

# Balises

N°18

Octobre 2010  
Une édition  
du Groupe  
CEA

Comment naviguer dans l'assurance construction,  
la responsabilité professionnelle et la caution.



## Edito

Le présent numéro de Balises aborde trois sujets qui devraient intéresser, à des titres divers, tous ceux qui suivent ou sont concernés par les évolutions de l'assurance construction.

- en premier lieu, l'actualité européenne et ses possibles répercussions en France : le rapport Elios (European Liability Insurance Organisation Schemes) réalisé à la demande de la Commission Européenne a été déposé définitivement cet été. Il souligne, à travers la diversité des systèmes d'assurance construction en vigueur dans les pays de l'Union, l'existence de préoccupations communes et de tendances de fond. Il préconise de favoriser cette convergence en quelque sorte naturelle et propose des actions concrètes afin de faciliter l'assurance des écotecnologies en Europe. Sa recommandation finale, comme vous pourrez le constater, consiste en la création d'une agence européenne de l'assurance construction

- en second lieu, la récente enquête qui a été réalisée au sujet de la sinistralité d'une profession particulièrement exposée, celle des géotechniciens ; fruit d'une mobilisation des professionnels, cette étude apporte un éclairage rare et précieux sur la réalité des sinistres rencontrés. Les résultats de l'enquête ont été analysés techniquement par l'expert bien connu, Daniel Faisantieu, et nous avons été chargés d'en synthétiser les aspects assurantiels

- enfin un rappel des principales modifications apportées aux clauses-types d'assurance de responsabilité décennale et dommages-ouvrage par l'arrêté du 19 novembre 2009, texte qui met en application les différentes réformes législatives intervenues récemment. Gilbert

Leguay et François-Xavier Dussaulx (Ascco International) font partie de ceux qui ont contribué à la rédaction du texte et l'ont commenté dans plusieurs colonnes (Le Moniteur du BTP, La Revue de Droit Immobilier...).

Permettez-moi à cette occasion, et bien que ce ne soit pas l'usage dans Balises, de souligner avec fierté combien le Groupe CEA est à la pointe de l'information dans le domaine de l'assurance construction et se trouve impliqué dans les évolutions et réflexions en cours.

La principale manifestation en est évidemment l'étude Elios. Lauréat avec le CSTB d'un appel d'offres qui nous opposait à des concurrents émanant de différents autres Etats de l'Union, nous avons mené pour le compte de la Commission la première - et aujourd'hui la seule - approche comparative des régimes d'assurance construction dans les 27 pays européens.

Tout ce travail de fond, qui est en quelque sorte notre investissement « recherche et développement », n'a qu'un but : être à même de fournir à nos clients et partenaires la meilleure prestation possible dans nos activités traditionnelles de courtage, de gestion, de formation ou de consultant.

Autrement dit, vous apporter le conseil le plus sûr, le plus pertinent, le plus efficace.

C'est dire que chacun de vos interlocuteurs est plus que jamais à votre disposition.

Bonne lecture !

Jean ROUSSEL

## Sommaire

P 1  
Editorial

P 2-3  
Le rapport Elios  
en quelques  
mots

\*\*\*\*

Une enquête sur  
la sinistralité  
des  
géotechniciens

P 4  
L'arrêté du  
19 novembre 2009  
portant  
actualisation  
des clauses-types





Rappelons que l'étude Elios (*European Liability Insurance Organisation Schemes, cf. Balises n°17*) s'inscrit dans le prolongement d'un projet pilote soutenu par le Parlement européen pour faciliter l'accès des artisans et des petites entreprises du bâtiment aux assurances, ce afin d'encourager l'innovation et la promotion des écotechnologies dans l'Union Européenne (UE).

C'est dans ce contexte que la Commission européenne a décidé de lancer un appel d'offres en vue de la réalisation d'un audit portant sur les « Régimes de responsabilité et d'assurance dans le domaine de la construction : schémas d'assurance et orientations pour stimuler l'innovation et le développement durable ». Les interrogations de la Commission européenne sur ce vaste sujet étaient loin d'être faciles à aborder. Il s'agissait en effet d'analyser dans quelle mesure l'assurance peut se révéler un frein ou au contraire être un moyen d'accompagner et sécuriser le développement durable dans la construction ?

