des contrats relatifs à la construction soient rédigés sur la base de ces deux textes de « dispositions générales ».

C'est ces deux textes de « dispositions générales », qui fixent à 5 ans⁴⁰ la responsabilité des maîtres d'œuvres et des entrepreneurs.

1° bis S'agissant des architectes, sont-ils soumis, comme dans beaucoup de pays, à une assurance obligatoire, pour quels risques et quelle durée? Considèrent-ils le partage des responsabilités entre eux et les constructeurs comme équilibré?

→ R : Au Danemark, les « maîtres d'œuvres » (architectes, ingénieur, bureau d'études...) ne sont pas légalement tenus de souscrire une assurance les protégeant contre la mise en jeu de leur responsabilité. Cependant, la majorité⁴¹ des maîtres d'œuvre souscrivent une assurance de responsabilité civile.

⁴⁰ Cette limite de 5 ans est en contradiction avec la législation danoise, qui étend à 20 ans la durée de cette responsabilité. La contradiction entre les textes est clairement soulignée dans de nombreux documents de référence.

⁴¹ L'adhésion au DANSKE ARK, Association des cabinets d'architectes danois, organisme qui regroupe environ 600 agences membres (soit 4000 architectes sur les 6500 en fonction) est soumise à la souscription d'une police d'assurance auprès de la compagnie présélectionnée par le DANSKE ARK. *Konkurrencestyrelsen*, l'Agence pour la concurrence, relevant du Ministère du commerce et de l'Industrie, avait dans un premier temps refusé cette obligation d'assureur unique. Les conditions d'adhésion au

Les maîtres d'œuvres peuvent voir leur responsabilité engagée, s'ils ne respectent pas les délais prévus dans le contrat, sans pouvoir justifier d'une raison valable et pour erreurs et négligences dans l'accomplissement d'un travail (étant précisé que pour apprécier leur rôle, les arbitres ou les juges reprennent le concept anglais de *skill and care*, talent et soin, que le client est en droit d'attendre de son consultant). La responsabilité du maître d'œuvre est limitée à 5 ans à compter de la date de réception des travaux et est plafonnée à 2,5 millions de couronne danoises (335 000 €), sauf en cas de dispositions contractuelles spécifiques.

Le partage des responsabilités entre maître d'œuvre et entrepreneur est considéré par les intéressés comme équilibré. Il est clairement stipulé dans l'ABR 89 et AB 92, qu'ils sont strictement responsables des éventuels vices de construction liés à la part de travail accomplie par leurs soins. Si la responsabilité est partagée, le maître d'œuvre sera uniquement tenu responsable des pertes du client correspondant à la non réalisation de sa prestation selon les règles de l'art de sa profession.

2° comment les particuliers qui font construire une maison individuelle sont-ils finalement protégés au Danemark contre les vices de construction et malfaçons diverses ?

- uniquement par la responsabilité, assurée ou non, des constructeurs, telle que vous l'avez décrite?

- ou peuvent-ils s'assurer eux-mêmes et si oui à quel prix et avec quel type de contrat?

- peuvent-ils adhérer à une organisation de protection des particuliers qui font construire ou achètent un logement, du type du NHBC en GB, du VPB en RFA ou du GIW aux Pays Bas? Si oui, laquelle, à quel prix et pour quelles garanties?

➔ R : Les particuliers sont protégés par le recours possible contre le maître d'œuvre ou l'entrepreneur. L'usage est de faire référence dans les contrats de particuliers aux dispositions générales prévues par l'ABR 89 et l'AB 92.

Les maîtres d'œuvres, comme les entrepreneurs ont pour habitude de systématiquement souscrire des assurances ou une garantie, type « Byggaranti », afin de se protéger contre la mise en jeu de leur responsabilité en cas d'éventuels vices de construction liés à la part de travail accomplie par leurs soins.

Aucune statistique n'est disponible quant aux parts de marché et aux prix des intervenants du secteur.

Il n'existe pas au Danemark d'association du type NHBC en GB, VPB en RFA ou GIW aux Pays-Bas.

3° comment est organisé le contrôle technique des constructions nouvelles au Danemark? Est-il obligatoire? Qui l'exerce?

➔ R : En ce qui concerne les nouveaux édifices publics, ils sont systématiquement inspectés 1 an et 5 ans, après la complétion des travaux, ces dispositions sont définies dans le texte « AB92 » (v. chapitre sur le cadre législatif) C'est le « Danish Building Defects Fund » (voir annexe), qui coordonne ces inspections, qui sont effectuées par les maîtres d'œuvre et les entrepreneurs.

En ce qui concerne le contrôle technique des constructions nouvelles privées, celui-ci n'est pas obligatoire, sauf pour les équipements étant régis par des règles spécifiques telles que les ascenseurs, les dispositifs incendies...

DANSKE ARK ont été maintenues et à partir du 1 janvier 2006 le DANSKE ARK soumet son adhésion à une souscription d'assurance auprès de la compagnie *Trygforsikring*.

4° Les études de sol en cas de construction d'un bâtiment: sont-elles obligatoires? Couramment faites? A l'initiative de qui et par qui? A quel prix?

→ R : Les études de sols ne sont pas obligatoires mais couramment faites. Ce sont les entreprises spécialisées qui, à l'initiative des maîtres d'œuvre dans la plupart des cas, sont responsables de la réalisation de ces études. Le coût varie selon le projet.

5 ° Quelle est l'influence des organismes de labellisation ou de certification ? De façon générale, que peut-on dire de la qualité des constructions au Danemark et de la surveillance de cette qualité? La formation professionnelle des artisans et ouvriers ou professionnels du bâtiment est-elle considérée comme performante?

→ **R : Influence des organismes de labellisation ou de certification**

Le principal système de labellisation est celui de « BYG GARANTI » géré par Dansk Byggeri, l'Association Danoise de la Construction, qui regroupe l'essentiel des entreprises de gros œuvre. Les membres de Dansk Byggeri peuvent également souscrire à une garantie proposée par le biais de l'association : « Byggaranti », l'assureur final étant Topdanmark. Cette garantie couvre les pertes causées par des vices et des dommages liés à des travaux de construction pour les particuliers. Le consommateur peut contester la qualité et le prix d'un travail auprès de la commission d'arbitrage (« Byggeriets Ankenævns »). Il est à noter que cette commission traite uniquement les plaintes de constructions nouvelles dont le coût total des travaux ne dépasse pas 1 millions de couronnes TTC (134.000 EUR TTC).

Ce système, qui est répandu et jouit d'une très bonne notoriété, couvre les dommages liés aux travaux des entreprises membres de l'Association Danoise de la Construction ainsi que les dommages liés aux matériaux certifiés DVC (certification portes et fenêtres).

Qualité des constructions, formation professionnelle

Le Danemark connaît, comme la plupart des pays, des problèmes liés à la qualité des constructions. Les (sur)coûts annuels liés aux vices et aux dommages du processus de construction sont évalués à près de 1,6 milliard d'EUR (12 Mrds de DKK) correspondant à 10 % de la valeur totale du chiffre d'affaires du secteur. Selon la direction générale de l'Agence Nationale pour les Entreprises et la Construction (« Erhvervs- og Byggestyrelsen »), placée sous le Ministère du commerce et de l'industrie, le niveau des vices et des dommages est comparable à celui connu en Suède et en Australie. Le Danemark n'est donc pas un cas isolé. Dans ce contexte, la direction générale de l'Agence Nationale pour les Entreprises et la Construction a élaboré, en collaboration avec les partenaires du secteur de la construction, un plan d'action pour la mise en œuvre d'initiatives afin de réduire de moitié le nombre de vices et de dommages dans le secteur de la construction d'ici la fin de l'année 2008.

L'une des initiatives consiste à **améliorer et moderniser la formation professionnelle** des ingénieurs, artisans et ouvriers. En effet, le développement de nouvelles technologies et de nouveaux processus de travail créent de nouvelles possibilités pour augmenter l'efficacité et réduire les vices et les dommages. Pour dégager ce potentiel, il est nécessaire d'intégrer ces nouveaux savoir-faire dans les formations professionnelles. Il est également nécessaire de partager, avec les institutions de formation, les expériences sur les origines et causes des vices et des dommages.

Les formations professionnelles seront donc améliorées afin d'équiper les ingénieurs, les artisans et les ouvriers, de méthodes et de savoir-faire pouvant contribuer à la prévention de vices et de dommages.

De manière générale, les artisans et ouvriers danois sont considérés comme performants mais conservateurs dans leurs méthodes de travail et choix de matériaux.

Mission Économique de Copenhague

Rédigé par Christine Simonsen Nielsen et Florence Favier
Revu par Claude Warnet

B/ Note du 13 mai 2006

Monsieur,

Ci-dessous, les éléments d'information complémentaire sur l'ABR 89 et l'AB 92. J'espère que ces informations vous seront utiles.

Bon week-end,

Cordialement,

Florence Favier

ABR 89 remonte à Octobre 1989 et remplace l'ABR de 75 (1975), qui avait été révisé en 1978. Quant à l'AB 92, il date de 1992. De manière générale la réglementation en matière de construction remonte aux années 60/70 au Danemark. Ces dispositions générales sont le fruit d'un travail conjoint mené entre le Ministère Danois du Logement et de la Construction (Danish Ministry of Housing and Building) et les associations professionnelles du secteur.

L'AB 89 a été rédigés par un comité technique représentant les organismes suivants : l'association danoise des cabinets d'architectes, la société danoise des ingénieurs civils, chimiques et électriques, l'association danoise des ingénieurs et le comité des règles techniques du Ministère Danois du Logement et de la Construction représentant l'état danois, les régions danoises, les communes danoises et la fédération des associations à but non lucratif du logement.

L'ABR 89 a été par la suite approuvé par le conseil danois des architectes paysagistes.

