

Expérience Européenne en Assurance et Réassurance de Responsabilité Décennale

Jean Paul PIROG

Jean TUCCELLA

SOMMAIRE

- ▶ I – Régimes Contractuels de Responsabilité Décennale
- ▶ II – Obligations Légales d'Assurance Décennale
- ▶ III – Conclusions

I – REGIMES CONTRACTUELS DE RESPONSABILITE DECENNALE

I – REGIMES CONTRACTUELS DE RESPONSABILITE DECENNALE

Dans certains pays, les constructeurs ont mis en place leur propre système de garantie afin de protéger les propriétaires d'ouvrages à l'égard des dommages causés à leur bien :

- National House Building Council (NHBC) en Angleterre
- Fondation aux Pays Bas

I – REGIMES CONTRACTUELS DE RESPONSABILITE DECENNALE

National House Building Council (NHBC) en Angleterre

- ▶ Association créée il y a 65 ans regroupant les entreprises, les bureaux d'études, les architectes et les associations de consommateurs : 19 000 membres
- ▶ Objectifs
 - Améliorer la qualité dans le secteur de l'habitat résidentiel
 - Apporter aux propriétaires une protection contre les dommages à leur bien
- ▶ Moyens
 - Normes techniques de construction imposées aux constructeurs
 - Personnel technique désigné par le NHBC pour le contrôle des travaux
 - Association agissant comme assureur et délivrant une couverture décennale aux propriétaires

I – REGIMES CONTRACTUELS DE RESPONSABILITE DECENNALE

Couverture délivrée par le NHBC

- ▶ Assurance de dommage : assuré = propriétaire
- ▶ Biens assurés : construction résidentielle
- ▶ Police émise par chantier
- ▶ Garantie
 - Dommage matériel à la construction pendant les deux premières années après réception pour tout dommage. La réparation du dommage est aux frais des constructeurs. Dans le cas où le constructeur responsable ne procède pas à la réparation (faillite, défaillance du constructeur, ...), la police peut être mise en jeu.
 - Dommage matériel à la construction de la troisième à la dixième année après réception pour tout dommage trouvant son origine dans un défaut des éléments structuraux, des murs non porteurs et des façades. Pas de participation financière des constructeurs responsables. La réparation des dommages est prise en charge par le contrat d'assurance.

I – REGIMES CONTRACTUELS DE RESPONSABILITE DECENNALE

Couverture délivrée par le NHBC

- ▶ Limite de garantie : Coût total de la construction
- ▶ Franchise : 1 500 € par sinistre
- ▶ Prime unique payée par les constructeurs à la réception des travaux
- ▶ Coût de l'assurance : 0,3% du coût total de la construction

I – REGIMES CONTRACTUELS DE RESPONSABILITE DECENNALE

Fondation aux Pays Bas

- ▶ En 1990, le gouvernement hollandais décide de réglementer la protection des propriétaires
- ▶ Les constructeurs et les consommateurs mettent en place un système de garantie couvrant les intérêts des deux parties
- ▶ Les résultats de cette initiative privée donnent satisfaction au gouvernement qui retire le processus réglementaire

I – REGIMES CONTRACTUELS DE RESPONSABILITE DECENNALE

Fondation aux Pays Bas

- ▶ Création à ce jour de 4 associations (« Fondations »), basées sur le principe de fonctionnement du NHBC mais avec quelques différences
 - Participation des constructeurs à la réparation des dommages pour les sinistres survenant au cours des dix années après réception, et pas uniquement au cours des deux premières années
 - Police mise en jeu uniquement en cas de faillite des constructeurs et pas en cas de défaillance à réparer
 - Fondations n'agissant pas en tant qu'assureur : elles retiennent uniquement une franchise annuelle sur l'ensemble des sinistres survenus au cours de l'année
 - Contrôle strict des travaux et évaluation de la solidité financière des constructeurs par les associations

II – OBLIGATIONS LEGALES D'ASSURANCE DECENNALE

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

Assurance Obligatoire :

Certains pays ont imposé une assurance obligatoire garantissant les dommages survenus après réception.