Le Centre d'Etudes d'Assurances (CEA) associé au Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) ont relevé ce défi après avoir été retenus lors de l'appel d'offres. Pour ce faire, le CEA a notamment fait appel aux compétences reconnues du King's College et de Maître Laurent KARILA dans son travail d'analyse des régimes nationaux de responsabilité et d'assurance.

Cette mission a fait l'objet d'un rapport déposé cet été, dont la version intégrale (en anglais) ainsi qu'une synthèse (en français, anglais et allemand) sont consultables sur le site internet d'Elios ([www.elios-ec.eu](http://www.elios-ec.eu)).

L'ambition du présent article est de fournir au lecteur une présentation sommaire des résultats de la recherche et une synthèse des solutions concrètes qui ont été analysées par l'équipe Elios.

## 1- De la diversité des régimes nationaux à la similarité des besoins en termes de garantie

L'étude Elios a procédé pour la première fois à un état des lieux exhaustif des régimes de responsabilité et d'assurance des différents Etats membres de l'Union (*cf. fiches détaillées des 27 Etats de l'UE en ligne sur le site d'Elios*). Elle a également innové sur le plan méthodologique en privilégiant une approche de droit comparé dite fonctionnelle et non structuraliste.

Si le premier constat qui s'impose est l'existence d'une extrême diversité des régimes nationaux résultant de l'absence de modèle européen, il est dans le même temps possible d'observer différentes manifestations d'un besoin renforcé de sécurité et de garantie dans le secteur de la construction.

La première manifestation en est l'existence dans la presque totalité des Etats membres,

exactement 25 sur 27, de dispositions légales ou contractuelles spécifiques à la responsabilité des constructeurs qui viennent déroger au droit commun de la responsabilité. Ces règles particulières facilitent et encadrent la mise en cause des différents intervenants dans l'acte de construire renforçant ainsi la protection de l'accédant à la propriété.

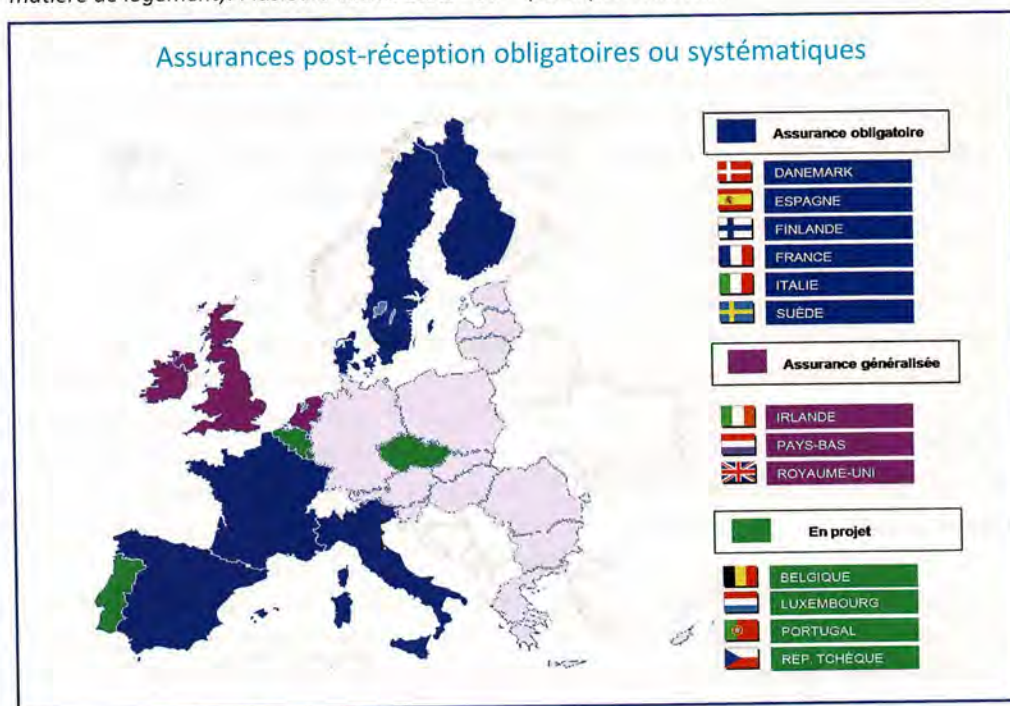
Dans le même esprit, l'étude Elios souligne le caractère très répandu des responsabilités solidaires, dont l'objet est de laisser les conséquences d'une éventuelle défaillance d'un constructeur à la charge des autres intervenants, et non à celle du propriétaire.