L'AB 92 a été rédigés selon les recommandations faites par un comité établi par le Ministère Danois du Logement et de la Construction (Danish Ministry of Housing and Building) et les représentants des institutions suivantes : La fédération des associations à but non lucratif du logement, la fédération des sociétés de construction, l'association nationale du bâtiment, la confédération des industries danoises et la chambre de commerce danoise entre autres.

C/ Note du 1^{er} juin 2006

Monsieur,

Suite à notre conversation téléphonique, je vous envoie ces quelques précisions sur le BDF.

Le BDF ne couvre pas les maisons individuelles construites par des particuliers. Sauf, si le logement faisait parti d'un lotissement social et qu'il a part la suite été acheté par un particulier. Il en est de même pour les immeubles.

Le BDF couvre, exclusivement, des logements à caractère sociaux.

Le BDF consiste en un fonds, institution de droit privé, auquel les entrepreneurs ont obligation de souscrire pour toute construction de logement public ou subventionnés par l'État, à hauteur d'une prime de 1% du coût total du projet. Ce sont des associations, en charge de logement social, au nombre de 8000, qui bénéficient de la couverture du BDF.

Le BDF n'est pas une assurance au sens propre, mais s'assimilerais plus dans l'esprit à un fond de garantie. Il est légiféré par le chapitre 11 de la loi 610 du 21/06/2005 (dernière version en date) sur le logement sociale. Le BDF ne joue pas de rôle de médiation. Il permet de préfinancer des travaux nécessaires à la réparation des vices de constructions des logements sociaux. Le BDF se retourne, ensuite, contre les constructeurs et leurs assurances.

J'espère que ces informations complémentaires, vous seront utiles. Je vous envoie, au plus tôt, une explication de quelques lignes sur : « Byggeriet Ankenævnet » (Comité d'arbitrage des litiges des métiers du bâtiment.)

Florence Favier

6°/ États Unis (note du 12 mai 2006)

Bonjour,

Suite à votre demande, voici des compléments à notre réponse au questionnaire sur l'assurance construction. Les informations nécessaires pour répondre à toutes les questions sont difficiles à obtenir car le sujet dépend plus des pratiques en vigueur et d'une jurisprudence complexe que de la législation.

Pour obtenir d'éventuelles réponses supplémentaires, nous devrions relancer nos différents contacts dans les États concernés. Cette démarche risque cependant d'être assez longue. Avant de l'effectuer, nous aurions voulu connaître plus précisément à quelle date vous souhaitez disposer de toute l'information, ou si les précisions suivantes sont suffisantes.

Cordialement,

Renan GAMEL – Mission Économique (construction)
Marek GARWACKI – Agence Financière (assurances)

1° Californie: en matière de responsabilité relative à des constructions d'immeubles, qu'est-ce qui relève de la loi et qu'est-ce qui relève du contrat individuel ?

Deux exemples nous ont été donnés pour ces deux cadres : le code civil fixe par exemple les responsabilités du constructeur en cas de dommages corporels ou matériels ; le contrat peut fixer les partages de responsabilité entre les différents constructeurs.

Quant aux contrats de construction, sont-ils d'un modèle standard reposant sur des accords professionnels globaux, ou varient-ils bcp d'un immeuble à l'autre au gré des maîtres d'ouvrage et/ou des constructeurs?

80% des constructeurs de maisons américains sont membres de la *National Association of Home Builders* (NAHB) et 75% des architectes américains adhèrent à l'*American Institute of Architects* (AIA). Ces associations recommandent à leurs adhérents l'utilisation de modèles standards de contrats qui sont ensuite adaptés aux spécificités du projet. Ainsi, concernant l'aspect assurance d'un projet piloté par un architecte, les conditions générales d'assurance sont fixées selon les *AIA General Conditions*. Celles-ci sont complétées par les *Supplementary Conditions* rédigées par l'architecte qui précisent le risque couvert, les limites de la police, sa durée et son montant.

Texas: *que dit la législation pour les constructions autres que résidentielles?*

Pas d'informations.

2° Vous dites (point 4) que l'assurance contre les vices de construction est incluse dans la RC générale : est-ce à dire que ces contrats ont une durée coïncidant avec celle de la responsabilité telle qu'elle est exposée au point 1.1 et qu'ils peuvent donc durer 10 ans?

Les limites de la couverture incluse dans la RC générale manquent beaucoup de clarté, ce qui est à l'origine du grand taux de contentieux en Californie. La RCG n'est pas initialement destinée à durer 10 ans et à couvrir contre les vices de construction. En pratique, dans de nombreux cas, le plaignant attaque l'assureur RCG du constructeur au moment de la construction, qui à son tour essaie d'attaquer d'autres assureurs impliqués à d'autres dates (découverte du défaut, découverte d'un dommage, début de la procédure...). Les jurisprudences sur le sujet sont diverses et complexes, l'issue des procès semble dépendre des limites incluses dans les contrats, des types de défauts et des types des dommages éventuels.

3° Y a-t-il à votre connaissance aux USA des instruments financiers innovants pour couvrir les risques de la construction, comme il y a les catbonds en matière de catnat?

Les polices « wrap-up » représentent un produit actuellement en pleine expansion, destiné initialement aux grands projets (> 25 M\$) mais de plus en plus répandu de manière plus générale. Elles couvrent tous les acteurs impliqués dans la construction du projet sous une seule police et présentent deux principaux avantages :

- les acteurs impliqués sont sûrs que les autres acteurs seront bien assurés en cas de problème
- le coût de l'assurance est moindre :
 - o une grande partie des coûts des litiges est relative aux coûts judiciaires (40 à 60% en Californie) qui sont réduits si les acteurs impliqués ne se poursuivent plus entre eux en justice.
 - o des économies d'échelle proviennent de la réduction des frais administratifs et de la diversification des risques (une police pour plusieurs acteurs).

De manière similaire, les polices OCIP (« Owner Controlled Insurance Program ») regroupent les acteurs impliqués dans la construction sous une même police souscrite cette fois par le destinataire final du projet (par ex. : un hôpital, une école). Les constructeurs font alors leurs offres nettes des primes d'assurance.

Par ailleurs, un risque important sur les chantiers de construction est celui des accidents du travail qui bénéficient aux États-Unis d'un traitement spécifique (voir note AF/05.137 de cette Agence : <http://www.ambafrance-us.org/fr/ambassade/finance/AF05137.pdf>)

4° S'agissant des architectes, sont-ils soumis, comme dans bcp de pays, à une assurance obligatoire : est-ce un usage professionnel ou une obligation légale? Quels risques sont ainsi

couverts et pour quelle durée? Les architectes considèrent-ils le partage des responsabilités entre eux et les constructeurs comme équilibré?

La souscription d'une assurance par les architectes américains répond plutôt à un usage professionnel qu'à une obligation des autorités de l'État, du comté ou de la ville. C'est là aussi l'influence des associations de professionnels (AIA) qui recommande à ses adhérents la souscription à une assurance responsabilité professionnelle (*Professional Liability Insurance*). Selon les *General Conditions* de l'AIA, les architectes doivent exiger aux autres parties (propriétaire et contractant) de souscrire une assurance de responsabilité civile. Elles prévoient également la souscription optionnelle à une *Project Management Protective Liability Insurance* par le propriétaire, qui couvre également la responsabilité de l'architecte en cas de défaut de conception.

5° comment les particuliers qui font construire une maison individuelle sont-ils finalement protégés en Californie et au Texas contre les vices de construction et malfaçons diverses ?

- uniquement par la responsabilité, assurée ou non, des constructeurs de maisons ou d'appartements, telle que vous l'avez décrite?

- ou peuvent-ils s'assurer eux-mêmes et si oui à quel prix et avec quel type de contrat? J'ai relevé à ce propos que vous dites au point 8 qu'en Californie " des garanties sont parfois incluses dans les contrats (lesquels?), couvrant des dommages définis". De quoi s'agit-il?

Les assurances habitation des particuliers ne les couvrent pas contre les vices de construction, même si récemment des questions se posent au niveau du partage des responsabilités en cas de moisissures provenant d'un défaut de construction.

Les garanties peuvent par exemple couvrir les coûts de remplacement d'une fenêtre défectueuse mais non les conséquences de ce défaut (dommages intérieurs causés par exemple par la pluie).

Pas d'informations plus précises disponibles.

- peuvent-ils adhérer à une organisation de protection des particuliers qui font construire ou achètent un logement, du type du NHBC en GB, du VPB en RFA ou du GIW aux Pays Bas? Si oui, laquelle, à quel prix et pour quelles garanties?

Des associations de consommateurs victimes d'erreurs ou de défaillances de la part de constructeurs de maisons existent aux États-Unis, telles que les *Homeowners Against Deficient Dwellings* (HADD) ou les *Homeowners for Better Building* (HOBB). Ces associations conduisent des actions pour rassembler les plaintes contre les constructeurs, lancer des poursuites judiciaires et réformer la loi.

6° comment est organisé le contrôle technique des constructions nouvelles en Californie et au Texas? Est-il obligatoire? Qui l'exerce?

En général, le contrôle technique des constructions est obligatoire et est exercé par les autorités locales des comtés et des villes. Les propriétaires font également très souvent appel à des sociétés privées pour mener les inspections plus détaillées.

Pas de renseignements précis disponibles sur les cas de la Californie et du Texas.

7° Les études de sol en cas de construction d'un bâtiment: sont-elles obligatoires? Couramment faites? A l'initiative de qui et par qui? A quel prix?

La Californie est un État sensible aux séismes, le Texas à la sécheresse. Les deux États peuvent donc avoir mis en place des règles particulières relatives aux études de sol (argile au Texas). Pas de renseignements plus précis disponibles.

8° De façon générale, quel rôle joue aux USA la labellisation/certification des entreprises de construction? Est-ce un critère de sélection important des entreprises?