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

En Europe :

- ▶ France (Loi n° 78/12 – 4 janvier 1978)
- ▶ Suède (Bygghälsförsäkringslagen – 1993)
- ▶ Finlande (Housing Transactions Act – 1998)
- ▶ Espagne (Ley de Ordenación de la Edificación – 1999)
- ▶ Italie (Loi Merloni – 1999 / Loi n° 210 – 2004)

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

ESPAGNE (Ley de Ordenacion de la Edificacion - 1999)

- ▶ Assurance obligatoire pour les constructions résidentielles
- ▶ Assurance de dommage : assuré = propriétaire
- ▶ Police par chantier
- ▶ Couverture : dommage matériel à la construction trouvant son origine dans un vice de conception, de matériaux ou d'exécution des éléments structuraux de la construction
- ▶ Période de garantie : dix ans à compter de la réception, non résiliable

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

ESPAGNE (Ley de Ordenacion de la Edificacion - 1999)

- ▶ Limite d'indemnité : coût total de la construction
- ▶ Franchise
 - maximum 1% du coût de la construction
 - 4 000 € par sinistre, en moyenne
 - à la charge des propriétaires
- ▶ Prime unique payée en une fois à la réception
- ▶ Coût de l'assurance : environ 0,6% du coût de la construction
- ▶ Exclusions
 - Catastrophes naturelles
 - Maintenance
 - Tout défaut dont l'origine n'est pas dans les éléments structuraux

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

ITALIE (Loi Merloni 1999 – Loi n° 210 de 2004)

- ▶ Assurance obligatoire
 - pour les travaux avec financement public (ouvrages de génie civil et bâtiments) dont le coût de construction est supérieur à 10Mio € (Loi Merloni)
 - pour les constructions résidentielles (Loi n° 210)
- ▶ Assurance de dommage : assuré = propriétaire, mais un abandon de recours contre les constructeurs est inclus
- ▶ Police par chantier

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

ITALIE (Loi Merloni 1999)

- ▶ Couverture : dommage matériel à la construction trouvant son origine dans un vice de conception, de matériaux ou d'exécution des éléments structuraux de la construction
- ▶ Limites de garantie
 - 20% du coût de la construction avec une limite maximum de 14Mio € au titre de la Loi Merloni

II – OBLIGATION LEGALE D'ASSURANCE DECENNALE

ITALIE (Loi Merloni 1999)

- ▶ Période d'assurance : dix ans après réception, non résiliable
- ▶ Franchise
 - varie de 10.000 € à 500.000 €
 - dépend du type d'ouvrage
 - à la charge des constructeurs
- ▶ Prime unique payée en une fois à la réception
- ▶ Coût de l'assurance : de 0,4% à 0,8% du coût de la construction

II – OBLIGATION LEGALE D'ASSURANCE DECENNALE

SUEDE (Byggsförsäkringslagen – 1993)

- ▶ Assurance obligatoire pour les constructions résidentiels
- ▶ Assurance de dommage : assuré = propriétaire
- ▶ Police par chantier
- ▶ Couverture : vice caché
- ▶ Période de carence : les deux premières années ne sont pas couvertes à moins qu'il soit prouvé que le constructeur est dans l'incapacité d'assumer ses obligations contractuelles

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

SUEDE (Bygghälsförsäkringslagen – 1993)

- ▶ Période d'assurance : dix ans après réception, non résiliable
- ▶ Limite de garantie : coût total de la construction
- ▶ Franchise : 20.000 € par sinistre
- ▶ Prime unique payée en une fois à la réception des travaux
- ▶ Coût de l'assurance : environ 0,4% du coût de la construction

II – OBLIGATION LEGALE D'ASSURANCE DECENNALE

FINLANDE (Housing Transactions Act – 1998)

- ▶ Assurance obligatoire pour les constructions résidentielles
- ▶ Assurance de responsabilité : assuré = entreprises
- ▶ Police annuelle couvrant les opérations démarrées dans l'année
- ▶ Couverture : vice caché avec clause additionnelle de mise en jeu (faillite du constructeur)
- ▶ Période d'assurance : dix ans après réception
- ▶ Franchise : 15.000 € par sinistre
- ▶ Coût de l'assurance : environ 0,25% du coût de la construction

II – OBLIGATION LEGALE d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

- ▶ Assurance obligatoire pour les bâtiments uniquement (ouvrages de génie civil exclus) :
 - Assurance de responsabilité couvrant la responsabilité des constructeurs
 - Assurance de dommage protégeant les propriétaires

II – OBLIGATION LEGALE D'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

- ▶ Assurance de responsabilité des constructeurs
 - Police annuelle pour chaque constructeur couvrant les travaux démarrés dans l'année
 - Couverture
 - Dommages matériels à l'ouvrage
 - Dommages rendant l'ouvrage impropre à sa destination
 - Période d'assurance : dix ans après réception
 - Limite de garantie : premier risque
 - Franchise
 - Coût de l'assurance = 1,5%

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

- ▶ Assurance de dommage des propriétaires
 - Police par chantier
 - Couverture
 - Dommages matériels à l'ouvrage
 - Dommages rendant l'ouvrage impropre à sa destination
 - Période d'assurance : dix ans après réception
 - Limite de garantie : coût total de la construction
 - Pas de franchise
 - Prime unique
 - Coût de l'assurance = 1,2%

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

Comment fonctionne le système d'assurance français ?