De plus, et surtout, Elios met en lumière l'existence d'une tendance forte à développer ou généraliser l'assurance liée à la construction. Ainsi, dans 9 Etats de l'UE il existe des schémas d'assurance, obligatoires ou en pratique systématiques, couvrant les vices de construction apparaissant dans les dix ans qui suivent l'achèvement d'un ouvrage destiné à l'habitation (*cf. carte « Assurances post-réception obligatoires ou systématiques » en matière de logement*). Plusieurs autres Etats - et

De ce constat, il ressort un besoin, face à la préoccupation relative au risque de défaillance avant ou après réception et aux limites du système des garanties contractuelles, de protection du client prenant la forme d'un transfert de risque vers un garant externe (société d'assurance, établissement financier ou fonds de garantie).

## 2- Le rôle de l'assureur face aux enjeux du développement durable

Le développement important des activités humaines au cours de ce dernier siècle a eu pour conséquence une augmentation significative des émissions de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. Dans ce contexte, le concept de « développement durable » s'est imposé comme l'un des piliers essentiels de la politique moderne.



cet élément n'est sans doute pas le moins troublant - réfléchissent aujourd'hui à mettre en place des garanties relatives aux dommages structurels pendant 10 ans. Ainsi des réformes sont à l'étude en Belgique, au Luxembourg, au Portugal et en République Tchèque. Loin d'être une exception française, ce système d'assurance décennale propre au secteur protégé apparaît comme un possible modèle de convergence.

Mais ce phénomène de protection généralisé de l'accédant ne s'arrête pas aux désordres post-réception. Il existe également dans certains Etats des dispositions légales ou des pratiques de marché qui imposent des garanties de bonne fin (ou d'achèvement) protégeant le client contre le risque de faillite ou d'insolvabilité du constructeur.

La construction est le secteur le plus consommateur d'énergie en Europe et aussi un des plus importants contributeurs de gaz à effet de serre. Il était donc devenu impératif de mettre en corrélation ce secteur avec la notion de « développement durable ».

Cette prise de conscience politique a permis l'émergence du concept de « bâtiment durable » basé sur une économie à faible production de gaz à effet de serre et à faible consommation d'énergie. Cet essor est vecteur de produits et de procédés durables devant être impérativement accompagnés de garanties pérennes. En l'absence d'une telle protection, l'accédant bénéficiant de simples garanties contractuelles risquerait d'être victime de la possible insolvabilité du constructeur.



En outre, les activités transfrontalières sont de moins en moins la chasse gardée des grandes entreprises, et un nombre croissant d'artisans et de petites entreprises travaillent désormais hors de leurs frontières. Elles rencontrent à cette occasion des difficultés d'accès aux assurances, lesquelles semblent s'expliquer par l'absence de diffusion d'informations relatives à

**OS**  
ABILITY INSURANCE  
SCHEMES

l'assurance construction. Il est donc nécessaire, voire impératif, de prévoir des mesures simples visant un meilleur accès à ces informations, d'autant plus que ce problème risque de réapparaître à chaque fois qu'un Etat membre décide d'imposer une obligation d'assurance sur son marché. Dans ce contexte, l'offre de solutions d'assurance adaptées devient souvent un facteur clé pour les acteurs de la construction et un vecteur d'ajustement des activités du bâtiment par l'intervention d'opérateurs privés plutôt que par celle de la puissance publique.