Et que peut-on dire de la qualité des constructions dans ce pays et de la surveillance de cette qualité? La formation professionnelle des artisans et ouvriers ou professionnels du bâtiment est-elle considérée comme performante?

Le marché américain de la construction est un marché extrêmement concurrentiel. Les entreprises de construction sont donc à la recherche d'une reconnaissance forte du niveau de qualité de leurs produits et de leur savoir-faire. Pour cela, elles comptent également sur le rôle de leurs associations (NAHB, AIA) pour améliorer la reconnaissance de deux atouts :

- la qualité des produits. Suivant un processus d'agrément accordé par des agences fédérales ANSI (American National Standard Institute), ASTM (*American Society for Testing and Materials*) ou des laboratoires agréés (*Underwriter Laboratories, UL*), les professionnels peuvent créer leur label/certification qui joue un rôle important car partagé par la grande majorité des acteurs. Ces certifications sont souvent plus exigeantes que les contraintes imposées par les codes de construction
- le savoir-faire. Les associations jouent un rôle essentiel pour maintenir un niveau de compétences élevé en accord avec les autorités des États. Ainsi, pour la profession d'architecte, chaque *Architectural Registration Board* (ARB), autorité qui enregistre les architectes dans chaque État, exige que ses architectes assistent à un nombre minimal d'unités d'apprentissage (LU, *Learning Unit*), compris entre 12 et 18 chaque année. Ces LU sont principalement dispensées lors de conférences organisées par l'AIA tout au long de l'année. L'AIA a par ailleurs fixé le seuil pour ses membres à 18 LU.

Dans un marché concurrentiel, les acteurs de la construction aux États-Unis se sont donc organisés de manière efficace pour mettre en place des critères plus recommandés par la pratique qu'imposés par la législation.

7°/ Finlande (note du 31 mai 2006)

Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous la réponse de l'expert du ministère de l'environnement dont je vous ai parlé dans mon dernier message.

A toutes fins utiles, je vous communique les coordonnées email de cette personne parfaitement francophone : klaus.frosen@ymparisto.fi

En espérant que ces informations complémentaires vous conviendront, je vous souhaite une bonne réception de ce message.

Bien cordialement,

Yvane BOCCHI-WIRMAN
Attaché Commercial
Biens d'équipement, Infrastructures, Énergie, Environnement

-----Message d'origine-----

De : Frösen Klaus [<mailto:klaus.frosen@ymparisto.fi>]

Envoyé : mercredi 31 mai 2006 12:51

À : BOCCHI-WIRMAN Yvane

Objet :

Madame Yvane Bocchi-Wirman

Voici quelques réponses:

1) La durée de responsabilité des constructeurs est, selon 'le code civil', de 10 ans. Le gouvernement n'a pas à approuver le YSE98, qui résulte purement d'accords interprofessionnels. Le YSE98 n'est pas obligatoire mais il est très répandu en Finlande.

La période de garantie de 2 ans est incluse dans la responsabilité générale de 10 ans. La garantie et la responsabilité sont deux choses différentes.

1b) Les architectes ne sont pas soumis à une assurance obligatoire. Les architectes ne partagent pas la responsabilité entre eux ni avec les constructeurs.

2) Les particuliers sont protégés par la législation sur la sécurité des consommateurs. Il n'existe pas d'assurance pour les particuliers qui font construire une maison individuelle. En Finlande, il n'existe pas d'organisation du type NHBC etc.

3) Le contrôle technique des constructions nouvelles est fait par les autorités de construction, qui sont municipales mais sous la responsabilité de l'État, c'est à dire du ministère de l'environnement. Les autorités peuvent déléguer une part du contrôle à un tiers, qui peut être privé. Cependant, toutes les constructions nouvelles doivent avoir une permission délivrée par ces autorités municipales.

Il y a effectivement deux contrôles techniques, celui des autorités municipales (contrôle de remise de l'ouvrage) et celui réalisé par les compagnies d'assurance.

4) Le maître d'ouvrage est responsable des études de sol. Elles ne sont pas toujours obligatoires mais les autorités peuvent imposer de les faire, et de manière pratique, cela est fait très souvent.

5) La liste d'entreprises disponible sur le site de la confédération correspond à celles, qui ont entre autre, rempli leurs devoirs, par exemple payé leurs taxes et leurs cotisations de retraites et de sécurité sociale, et qui ne sont insolvables ou qui n'ont pas fait l'objet de banqueroute etc. Ce n'est pas une forme de labellisation ni de certification et cela n'a rien à voir avec les vices de construction.

De façon générale, la qualité des constructions en Finlande est bonne comparée à celle des autres États Membres de l'union européenne des quinze. La formation professionnelle des artisans et professionnels du bâtiment est considérée comme performante.

Je m'excuse mon retard, mais la semaine dernière je devais aller à Paris, d'où je viens de rentrer hier.

Avec mes sentiments les plus aimables.

Klaus Frösén

9°/ Grèce (note du 11 mai 2006)

Réponse au questionnaire

Remarque préalable sur le parc d'habitat

Le parc de logement des 3,5 millions des ménages grecs est estimé à 5,6 millions de résidences principales et secondaires environ (3,6 millions d'appartements et 2 millions de maisons individuelles). Bien que le pouvoir d'achat y soit un des plus faibles de l'Union Européenne, la Grèce enregistre le pourcentage le plus élevé de ménages propriétaires de leur logement (79,6%). Pour l'année 2005, les bureaux d'urbanisme ont accordé 95.032 permis de construire. Il

convient de noter que le nombre de "constructions arbitraires", c'est-à-dire les logements construits en dehors des plans d'urbanisme (8% du territoire national seulement) ou sans tenir compte des règlements concernant la superficie des terrains ou leur rapport avec les surfaces habitables est estimé par les pouvoirs publics à 1.000.000. 40% de ces "constructions arbitraires" sont localisées en Attique. en 2005.

1° Comment s'articulent ou se cumulent la période de responsabilité de 2 ans prévue à l'art 554 CC et celle de 10 ans prévue à l'art 693? Ces deux mécanismes font-ils double emploi? Se réfère-t-on en pratique plutôt au premier ou plutôt au second?

→ R : L'article 554 du CC concerne les ventes et transferts (relation entre acheteur et constructeur) tandis que l'article 693 concerne les contrats de construction (relation entre maître d'ouvrage et constructeur). Ces 2 mécanismes ne font donc pas double emploi, puisque dans la construction c'est l'article 693 qui s'applique comme règle générale de prescription en matière de vice caché ou de défaut de construction.

1°bis S'agissant des architectes, sont-ils soumis, comme dans bcp de pays, à une assurance obligatoire, pour quels risques et quelle durée? Considèrent-ils le partage des responsabilités entre eux et les constructeurs comme équilibré?

→ R : Il n'y a pas d'obligation d'assurance pour l'architecte ou l'ingénieur. En Grèce, le personnage central de l'opération de construction est l'ingénieur en génie civil qui signe la demande de permis de construire.

L'exercice de la profession d'ingénieur en Grèce n'est accessible qu'aux ingénieurs diplômés (5 ans d'études dans les Écoles polytechniques du pays ou diplôme équivalent étranger). En vertu de la loi 1486/84, la Chambre Technique de Grèce (T.E.E.), personne morale de droit public, sous la tutelle du ministère de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des travaux publics (YPEXODE) est l'organisme habilité à délivrer l'autorisation de l'exercice de la profession d'ingénieur, et ceci après examen oral des candidats ingénieurs auprès d'une commission tripartite de ladite Chambre. La Chambre Technique de Grèce, qui est le conseil officiel du gouvernement, tient le registre général des ingénieurs qui sont obligatoirement membres de cette Chambre (75.000 en activité actuellement).

Après l'obtention de l'autorisation d'exercer la profession, les ingénieurs peuvent exercer dans le secteur privé sans restriction quant au montant des projets à réaliser. Les demandes de permis de construire ne peuvent être signées que par un ingénieur, membre de la Chambre Technique. Un projet de « Registre des constructeurs de travaux privés » est à l'étude depuis six ans au ministère de l'environnement, de l'aménagement du territoire et des travaux.

2° comment les particuliers qui font construire une maison individuelle ou achètent un appartement sont-ils finalement protégés en Grèce contre les vices de construction et malfaçons diverses ?

- uniquement par la responsabilité, assurée ou non, des constructeurs de maisons ou d'appartements, telle que vous l'avez décrite? : → R : oui

- ou peuvent-ils s'assurer eux-mêmes et si oui à quel prix et avec quel type de contrat?

→ R : Les assureurs ne proposent pas aux particuliers de contrat individuel pour la construction ou la rénovation de leur logement.

- peuvent-ils adhérer à une organisation de protection des particuliers qui font construire ou achètent un logement, du type du NHBC en GB, du VPB en RFA ou du GIW aux Pays Bas? Si oui, laquelle, à quel prix et pour quelles garanties?

→ R : Non, ce type d'association n'existant pas, à notre connaissance.

3° comment est organisé le contrôle technique des constructions nouvelles en Grèce? Est-il obligatoire? Qui l'exerce?

→ R : Le contrôle technique est effectué par l'ingénieur qui a signé le permis de construire. A la fin de la construction, il signe une déclaration sur l'honneur attestant de la « conformité et du respect des normes » de la construction.

De façon aléatoire, les fonctionnaires du service de l'urbanisme peuvent se rendre sur un chantier et effectuer un contrôle à tout moment. En cas de non conformité, ils peuvent apporter des modifications au projet pendant son exécution. Cette pratique est cependant rare pour les constructions de maisons individuelles.

4° Les études de sol en cas de construction d'un bâtiment: sont-elles obligatoires? Couramment faites? A l'initiative de qui et par qui? A quel prix?