Phénomène qui amène de plus en plus souvent les assureurs à jouer un rôle régulateur lié à leur fonction d'évaluation et de sélection des

risques qui peut avoir une influence sur les méthodes de conception et d'exécution des travaux employées dans le secteur de la construction. L'approche traditionnelle du rôle de l'assurance paraît donc obsolète, car l'assurance est dorénavant au centre des différentes préoccupations mises en avant dans l'étude Elios (prise en compte de l'innovation, valorisation des bonnes pratiques, normalisation des risques etc....).

### 3- Recommandation finale

Au regard des constats ainsi effectués, **l'étude Elios préconise la création d'une agence européenne de l'assurance construction.** Quatre missions prioritaires correspondant à de réels besoins pourraient lui être attribuées :

- un interlocuteur privilégié des Etats membres sur les sujets relatifs à l'assurance construction
- un guichet unique d'information pour les activités transfrontalières
- un répertoire européen des signes de qualité
- un observatoire de la pathologie des éco-innovations

L'activité de ladite agence pourrait devenir

un précieux levier dans la promotion de la qualité de la construction au niveau européen, l'amélioration de la protection du consommateur ainsi que le développement de solutions d'assurances adaptées pour accompagner le développement des techniques durables et innovantes.

Plusieurs organisations professionnelles représentant le secteur européen de la construction et de l'assurance, qui ont suivi ce projet de très près en tant que membres de Comité de Pilotage, ont exprimé leur avis favorable par rapport à cette recommandation ainsi que leur volonté de s'impliquer dans la création et dans l'activité future de l'Agence.

Quant à la Commission européenne, elle a eu l'occasion d'affirmer qu'elle « réfléchira à la création d'une structure européenne réunissant divers représentants des secteurs de la construction et de l'assurance afin de définir des solutions et bonnes pratiques pour résoudre les problèmes identifiés » (réponse de la Commission européenne E-1431/2010 du 7 mai 2010 consultable sur le site internet : [www.europarl.europa.eu](http://www.europarl.europa.eu)).

Il apparaît néanmoins que sa mise en œuvre effective reste subordonnée à l'affirmation d'une volonté politique forte. Espérons seulement que cela se concrétise rapidement.

## Une enquête sur la sinistralité des géotechniciens

Rappelons que, pendant longtemps, les missions exercées par les géotechniciens n'ont pas été définies avec suffisamment de précision ni classées avec assez de cohérence. La norme homologuée NF P 94-500 de 2000, révisée en décembre 2006, est venue préciser les missions et procéder à leur classification. Cette démarche de la profession a été indiscutablement un succès et a fortement contribué à une meilleure maîtrise des contentieux.

Néanmoins, au-delà du ressenti des acteurs de ce secteur, il n'existait pas de vision fiable - en nature, en montant et en fréquence - de la sinistralité des géotechniciens et de ses évolutions.

Ces raisons expliquent qu'une enquête ait été lancée conjointement, en février 2009, par l'Union Syndicale Géotechnique (USG) et le Comité Géotechnique de SYNTEC Ingénierie avec un double objectif :

- sensibiliser les géotechniciens sur les actions à entreprendre pour réduire leur sinistralité,
- mettre à disposition des éléments pour une discussion plus globale avec les acteurs de l'assurance.



« maîtrisée », en ce sens que sa progression a été moins rapide que celle du chiffre d'affaires facturé par les sociétés concernées

- le poids relatif des sinistres graves est déterminant : 4 dossiers supérieurs à 1 000 000 € représentent ¼ de la sinistralité totale et chacun d'entre eux modifie les résultats constatés au cours de l'exercice correspondant

- le coût moyen du sinistre est sensiblement identique en décennale et en responsabilité civile

- dans l'estimation totale des sinistres sur la période, les provisions représentent encore, fin 2009, un montant plus important que les règlements réalisés : 58%

- la part des dossiers sans suite s'établit à environ 40%

- la répartition, en montant total, entre les sinistres relevant de l'assurance décennale obligatoire et ceux qui n'en relèvent pas est d'environ 50%/50%

- les primes moyennes ont connu une très forte augmentation, particulièrement marquée en 2002/2003. Au total, le taux de prime moyen en 2007 est supérieur de plus de 80% à celui de 1998

- quant au rapport entre la sinistralité et les primes, il est évidemment très difficile à calculer, en raison en particulier du principe de la capitalisation imposé par la loi Spinetta (les primes de l'exercice ne sont pas destinées à la prise en charge des sinistres de ce même exercice). Néanmoins, des tendances se dégagent comme l'illustre le tableau « Evaluation du rapport sinistres/primes ».



# L'arrêté du 19 novembre 2009 portant actualisation des clauses-types

Une des spécificités du système d'assurance construction obligatoire tient au fait que les contrats d'assurance, tant dommages-ouvrage (DO) que responsabilité civile décennale (RCD), doivent impérativement reproduire les clauses-types figurant en annexes de l'article A.243-1 du code des assurances.

C'est ainsi que tout contrat d'assurance construction conclu ou reconduit postérieurement au 27 novembre 2009 est réputé contenir les modifications issues de l'arrêté du 19 novembre 2009.

Nous rappellerons ici ce qu'il faut principalement en retenir (1).

## ✓ Assujettissement des contrats d'assurance RC collectifs (CCRD) aux clauses-types

La principale novation repose sur la création d'une nouvelle annexe III. Celle-ci vient définir de manière homogène les modalités de fonctionnement des contrats d'assurance RCD collectifs et leur articulation avec les contrats souscrits individuellement par chacun des intervenants.

Tout en reprenant les dispositions de l'annexe I relative au contrat RCD, elle précise :

D'une part que la notion d'assuré est étendue, par nature, à l'ensemble des intervenants dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et 1792-2 du Code civil ;

Et d'autre part que la franchise absolue prévue au CCRD, est égale au montant des plafonds de garantie des contrats d'assurance individuels passés par chacun des intervenants (2).

## ✓ Précisions sur les modalités de plafonnement des montants de garantie

**En habitation**, l'arrêté confirme, tout en le renforçant, le principe de l'interdiction des plafonds de garantie.

**Hors habitation**, le plafonnement des garanties obligatoires est possible tant en assurance RCD (Article L.243-9 du Code des assurances introduit par la loi du 30 décembre 2006 et complété par les articles R.243-1 et R.243-3) qu'en DO (Article L.243-9 du Code des assurances complété par la loi du 28 juillet 2008).

Mais, il ne peut être inférieur au coût de la construction déclaré par le maître de l'ouvrage, excepté :

- lorsqu'il est recouru à un contrat d'assurance collectif mentionné à l'article R. 243-1 du Code des assurances,
- et/ou lorsque le coût de la construction est supérieur à 150 millions d'euros (art. R. 243-1 C. ass.). Dans ce dernier cas, le montant de la garantie ne peut toutefois être inférieur à ce dernier montant.

## ✓ Clarifications à la suite de l'ordonnance du 8 juin 2005 et des diverses évolutions jurisprudentielles.

La réécriture des clauses-types a tout naturellement donné lieu à :  
- la suppression de toute référence à la notion de bâtiment pour ne retenir que celle de travaux de construction issue de l'ordonnance de juin 2005.

- la prise en compte de la couverture des dommages aux existants soumis à obligation d'assurances, dans la définition et le montant des garanties obligatoires DO et RCD.

Pour mettre fin à une jurisprudence erratique sur la notion d'ouverture de chantier, les clauses-types prévoient désormais que la date de déclaration d'ouverture de chantier (DOC) constitue, pour l'ensemble d'une opération de construction, la référence unique de gestion dans le temps des garanties RC décennale. S'ajoute à ce principe restauré, un triple tempérament de bon sens :

- « pour les travaux ne nécessitant pas la délivrance d'un tel permis, l'ouverture de chantier s'entend à la date du premier ordre de service ou à défaut, à la date effective de commencement des travaux ».

- « lorsqu'un professionnel établit son activité postérieurement à la date unique ainsi définie,.. Cette date s'entend pour lui comme la date à laquelle il commence effectivement ses prestations. ».