→ R : L'étude de sol ne fait pas partie des documents joints à la demande du permis de construire (de 8 à 12 certificats et attestations selon le type de la construction pour une commune dotée d'un plan d'urbanisme).

Cependant, suivant le type de constructions (hôtels, immeubles...) et la région (il existe des zones sismiques), l'ingénieur conseillera une étude de sol.

5 °Y a-t-il en Grèce des mécanismes de certification ou de labellisation des entreprises de construction?

→ R : NON.

De façon générale, que peut-on dire de la qualité des constructions en Grèce et de la surveillance de cette qualité? La formation professionnelle des artisans et ouvriers ou professionnels du bâtiment est-elle considérée comme performante?

→ R : Les constructeurs sont tenus de respecter les normes parasismiques établies pour la construction et selon les différentes régions de Grèce plus ou moins à risques (le territoire grec est divisé en 3 zones).

La surveillance est assurée comme décrite ci-dessus.

Cela étant, un projet de loi, actuellement à l'étude prévoirait :

- un contrôle de 2% des constructions pourrait être effectué de façon systématique par 2 employés des services d'urbanisme, à tout moment de la construction mais avant l'achèvement du dernier étage.

10°/ Hongrie

A/ Note du 10 mai 2006

Bonjour,

Voici quelques éléments de réponse aux questions que vous posez :

1° C'est bien le code civil qui définit la période de responsabilité, les articles 305 à 309 et 339. Un projet de réforme du code civil qui couvrirait ces règles est en cours- mais ne devrait pas entrer en vigueur avant 2008.

2° Les particuliers sont protégés par l'assurance responsabilité du constructeur et ils peuvent s'assurer eux-mêmes (mais en pratique c'est inexistant). Contre les vices cachés c'est la garantie du constructeur qui les protège. Le prix et le type du contrat dépendent du choix du client.

Il n'existe aucune organisation de protection des particuliers.

3° Le contrôle technique des constructions nouvelles n'est pas obligatoire. Il y a des contrôleurs techniques qui exercent cette fonction, les chambres d'architectes en détiennent une liste.

4° C'est obligatoire en fonction du chargement. C'est l'architecte qui est tenu de demander les études de sol, surtout s'il s'agit d'un grand bâtiment. L'honoraire de l'architecte est entre 3-6% de la valeur totale de l'investissement, le prix de l'étude de sol représente environ 0,5% de l'honoraire de l'architecte

5° Il existe des sociétés d'audit qui délivrent les certificats ISO.
La qualité des constructions est mixte, tout dépend du constructeur. L'une des grandes lacunes provient du fait que l'Inspectorat de construction (OLE) n'inspecte pas régulièrement la qualité, ce qui s'explique par un nombre insuffisant d'inspecteurs (une trentaine de personnes actuellement).

Cordialement

Elisabeth ROBINO
Conseiller économique
Mission Économique de Budapest
Kossuth Ter 13-15
1055 Budapest
Tél.: (36-1) 327 02 40
Fax: (36-1) 266 12 48
Web: <http://www.missioneco.org/hongrie/>

B/ Note du 11 mai 2006

Il n'y a pas d'obligation pour les architectes de souscrire à une assurance.
Ce point pourrait changer dans le cadre de la réforme du code civil.

Cordialement
Elisabeth Robino

De : philippe.dumas@igf.finances.gouv.fr [mailto:philippe.dumas@igf.finances.gouv.fr]
Envoyé : mercredi 10 mai 2006 18:40
À : ROBINO Elisabeth
Objet : RE: PH DUMAS, IGF: questions complémentaires sur l'assurance construction

Merci bcp.

Pourriez vous me préciser le régime de responsabilité et d'assurance des architectes, notamment en ce qui concerne les vices cachés des constructions (point 1 bis de ma demande) ?

Cordialement,

PHD

C/ Note du 17 mai 2006

De : ROBINO Elisabeth [mailto:elisabeth.robino@missioneco.org]
Envoyé : mercredi 17 mai 2006 12:05
À : Dumas Philippe
Cc : BUDAI Noémi
Objet : RE: Extraits avant projet rapport benchmarking

Bonjour

La base du régime de responsabilité des constructeurs en Hongrie est bien législative (code civil, en particulier articles 308, 308/A, ainsi que 339 et 345 et la durée varie effectivement de 6 mois (vices cachés) à 10ans (structures de bâtiments gros œuvre).

Les constructeurs ont l'obligation de s'assurer (base : code civil, loi sur la construction).

Selon la taille des chantiers, le constructeur peut souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle pour tout dommage causé au maître d'ouvrage dans le cadre de l'exécution du contrat (notamment résultant de vices cachés) ou une assurance « construction – réparation ».

Cordialement

Elisabeth ROBINO

11°/ Italie (note du 17 mai 2006)

LE MINISTRE CONSEILLER POUR LES AFFAIRES ECONOMIQUES

Rome, le 17 mai 2006

Secteur analyse économique, commerciale et financière
Suivi par Bénédicte Bourget
Revu par Anne Giudicelli

ASSURANCE CONSTRUCTION – ITALIE

Informations complémentaires au dossier Athena n° 131068

1°Ai-je bien compris que la responsabilité décennale des constructeurs ne s'étend pas aux malfaçons légères concernant l'habitabilité mais non la solidité, tels que les défauts de plomberie, de carrelage, de peinture, etc.? Quid de l'étanchéité? Et si, un ou deux ans après l'achèvement des travaux, les radiateurs éclatent ou les carrelages se fendillent, quels sont les recours possibles?

La **responsabilité décennale** du constructeur est réglementée par l'**article 1669** du Code civil et ce qui concerne les ouvrages destinés à une longue durée.

La loi prévoit trois hypothèses :

- Ruine totale ou partielle de l'ouvrage : danger de ruine actuel, certain et effectif
- Existence de graves défauts qui compromettent la solidité à long terme
- Les défauts et vices de plomberie, peinture, etc., qui compromettent la stabilité de la construction sont à la charge du constructeur en vertu des articles 1667 et 1668 du Code civil. Cette **responsabilité se prescrit en deux ans**. En cas de dommage le remboursement sera demandé au constructeur.

Il existe diverses polices d'assurance pouvant suppléer aux besoins : la décennale⁴², la biennale⁴³, l'assurance globale de l'immeuble.

⁴² Garantie valable dix ans, même en cas de décès.

⁴³ Garantie valable deux ans, même en cas de décès.

Par ailleurs, que peut-on dire de la responsabilité propre des architectes? Sont-ils aussi soumis à une obligation d'assurance décennale?

La police de responsabilité civile professionnelle dans le domaine privé n'est pas obligatoire pour l'architecte qui, selon la loi, est responsable des dommages causés par une erreur dans l'exercice de sa propre activité, y compris dans la réalisation du projet.

Y a-t-il des controverses sur la répartition des responsabilités entre eux et les constructeurs en cas de malfaçon ou de vice de construction?

Aussi bien le constructeur que le projeteur peuvent être mis en cause en cas de dommage. Il appartiendra au juge du fond d'établir et d'attribuer la responsabilité et, par conséquent, également d'indiquer qui sera tenu d'indemniser. Il peut également y avoir coresponsabilité.

*2° Ai-je bien compris également que les constructeurs sont tenus de s'assurer pour le compte des acheteurs: si c'est bien cela, en cas de réclamation, qui s'adresse à l'assureur pour obtenir un dédommagement: le constructeur ou l'acheteur? **Qui est l'assuré au regard des assurances: l'acheteur ou le constructeur?** N'équivaut-il pas, au moins pour les particuliers, à une obligation d'assurance des maîtres d'ouvrage? Globalement le système marche-t-il bien ou y a-t-il des critiques?*

La loi n°210 sur l'épargne de décembre 2005 et le décret législatif n° 122 du 20.06.05, prévoient que le constructeur est obligé de souscrire une assurance décennale au sens de l'article 1669 du Code civil susmentionné, en faveur de l'acheteur de l'immeuble. Par conséquent, au regard des assurances, l'assuré est le constructeur et le bénéficiaire est l'acheteur.

L'introduction de ces dispositions est encore trop récente pour se prononcer sur leurs retombées positives ou négatives.

3° Le système des cautions concerne, si j'ai bien lu, seulement les constructions publiques: est-ce exact? Quid des constructions privées? Le système des cautions couvre-t-il la responsabilité décennale, ou seulement la responsabilité civile du constructeur pendant le chantier? Et quid si 5 ans plus tard une "ruine de l'immeuble" d'un coût très élevé et très supérieur à la caution se produit (ex: la voûte de l'aérogare de Roissy)?

Les cautions peuvent être versées aussi bien pour les contrats publics que privés.

Dans la première hypothèse, le texte et le contenu sont fixes et déterminés par la loi. Les cautions permettent de garantir, durant la phase de construction, les obligations de moyen et non de résultat, telles que par exemple porter à terme les travaux et les exécuter correctement (obligations de faire).

Elles ne garantissent pas la responsabilité civile mais seulement les obligations contractuelles et s'achèvent généralement avec la fin des travaux.

*4° comment les particuliers qui font construire une maison individuelle sont-ils finalement protégés contre les vices de construction et malfaçons diverses ? **Ce point est très important pour notre mission.***

- s'en remettent-ils principalement aux assurances décennales souscrites pour leur compte par les constructeurs?

*- **peuvent-ils s'assurer eux-mêmes et si oui à quel prix et avec quel type de contrat?***

- peuvent-ils adhérer à une organisation du type du NHBC en GB, du VPB en RFA ou du GIW aux Pays Bas? Si oui, laquelle, à quel prix et pour quelles garanties?

Voir 2^o). En toutes hypothèses, les particuliers peuvent également décider de souscrire personnellement une police d'assurance décennale d'indemnisation, dont le coût varie en fonction du type de construction. Généralement, on se base sur pourcentage de 5 pour mille à appliquer à la valeur de la construction, à l'exclusion de la valeur du terrain.