- « lorsqu'un professionnel exécute ses prestations antérieurement à la date unique définie.../... Et qu'à cette même date il est en cessation d'activité, l'ouverture du chantier s'entend pour lui à la date de signature de son marché ou à défaut, à celle de tout acte pouvant être considéré comme le point de départ de sa prestation ».

Insistons sur l'importance de cette dernière disposition pour les professionnels qui interviennent en amont de l'opération de construction.

Enfin dans le cadre de la gestion des sinistres, l'assureur dommages-ouvrage n'est plus tenu d'adresser le rapport préliminaire d'expertise à son assuré avant la notification de sa décision, il devra toutefois l'envoyer au plus tard lors de cette notification (annexe II, B-2°).

(1) Pour une vision plus approfondie du sujet, nous vous invitons à lire l'article « de nouvelles clauses-types pour les contrats obligatoires » rédigé par François-Xavier DUSSAULX et Gilbert LEGUAY, paru au Moniteur du 11 décembre 2009.

(2) Voir les recommandations professionnelles des assureurs du 18 décembre 2008 relatives au contrat collectif de responsabilité décennale (circulaire FFSA n°61/2008).

François-Xavier DUSSAULX

## VEILLE LEGISLATIVE

### Le recours du garant de bonne fin contre son client

La loi n°2010-737 du 1<sup>er</sup> juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation (1), publiée au Journal Officiel le 2 juillet dernier a prescrit de nouvelles dispositions libérant le garant de l'étai de la jurisprudence REY (2).

Désormais, les établissements de crédits (art. L. 313-22 CMF) et les sociétés d'assurance (art. L. 443-1 C. ass) ayant fourni une garantie de livraison (CCMI) ou d'achèvement (VEFA, VIR), disposent d'un recours contre le constructeur ou vendeur souscripteur de la garantie.

Cette faculté offerte au garant n'est pas conditionnée, le législateur ayant pris le soin de préciser que le garant dispose d'un recours contre son client « dans tous les cas ».

(1) Article 26 de la loi n°2001-737 portant réforme du crédit à la consommation en ligne sur notre site internet : [www.cea-assurances.fr](http://www.cea-assurances.fr).

(2) 3<sup>e</sup> Civ., 1<sup>er</sup> mars 2006, pourvoi n°04-16.297, Bull. civ. III, n°50 ; 3<sup>e</sup> Civ., 27 septembre 2006, pourvoi n°05-14.676, Bull. civ. III, n°188 ; 3<sup>e</sup> Civ., 27 septembre 2006, pourvoi n°05-17.774, inédit.

Le Groupe CEA est heureux d'accueillir

Valéry Lançon



Après des études d'ingénieur ETP et une expérience acquise dans les domaines de l'assurance (Union des assurances de Paris), de la réassurance (Partner RE, Swiss RE), et du courtage d'assurances (EDF Assurances), Valéry Lançon, 44 ans, vient de rejoindre le CEA en qualité de directeur général.

BALISES est une publication du Groupe CEA-Centre d'Etudes d'Assurances. Directeur de la rédaction : Jean Roussel - Comité de rédaction : Gilbert Leguay, François-Xavier Dussaulx, Peter Chainey, Claude Garcin, Amy Skyrme - 11 rue de Rochechouart, 75009 Paris - Tél : +33 (0)1 49 95 06 10  
Fax : +33 (0)1 49 95 06 20 - [www.groupe-cea.fr](http://www.groupe-cea.fr) - Impression : Imprimerie du Marais



CEAM  
Marseille  
Tél : +33 4 91 05 99 66

CEAT  
Toulouse  
Tél : +33 5 61 00 34 00

CEA APITEC  
Lannion  
Tél : +33 2 96 46 20 20

CEA BELGIUM  
Bruxelles  
Tél : +32 2 761 94 00

CEA LONDON  
Londres  
Tél : +44 20 7763 7063

CEA ANTILLES  
Pointe-à-Pitre  
Tél : +33 5 90 90 76 05

CEA RÉUNION  
Saint-Denis  
Tél : +33 262 30 10 97

CEA NOUMEA  
Nouméa  
Tél : +687 24 68 68

CEA TAHITI  
Papeete  
Tél : +689 54 31 00