Le particulier peut également s'assurer avec une police globale immeuble, qui inclut l'ensemble des dommages tels que les incendies, les explosions, et les ruptures accidentelles comme les

installations hydriques : le coût de cette police est d'un pour 1000 à appliquer à la valeur de l'immeuble, à l'exclusion de la valeur du terrain.

5° comment est organisé le contrôle technique des constructions nouvelles en Italie? Est-il obligatoire? Qui l'exerce?

Le contrôle technique n'est pas obligatoire en Italie mais est requis par l'assureur pour concéder une garantie décennale. Les contrôleurs techniques sont accrédités auprès d'un organisme : la Sincert (« Sistema Nazionale per l'Accreditamento degli Organismi di Certificazione e Ispezione », *Système national pour l'accréditation des organismes de Certification et d'inspection*).

6° Les études de sol en cas de construction d'un bâtiment: sont-elles obligatoires? Couramment faites? A l'initiative de qui et par qui? A quel prix?

Le responsable du projet doit inclure dans le projet de construction l'étude du sol, pour laquelle il est nécessaire de recourir à l'intervention d'un géologue.
C'est une activité dont le coût varie selon l'ouvrage.

7° Comment fonctionne en Italie le système de labellisation ou de certification des entreprises de construction dont vous avez parlé dans votre note? Quelle est son influence? De façon générale, que peut-on dire de la qualité des constructions en Italie et de la surveillance de cette qualité?

Les entreprises de constructions sont certifiées au registre des constructeurs qui tient également compte les catégories d'ouvrage qu'ils peuvent réaliser.

Le contrôle de la qualité de la construction est, selon la loi, de compétence des certificateurs (en ce qui concerne l'assurance) mais il appartiendra en dernier lieu au réalisateur du projet et au directeur des travaux d'en déterminer la qualité et la bonne exécution.

8° Qu'est-ce que le système des « performance bonds » ?

Les « performance bond » sont des garanties d'exécution, fournie par une banque à un acheteur sur demande du fournisseur. Si ce dernier n'est pas en mesure de fournir les prestations auxquelles il s'est engagé, la banque paiera à l'ayant droit la somme convenue.

L'équivalent du « performance bond », c'est la caution définitive qui garantit la bonne exécution des travaux. Son montant est calculé en pourcentage (5 ou 10%) du montant global du contrat et se réduit au fur et à mesure de l'avancement du projet.

L'introduction prochaine d'une garantie appelée « *Globale di Adempimento* » (globale d'exécution) est envisagée : le pourcentage serait plus élevé, allant éventuellement jusqu'à 100%, avec la possibilité pour le garant de se substituer au constructeur pour compléter l'ouvrage.

12°/ Luxembourg (note du 8 mai 2006)

Sources : ministère des Travaux Publics, Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils, Union Luxembourgeoise des Consommateurs, assureurs, Socotec.

1° Je comprends que la période de responsabilité légale des constructeurs peut aller de 2ans à 30 ans, en passant par 10 ans Comment s'y retrouve-t-on, en pratique? Est-ce le code civil qui définit ces règles? Comment se fait-il que les vices de construction, cachés ou apparents, soient garantis plus longtemps si la solidité n'est pas compromise (30 ans) que si elle est compromise (10 ans)?

Période de garantie dans le cadre d'une vente d'immeuble en cas de vice caché affectant le gros œuvre et compromettant sa solidité : 10 ans (articles 1792 et 2270 du Code civil).

Période de garantie dans le cadre d'une vente d'immeuble en cas de vice caché affectant le gros œuvre sans en compromettre la solidité : elle est soumise au droit commun et fixée à 30 ans. Le vice doit être dénoncé dans un bref délai à partir de son constat et le recours présenté dans un délai de un an (articles 1641 et suivants du Code civil).

Période de garantie dans le cadre d'une vente d'immeuble en cas de vice caché affectant un menu ouvrage : 2 ans (article 2270 du Code civil).

Période de garantie dans le cadre d'une vente d'immeuble en cas de vice apparent : suite à la modification de l'article 1648 du Code civil, la période de garantie n'est plus de un an. Elle est soumise au droit commun, qui prévoit une période de 30 ans.

Période de garantie dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage en cas de vice affectant le gros œuvre en compromettant sa solidité : 10 ans, à partir de la réception de l'ouvrage (articles 1792 et 2270 du Code civil).

Période de garantie dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage en cas de vice affectant le gros œuvre sans en compromettre sa solidité : n'étant pas régi par les articles 1792 et 2270 du Code civil, elle est soumise au droit commun, qui prévoit une période de 30 ans. Le vice doit être dénoncé dans un bref délai à partir de son constat et le recours présenté dans un délai de un an (articles 2262 et suivants du Code civil).

Période de garantie dans le cadre d'un contrat de louage d'ouvrage en cas de vice affectant un menu ouvrage : 2 ans (article 2270 du Code civil).

La direction juridique et le directeur de la division « bâtiments neufs » du ministère des Travaux Publics expliquent ainsi le fait que les vices de construction soient garantis plus longtemps si la solidité n'est pas compromise que si elle est compromise : les vices compromettant la solidité d'un ouvrage sont régis par un texte qui déroge au principe de la responsabilité de 30 ans. Cette règle n'étant pas applicable au vice affectant le gros œuvre sans en compromettre la solidité, celui-ci est soumis à la prescription de droit commun, qui prévoit une garantie de 30 ans.

1° bis S'agissant des architectes, sont-ils soumis, comme dans bcp de pays, à une assurance obligatoire, pour quels risques et quelle durée?

Oui - Extrait de l'article 6 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil. **Art. 6.** Les architectes et ingénieurs-conseils visés par la présente loi assurent obligatoirement leur responsabilité professionnelle, tant contractuelle que délictuelle ou quasi délictuelle, y compris la responsabilité décennale. La prédite assurance couvre obligatoirement les architectes et ingénieurs salariés d'une personne physique ou morale

Considèrent-ils le partage des responsabilités entre eux et les constructeurs comme équilibré?

Non, car les autres acteurs n'ont pas l'obligation de souscrire une assurance d'assurance obligatoire. (OAI)

2° comment les particuliers qui font construire une maison individuelle ou achètent un appartement sont-ils finalement protégés au Luxembourg contre les vices de construction et malfaçons diverses ?

- **uniquement par la responsabilité, assurée ou non, des constructeurs de maisons ou d'appartements, telle que vous l'avez décrite?**

Oui pour les appartements (outre adhésion à l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs ; cf. infra)

- **ou peuvent-ils s'assurer eux-mêmes et si oui pour quelle durée, à quel prix et avec quel type de contrat?**

Les particuliers peuvent souscrire une assurance « garantie décennale », si le constructeur ne l'a pas souscrite. Sa souscription implique, par exigence de l'assureur, la conclusion préalable d'une

« convention de contrôle technique » avec une société de contrôle. Le coût de l'assurance « garantie décennale » est compris entre 0,54 et 0,56 % du bien assuré. Le coût de la « convention technique » est de l'ordre de 1 % du bien assuré. Seules les maisons individuelles sont assurables par les particuliers.

- peuvent-ils adhérer à une organisation de protection des particuliers qui font construire ou achètent un logement, du type du NHBC en GB, du VPB en RFA ou du GIW aux Pays Bas? Si oui, laquelle, à quel prix et pour quelles garanties?

Ils peuvent adhérer à l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC), moyennant une cotisation annuelle de 40 €. L'ULC. Les services juridiques de L'ULC interviennent pour le compte de ses adhérents lors de litiges avec les constructeurs, pour recherche d'un règlement amiable (objectif atteint dans la quasi-totalité des cas). A défaut, l'ULC prend en charge 50 % des frais de justice lorsque le contentieux est porté devant les tribunaux.

3° comment est organisé le contrôle technique des constructions nouvelles au Luxembourg? Est-il obligatoire? Qui l'exerce?

Il appartient au maître d'ouvrage, mais sans obligation aucune, de contrôler lui-même la conformité de l'ouvrage au cahier des charges et de vérifier l'existence éventuelle de vices apparents. Dans la pratique, le constructeur souscrit presque systématiquement une assurance « garantie décennale ». L'assureur fait alors appel à un bureau de contrôle technique qui, suite au contrôle effectué à réception de l'ouvrage, remet un rapport à l'assureur.

4° Les études de sol en cas de construction d'un bâtiment: sont-elles obligatoires? Couramment faites? A l'initiative de qui et par qui? A quel prix?

Aucune obligation. Elles sont néanmoins couramment faites, en particulier pour des chantiers d'envergure, à l'initiative de l'assureur en général, puis sur avis de la société de contrôle technique. Le prix varie en fonction de la nature des sols et de la profondeur des sondages à effectuer. En règle générale, 2 à 3 sondages sont nécessaires par terrain, quelle que soit sa superficie. Tarif moyen par sondage : 2000 €.

5 ° Vous dites au point 15 qu'il n'existe pas au Luxembourg de mécanisme de labellisation des constructeurs. J'en suis étonné. Comment les maîtres d'ouvrage sélectionnent-ils leurs constructeurs? Pas de labellisation. Peu de grands constructeurs sur le marché : ils bénéficient d'une excellente image en termes de qualité.

De façon générale, que peut-on dire de la qualité des constructions au Luxembourg et de la surveillance de cette qualité? La formation professionnelle des artisans et ouvriers ou professionnels du bâtiment est-elle considérée comme performante?

Globalement, la qualité des constructions et de la surveillance de cette qualité sont bonnes : compte tenu du caractère peu directif de la loi luxembourgeoise en la matière, elle repose largement sur la responsabilité des parties impliquées.

13°/ Pologne (note du 5 mai 2006)

Point.1

Les architectes sont responsables à vie pour les projets qu'ils ont signés ou vérifiés. C'est la responsabilité civile contre les défauts dans les projets ayant provoqué des catastrophes ou incidents graves. Le montant minimum de garantie d'assurance, pour 1 seul incident dont les conséquences sont couvertes par la police d'assurance est fixé par le législateur à l'équivalent de 50 000 EUR.

La responsabilité des architectes n'est pas celle des constructeurs, les premiers répondent des défauts dans le projet, les autres des défauts de construction (notamment de la non conformité au projet ou utilisation de matériaux en qualité ou quantité autres que celles définies dans le projet).

Point 2

Les particuliers ne sont protégés que par le Code Civil contre les vices de construction. Le Code impose une garantie de trois ans. Les entreprises de construction peuvent également octroyer aux particuliers, à leur demande, une garantie complémentaire pour une durée plus longue. Une telle clause fait partie du contrat signé par les deux parties. Les particuliers ne s'assurent pas contre les vices et malfaçons de construction. Ce n'est pas dans les habitudes. En cas d'incident ils font jouer la responsabilité civile des concepteurs ou constructeurs. Il n'existe pas d'organisation de protection des particuliers des types que vous énumérez dans votre message.

Point 3

Le contrôle technique est obligatoire pour des bâtiments ou constructions d'une certaine taille avant leur utilisation. Il est effectué par les inspecteurs régionaux de surveillance de construction – organes de l'administration de l'État.

Point 4

Les études de sol ne sont pas toutes obligatoires. Ceci dépend du type de l'investissement. Pourtant, elles sont couramment faites, soit à l'initiative de l'investisseur, mais plus souvent à l'initiative des concepteurs (architecte/bureaux d'études). Elles sont faites par les ingénieurs en géologie – souvent faisant partie de l'équipe d'un bureau d'études. Nous n'avons aucune indication quant aux prix pratiqués.

Point 5

Aucune certification officielle des constructeurs. Pourtant ils sont souvent membres de différentes associations professionnelles qui peuvent leur donner des recommandations.

La qualité des constructions et la qualité de la surveillance ne diffèrent pas en Pologne de la moyenne européenne. Dans nombre de cas certaines normes et procédures à respecter sont même plus sévères qu'en France. La formation des ceux qui exercent les « fonctions autonomes dans le BTP » (voir notre contribution) est performante : architectes (qui sont tous obligatoirement des ingénieurs, cette formation étant réservée aux écoles polytechniques), ingénieurs tous corps d'état.

En ce qui concerne la formation professionnelle des artisans et ouvriers, la dernière réforme éducative a fait disparaître les écoles dites « professionnelles ». Ceux qui ont eu une bonne formation commencent petit à petit à sortir du marché du travail : les uns prennent des retraites, d'autres, de plus en plus nombreux, partent travailler à l'étranger, dans les pays de l'UE ayant ouvert leurs marchés aux Polonais (Irlande, Angleterre, Scandinavie). Pour cette raison un pourcentage de la main d'œuvre non qualifiée dans le secteur de la construction va croissant. L'artisanat se porte mieux avec le système de formation mis en place par les différents ordres : plombiers, installateurs d'électricité, peintres, etc...

Espérant vous avoir été utile je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Grazyna MADRZAK-BENIOWSKA
Attachée Sectorielle BTP/Documentation

**Mission Économique près l'Ambassade
de France en Pologne**
ul. Piekna 1 / 00-477 Warszawa

Tél.: (00.48) (22) 52 93 125

Fax : (00.48) (22) 52 93 101

E-mail: grazyna.madrzak-beniowska@missioneco.org

Pour plus d'informations, consultez notre site internet: www.missioneco.org/pologne

Retrouvez chaque mois nos analyses stratégiques et sectorielles en vous abonnant à la revue *Stratégie Pologne* - E-mail abonnement: varsovie@missioneco.org

14°/ Portugal (note du 15 mai 2006)

Affaire suivie par : **Olivia Barbadillo**
Revue par : **Michèle Yu**
Téléphone : + 351 21 381 40 68
Télécopie : + 351 21 381 40 60
Email : olivia.barbadillo@missioneco.org

Actuellement et après enquête auprès de filiales françaises d'assurance, il n'existe aucune garantie visant à la protection des constructeurs contre la mise en jeu de leur responsabilité ou ayant pour objet la garantie des vices de construction semblable à l'assurance de responsabilité Civile Décennale existante en France.

De la même façon, il n'existe pas au Portugal de garantie de "Dommages Ouvrages" identique à celle conçue en France où le contrat englobe à la fois une assurance de choses et une assurance de responsabilité du maître d'œuvre ou du constructeur.

Les seuls contrats d'assurance dans le domaine de la construction se résument à une garantie de "Tous risques Chantier". Ils considèrent la garantie des dommages subis par l'ouvrage pendant sa construction mais peuvent également garantir les chantiers pendant un délai de 12 à 24 mois, au maximum, après l'achèvement des travaux moyennant la souscription d'une garantie facultative semblable à la "Garantie de Parfait Achèvement".

Toutefois, le gouvernement portugais prépare actuellement un projet de loi où une assurance obligatoire est prévue pour les constructeurs, vendeurs ou agents immobiliers. Cette assurance a pour objet la garantie des dommages affectant les bâtiments de logements survenus après la réception de l'ouvrage par le propriétaire, pendant une durée de 10 ans. Les dommages garantis seront, en principe et en dehors de la recherche de toute responsabilité, seulement ceux qui affectent la structure ou la stabilité de l'immeuble. Ce projet est actuellement en discussion publique et par conséquent l'étendue et le montant minimum de la garantie à souscrire ne sont pas encore définis.

Pour l'instant et vu que les contrats d'assurance au Portugal ont seulement pour objet une garantie de "Tous Risques Chantier", les compagnies d'assurance ne procèdent pas à des audits techniques réguliers auprès de leurs assurés.

Bien évidemment, lorsque l'assurance "Damage Ouvrage" telle que le gouvernement portugais l'envisage, sera obligatoire, la réalisation de ces audits visant à une correcte évaluation des risques, à la certification des matériaux et des techniques utilisés, sera sans doute une condition "sine qua non" pour que les compagnies puissent accepter ou refuser un contrat d'assurance. Ces audits seraient en principe réalisés par des cabinets d'expertises externes aux compagnies d'assurance.

QUESTION 1

Il est difficile de répondre à cette question.

QUESTION 1 BIS

J'ai interrogé l'Ordre des Architectes de Lisbonne. Les architectes n'ont pas d'obligation légale de contracter une assurance pour exercer leur profession.

QUESTION 2

En règle générale si le constructeur et le maître d'ouvrage (ou l'acheteur) sont en litige pour défaut de qualité et qu'ils n'arrivent pas à un règlement à l'amiable, l'affaire est portée devant des tribunaux.

QUESTION 3

Les services techniques municipaux effectuent la réception provisoire et définitive des constructions. La Mairie peut également déléguer les contrôles techniques à des entreprises privées habilitées. La Mairie délivre le certificat de conformité appelé "certificado de habitabilidade", document obligatoire pour habiter un logement. Il existe également des inspections techniques effectuées par des organismes habilités pour les réseaux d'eaux, de gaz, d'électricité, de tout-à-l'égout et de télécommunications.

QUESTION 4

Selon l'arrêté 1110/2001 du 21 septembre 2001, les études de stabilité incluant les fondations et le soutènement sont obligatoires, pour certains types de construction dont les immeubles et suivant la localisation de l'édifice, pour obtenir un permis de construire. C'est le demandeur du permis de construire qui doit fournir ces documents demandés par les services municipaux pour instruction du dossier. Les études de stabilité comprennent également la sismologie, la résistance au vent, la qualité du béton employé. Ces études sont effectuées par des entreprises spécialisées. Il n'y a pas de prix de référence.

QUESTION 5

Il existe au Portugal la "Marque de Qualité LNEC" délivrée par le Laboratoire National d'Ingénierie Civile. Cette marque MQ LNEC spéciale pour les ouvrages de construction a été créée en 1990 (Décret 310/90 du 1^{er} octobre). Elle a un caractère volontaire et est facultative. Elle certifie la qualité de construction qui englobe le projet jusqu'à l'exécution de l'ouvrage et inclut les matériaux, composants et équipements de construction. Elle vise à garantir la qualité et la bonne pratique de l'art, réduire les risques de dommages associés aux anomalies dans le processus de la construction et permet d'obtenir une réduction des primes d'assurances de responsabilité et de construction.

C'est le maître d'ouvrage qui en fait la demande et qui supporte les coûts (le coût global est équivalent à 20% du montant des honoraires relatif au projet de l'ouvrage, stipulé par la législation en vigueur sur les honoraires des projets de travaux publics). Ce contrôle de qualité est requis pour les travaux entrepris par les organismes de l'administration centrale ou locale, entreprises d'économie mixte, concessionnaires de l'État. En général, les particuliers ne l'utilisent pas pour des projets de logement.

Certaines entreprises de construction sont certifiées aux normes internationales (ISO, etc.)

Le gouvernement a créé, par décret 68/2004 du 25 mars, la Fiche Technique de Logement. Ce document est maintenant obligatoire pour tous les logements construits après 1951 C'est la carte d'identité d'un logement qui comprend l'identification du constructeur, de l'architecte, du maître d'œuvre, du promoteur immobilier. Il indique également toutes les caractéristiques intérieures et extérieures du logement. Sa présentation est obligatoire pour toutes transactions immobilières (même la location).

En règle générale, il n'existe pas au Portugal de statistiques dignes de foi sur les anomalies dans les logements. La situation actuelle de la qualité des immeubles d'habitation est insuffisante. L'évaluation des cours d'architecture et d'ingénierie montre que l'analyse du nombre d'études de cas dans le domaine de la construction est peu significative dans le cursus universitaire. Par ailleurs, la production de livres techniques dans le domaine de la construction est peu répandue. La notion de qualité au Portugal n'est certainement pas la même qu'en France. Il est courant de dire au Portugal que les infiltrations et les fissures dans les murs sont "endémiques". Selon certains professionnels du secteur, l'idée qu'au Portugal, les constructions sont mal faites et chères, est tellement bien enracinée dans la population qu'elle est devenue une norme. Le

manque de qualité des biens immobiliers achetés ou construits ne provoque, en général, pas de grande réaction et souvent, ne donne pas lieu à des réclamations, comme pour d'autres biens moins onéreux. Les portugais sont passifs et ne se préoccupent guère de ce qu'ils considèrent comme immuable .

QUESTION 6

Voir paragraphe d'introduction ci-dessus

QUESTION 7 (SUPPLEMENTAIRE)

ROLE DE L'IMOPPI

L'Institut des Marchés de la Construction Publique et Privée et de l'Immobilier, créé par décret 60/99 du 2 mars 1999 est un institut public doté d'une autonomie administrative et financière et d'un capital propre sous tutelle du Ministère des Travaux Publics, des Transports et des Communications en articulation avec le Ministère des Villes, Administrations locales et Développement Régional. Ses compétences sont :

1. Promouvoir et orienter les marchés des bâtiments et des travaux publics et de l'immobilier
2. Accompagner la réglementation de ces secteurs d'activités
3. Délivrer les autorisations pour l'exercice de l'activité de construction et de la médiation immobilière et des intermédiaires de l'immobilier
4. Assurer le contrôle et l'inspection des entreprises
5. Participer à l'élaboration du cadre normatif européen relatif aux secteurs et assurer la représentation nationale auprès des instances communautaires et internationales
6. Définir les indicateurs économiques et les formules de révision des prix applicables aux contrats des entreprises de construction.

C'est l'IMOPPI qui délivre les autorisations d'exercice de la profession de constructeurs de bâtiments et de travaux publics. L'autorisation délivrée est annuelle et est reconduite si l'entreprise n'a pas connu d'incidents sérieux. L'IMOPPI classe les entreprises de construction suivant des critères de capacité technique et financière (9 niveaux). Certains travaux doivent être faits uniquement par des entreprises ayant le niveau de classification requis.

La création d'un Centre de Médiation et d'Arbitrage (encore en discussion publique) dans le secteur du logement, en liaison avec le Ministère de la Justice, est également une des priorités du gouvernement en raison du nombre croissant de conflits liés à des défauts de qualité des logements ou des travaux ou d'ouvrages de travaux publics. Il servira à la fois aux particuliers et aux constructeurs dans la résolution des conflits. Il serait établi à l'image du Centre de Médiation et d'Arbitrage de l'Automobile qui règle les conflits relatifs aux dégâts matériels des accidents de la route et les litiges entre consommateurs et garagistes. Ce centre d'arbitrage permettra une résolution plus rapide des conflits et désengorgera les tribunaux.

Olivia Barbadillo
Attachée Sectorielle

15°/ République Tchèque

A/ Note du 10 mai 2006

Le 10 mai 2006

Rédigé par : Marketa KOCOVA (marketa.kocova@missioneco.org)

Revu par : Pierre-Denis LABLANQUIE

1° Comment se fait-il qu'il n'y ait pas de référence légale minimum commune sous-jacente en matière de durée de responsabilité des constructeurs pour le cas où le contrat de construction serait silencieux sur ce point?

Autrement dit, que dirait un juge si un maître d'ouvrage attaquait en justice un constructeur pour vices de construction alors que le contrat ne dirait rien sur la durée de la mise en jeu possible de sa responsabilité, ou qu'il n'y aurait pas de contrat écrit?

En ce qui concerne la période de garantie (autrement dit la durée de responsabilité pour les vices) qui commence le jour de la remise de l'ouvrage, nous distinguons deux cas en fonction du type du client :

1. Le client est un particulier

La période de garantie minimale définie par le Code Civil est de 3 ans à partir de la remise de l'ouvrage au client. Pour certaines parties du bâtiment, la période de garantie peut être raccourcie à 18 mois.

2. Le client est une société

Les relations des deux parties contractantes sont gérées selon le Code de Commerce. La période de garantie minimale définie est de 5 ans à partir de la remise de l'ouvrage au client.

Quant aux contrats de construction, sont-ils d'un modèle standard reposant sur des accords professionnels nationaux, ou varient-ils bcp d'un immeuble à l'autre au gré des maîtres d'ouvrage et/ou des constructeurs?

La liberté contractuelle est la règle. Néanmoins, l'Association des entrepreneurs dans le secteur de la construction a rédigé des « Conditions générales de livraison d'un ouvrage de construction » qui servent de référence.

En effet, le Code de commerce permet de simplifier le contrat en faisant référence aux Conditions générales établies par des associations professionnelles.

2°La durée standard des contrats TRC est elle de 1 ou 2 ans chantier inclus, ou de 1 ou 2 ans après la fin des chantiers?

En pratique, le contrat de base TRC est valable pendant toute la période de la réalisation de la construction. Au contrat de base s'ajoutent les clauses qui définissent des périodes de garanties après la fin du chantier. Celles-ci sont en général définies pour une période de 1 ou 2 ans après la fin du chantier. Néanmoins, la cause du dommage survenu doit avoir origine dans la période de la réalisation de la construction.

(On souligne que le terme de la période de garantie est utilisé dans le contexte du contrat d'assurance, à savoir la responsabilité pour les dommages. Il ne s'agit pas de la responsabilité pour les vices de construction)

En République tchèque, il existe 2 types du contrat TRC :

- Contrat de cadre. (Le contrat couvre tous les chantiers du constructeur souscrivant la police.)
- Contrat individuel par chantier (Le contrat couvre uniquement un chantier qui est explicitement défini.)

Les deux types de contrat sont utilisés. Le constructeur fait son choix en fonction de la taille de ses chantiers. En général, les contrats individuels par chantier sont souscrits pour les grands chantiers tels que par exemple les ponts ou les tunnels.

3° Que sont les performance bonds dont vous parlez au point 8?

La définition des performances bonds est : cautionnement que l'adjudicateur remet pour garantir l'exécution des travaux. Il s'agit donc bien d'un dépôt de garantie de bonne fin.

En République tchèque, les performances bonds ne sont effectivement pas courantes.

4° S'agissant des architectes, je comprends qu'ils sont soumis, comme dans beaucoup de pays, à une assurance obligatoire : est ce un usage professionnel ou une obligation légale? Quels risques sont ainsi couverts et pour quelle durée? Les architectes considèrent-ils le partage des responsabilités entre eux et les constructeurs comme équilibré?

L'obligation des architectes de souscrire une assurance est une obligation légale. Les contrats sont signés pour une période d'un an et sont régulièrement renouvelés car les architectes doivent être assurés pendant toute la période de l'exécution du métier. (En effet, les défauts de projets n'apparaissent que passé un certain délai. Il est ainsi nécessaire d'être assuré non seulement au moment de la réalisation du projet mais aussi durant toute la période pendant laquelle le dédommagement peut être demandé à l'architecte.)

Risques couverts :

Domages à la propriété, à la santé et à la vie, survenus lors de la construction de l'ouvrage et lors de son utilisation. Les dommages doivent être causés par les défauts dans la documentation réalisée par l'architecte.

Le partage des responsabilités entre les architectes et les constructeurs résulte de la nature du métier de chacun. La question de l'équilibre du partage des responsabilités est ainsi sans objet.

5° Comment les particuliers qui font construire une maison individuelle sont-ils finalement protégés en République Tchèque contre les vices de construction et malfaçons diverses ?

- **uniquement par la responsabilité, assurée ou non, des constructeurs de maisons ou d'appartements, telle que vous l'avez décrite?**

- **ou peuvent-ils s'assurer eux-mêmes et si oui à quel prix et avec quel type de contrat?**

- **peuvent-ils adhérer à une organisation de protection des particuliers qui font construire ou achètent un logement, du type du NHBC en GB, du VPB en RFA ou du GIW aux Pays Bas? Si oui, laquelle, à quel prix et pour quelles garanties?**

Les particuliers qui font construire une maison individuelle sont protégés par le Code Civile (cf. question N°1).

En République tchèque, les particuliers qui font construire une maison ne souscrivent pas une assurance contre les vices de construction.

Aucune organisation dont l'activité serait la protection des particuliers qui font construire ou achète un logement du type du NHBC (National House Building Council) en Grande Bretagne n'existe en République tchèque. En revanche, il existe une association générale pour la protection des consommateurs : Sdružení obrany spotřebitelů ČR.

6° comment est organisé le contrôle technique des constructions nouvelles en République Tchèque. Est-il obligatoire? Qui l'exerce?

Le Bureau de construction délivre une approbation finale de la construction sur la base des documents obtenus, dont par exemple les protocoles d'essais de bon fonctionnement des canalisations, des connections à gaz etc.

Les constructeurs sont responsables de la qualité de l'ouvrage. Il n'y a pas de contrôle technique obligatoire. Néanmoins, le client peut faire appel aux services d'un superviseur de chantier indépendant.

7° Les études de sol en cas de construction d'un bâtiment: sont-elles obligatoires? Couramment faites? A l'initiative de qui et par qui? A quel prix?

Les études de sol sont couramment faites puisque l'architecte est responsable de projeter une construction adaptée aux sols. Cependant, il ne s'agit pas d'une obligation légale.

Il n'est pas possible de citer un prix général dans la mesure où le coût de cette prestation dépend du devis préparé par l'entreprise en fonction notamment des contraintes de sol, des coûts de main d'œuvre ou de l'environnement géographique du projet.

8° De façon générale, que peut-on dire de la qualité des constructions en République Tchèque et de la surveillance de cette qualité?

La formation professionnelle des artisans et ouvriers ou professionnels du bâtiment est-elle considérée comme performante?

D'une manière générale, les professionnels du secteur estiment que la qualité des constructions en République tchèque ainsi que la surveillance est bonne.

La formation professionnelle dans le secteur du bâtiment est considérée comme performante.

B/ Note du 17 mai 2006

Monsieur,

je vous prie de trouver les précisions ci-dessous.

Cordialement,
Markéta Kocova

De : philippe.dumas@igf.finances.gouv.fr [mailto:philippe.dumas@igf.finances.gouv.fr]

Envoyé : mercredi 17 mai 2006 12:36

À : KOCOVA Marketa

Objet : RE: Extraits avant projet rapport benchmarking

En relisant vos notes, j'ai encore qqes interrogations:

1° dans la note d'origine vous parliez d'une durée de responsabilité des constructeurs pour les vices de construction de 2 ans pour les immeubles. Ensuite, vous avez indiqué 3 ans (particuliers) ou de 5 ans (sociétés). Alors, finalement, est-elle de 2 ans, de 3 ans ou 5 ans ? Pour mémoire, seuls les immeubles intéressent notre mission, pas les routes, ponts etc.

→ R : Merci de tenir compte des informations transmises dans le cadre des questions complémentaires, à savoir 3 ans (particuliers) ou de 5 ans (sociétés). La source des informations pour la note d'origine ainsi que pour la note complémentaire a été la même: l'Association des entrepreneurs dans le secteur du bâtiment et plus concrètement le juriste de l'Association. Il y avait sans doute une confusion quelque part et je m'en excuse. Vos questions complémentaires nous ont heureusement permis de faire la correction.

2° est-il fréquent que les contrats individuels de construction allongent la ou les durées légales de responsabilité?

→ R : Il arrive que les durées de responsabilité sont allongées. En effet, le fait de proposer des périodes de responsabilité pour les vices plus longues permet de se différencier de la concurrence. Pour certaines parties du bâtiment, telles que par exemple les toitures, les périodes de responsabilités peuvent aller jusqu'à 10 ans.

3° S'agissant de l'assurance, dois-je bien comprendre que la seule assurance pratiquée (et encore seulement dans les chantiers publics) est une assurance TRC qui ne couvre que la responsabilité des dégâts ou accidents causés pendant les chantiers mais non pas les vices de construction post-chantiers?. Si tel est le cas, j'en déduis que l'assurance contre les vices de construction (donc post-chantiers) n'est jamais pratiquée, même pour les bâtiments publics. Est-ce exact?

→ R : Effectivement, l'assurance la plus pratiquée en République tchèque est l'assurance TRC qui couvre la responsabilité des dégâts ou accidents causés pendant les chantiers + pendant une

période de 1 ou 2 ans après la fin du chantier. L'assurance TRC est courante pour les chantiers publics et pour les chantiers où le client est étranger (Pour votre information, les clients étrangers sont nombreux en RT).

L'assurance contre les vices de construction n'est pas courante. Si le client exige une garantie de bonne fin, celle-ci est en général émise par les banques.

16°/ Suède (note du 5 mai 2006)

L'assurance construction en Suède / complément d'information

1° Comment se fait-il qu'il n'y ait pas (sauf pour les logements) de référence légale minimum commune sous-jacente en matière de durée de responsabilité des constructeurs pour le cas où le contrat de construction serait silencieux sur ce point?

→ R : Comme nous l'avons souligné dans la note, les questions de responsabilité sont par tradition principalement réglées par des accords professionnels, et non pas par des lois, en Suède.

Les contrats types (AB92, AB04 etc.) sont utilisés dans la grande majorité des cas.

Autrement dit, que dirait un juge si un maître d'ouvrage attaquait en justice un constructeur pour vices de construction alors que le contrat ne dirait rien sur la durée de la mise en jeu possible de sa responsabilité, ou qu'il n'y aurait pas de contrat écrit?

Le tribunal serait amené à statuer selon la coutume ou les usages professionnels dans le secteur de la construction et sur cette base il fixerait probablement à 10 ans la responsabilité pour défauts importants.

1° bis S'agissant des architectes, sont-ils soumis, comme dans bcp de pays, à une assurance obligatoire, pour quels risques et quelle durée? Considèrent-ils le partage des responsabilités entre eux et les constructeurs comme équilibré?

→ R : Même chose, les questions de responsabilité de l'architecte sont réglées par les accords interprofessionnels conclus et non pas par une loi. Selon le contrat type ABK96 (pour l'emploi de consultants et architectes), l'architecte est responsable des défauts importants jusqu'à 10 ans après l'achèvement de l'ouvrage, et une assurance pour couvrir cette responsabilité est obligatoire.

2° comment les particuliers qui font construire une maison individuelle sont-ils finalement protégés en Suède contre les vices de construction et malfaçons diverses ?

- uniquement par la responsabilité, assurée ou non, des constructeurs de maisons ou d'appartements, telle que vous l'avez décrite?

→ R : Les particuliers sont protégés par la loi sur l'assurance contre les vices de construction et la loi de la protection des consommateurs, comme nous l'avons décrite.

Outre l'assurance contre les vices de construction, une assurance "d'achèvement" qui protège le consommateur dans le cas où l'entrepreneur n'achève pas les travaux, pour cause de faillite ou pour une autre raison, est également obligatoire. (Le terme est "Färdigställandeskydd" en suédois, "Completion Warranty" en anglais, voir le site web de Bostadsgaranti : <http://www.bostadsgaranti.se/eng/insurance.htm>).

- ou peuvent-ils s'assurer eux-mêmes et si oui à quel prix et avec quel type de contrat?

→ R : Si c'est le particulier qui est maître d'ouvrage, c'est lui-même qui prend l'assurance contre les vices de construction.

- peuvent-ils adhérer à une organisation de protection des particuliers qui font construire ou achètent un logement, du type du NHBC en GB, du VPB en RFA ou du GIW aux Pays Bas? Si oui, laquelle, à quel prix et pour quelles garanties?

→ R : Non, il n'y a pas d'équivalent en Suède.

A ce propos, je vous signale que le site internet de l'AEHWO (Association of European Home Warranty Organisations) mentionne 2 organismes suédois comme appartenant à ses membres, comme le NHBC lui-même, à savoir AB Bostadsgaranti et GAR-BO AB.

Pourriez vous en savoir plus sur l'activité de ces 2 organismes? Ce point est important pour notre mission.

A priori, ils ne proposent pas d'autres services que l'assurance. Les propriétaires de Bostadsgaranti sont l'État suédois (50%) et la Fédération suédoise des sociétés de construction (50%). Les propriétaires de GAR-BO sont entre autres les grands constructeurs suédois de maisons préfabriquées en bois. Les sites web de Bostadsgaranti (www.bostadsgaranti.se) et GAR-BO (www.gar-bo.se) présentent les deux organismes et leurs activités.

3° comment est organisé le contrôle technique des constructions nouvelles en Suède? Est-il obligatoire? Qui l'exerce?

→ R : Selon Plan och bygglagen (PBL 1987:10, la loi sur l'utilisation du sol et la construction qui régit les responsabilités des communes, les permis de construire et le contrôle des projets de construction), l'entrepreneur doit notifier le démarrage du projet à l'autorité municipale de planification trois semaines avant l'ouverture du chantier. Dans cette déclaration, appelée "byggnmälan", un responsable qualité est nommé. Cette personne, qui doit être certifiée pour la tâche, aidera le maître d'ouvrage à contrôler que le projet respecte les règles de construction et les engagements pris envers la société.

Après avoir reçu la déclaration du chantier, l'autorité municipale de planification convoque l'entrepreneur et le responsable qualité à une réunion (byggsamråd) pendant laquelle on fixe les mesures de contrôle nécessaires pour le projet. Un plan de contrôle est ainsi établi, décrivant les mesures et les certificats ou documents qui doivent être fournis au cours de la réalisation du projet. Un certificat final ("slutbevis") est délivré quand l'entrepreneur a rempli tous ses engagements selon le plan de contrôle.

En gros, le système se base sur un autocontrôle par le maître d'ouvrage, il n'y a pas d'inspecteurs d'État ou des communes.

4° Les études de sol en cas de construction d'un bâtiment: sont-elles obligatoires? Couramment faites? A l'initiative de qui et par qui?
A quel prix?

→ R : Une étude géotechnique est obligatoire si les conditions de sol ne sont pas déjà connues. Pour la construction des fondations d'une maison individuelle, le coût peut représenter de 1100 à 2000 EUR.

5 ° Quelle est l'influence des organismes de labellisation ou de certification ? De façon générale, que peut-on dire de la qualité des constructions en Suède et de la surveillance de cette qualité? La formation professionnelle des artisans et ouvriers ou professionnels du bâtiment est-elle considérée comme performante?

→ R : Comme indiqué dans la note, il n'existe pas de labellisation des constructeurs en Suède, il y a seulement quelques certifications élaborées par les fédérations professionnelles pour certains métiers, comme par exemple les carreleurs.

Dans les années 1990 il y avait un débat important en Suède sur les vices de construction et surtout sur les "sick houses", c'est-à-dire les problèmes liés à l'humidité et moisissure. Le résultat a été l'instauration de la loi de l'assurance contre les vices de construction. Des débats sur la qualité des constructions et la négligence des constructeurs apparaissent régulièrement, mais pour le moment il n'y a pas de changement de législation prévu.

Le niveau de formation professionnelle des artisans est considéré comme bon mais des avis nuancés peuvent être émis selon les interlocuteurs approchés. Nous ne disposons pas d'éléments précis pour établir des comparaisons dans l'immédiat.