- ▶ Pour la même construction, les deux types de police doivent être souscrites
- ▶ En cas de sinistre
 - Indemnisation du propriétaire par son assureur pour la réparation des dommages
 - Recours de l'assureur du propriétaire contre les assureurs des constructeurs responsables du sinistre
 - Convention de marché
 - Un seul expert par sinistre intervenant pour le compte de tous les assureurs impliqués dans le sinistre
 - L'expert répartit les responsabilités entre les entreprises responsables du sinistre

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

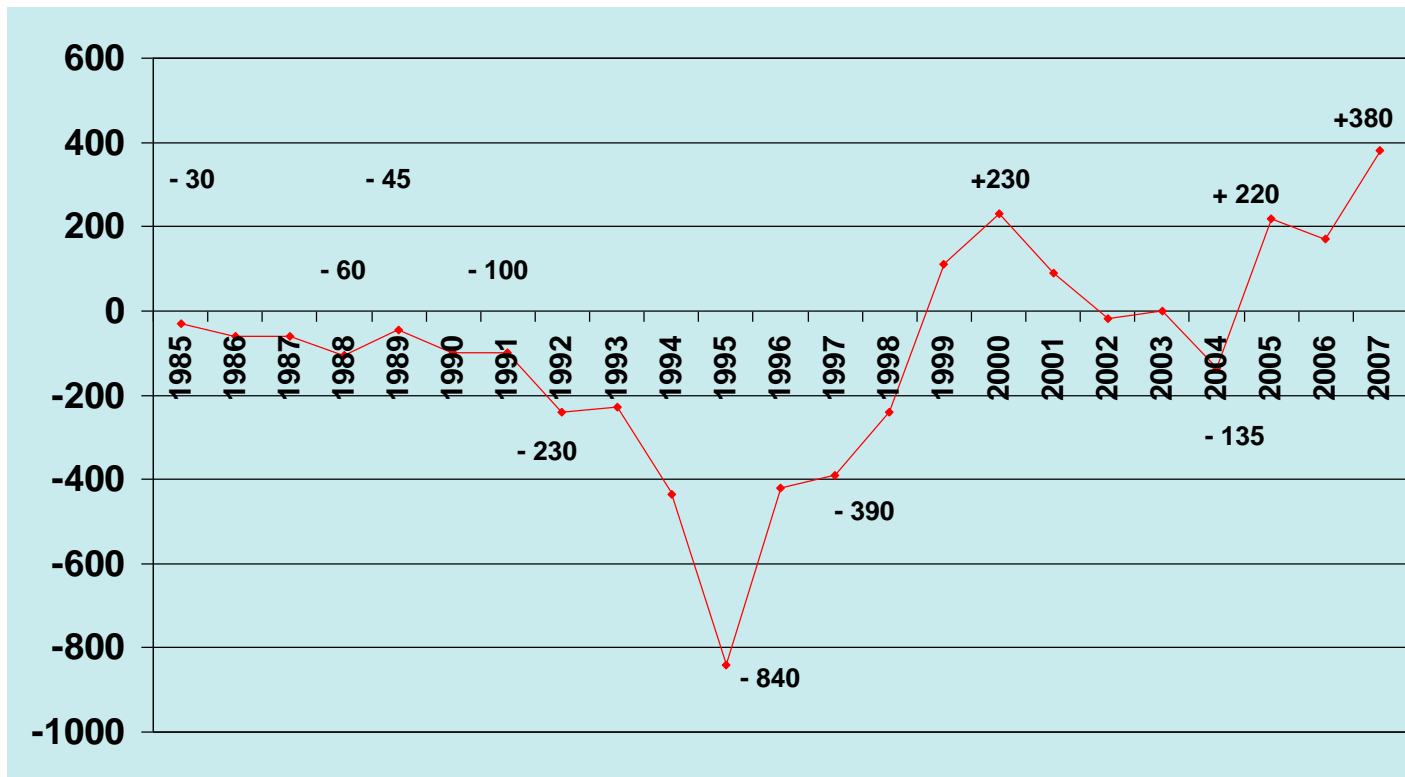
Crise de l'assurance décennale :

- En 1995, les autorités ont pris conscience que les réserves en IBNR face aux responsabilités futures étaient insuffisantes
- Modification de la réglementation définissant le calcul des réserves IBNR
- Très forte augmentation des réserves provoquant le pire résultat annuel sur les comptes en base annuelle

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

Crise de l'assurance décennale : résultats annuels par année de compte



II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

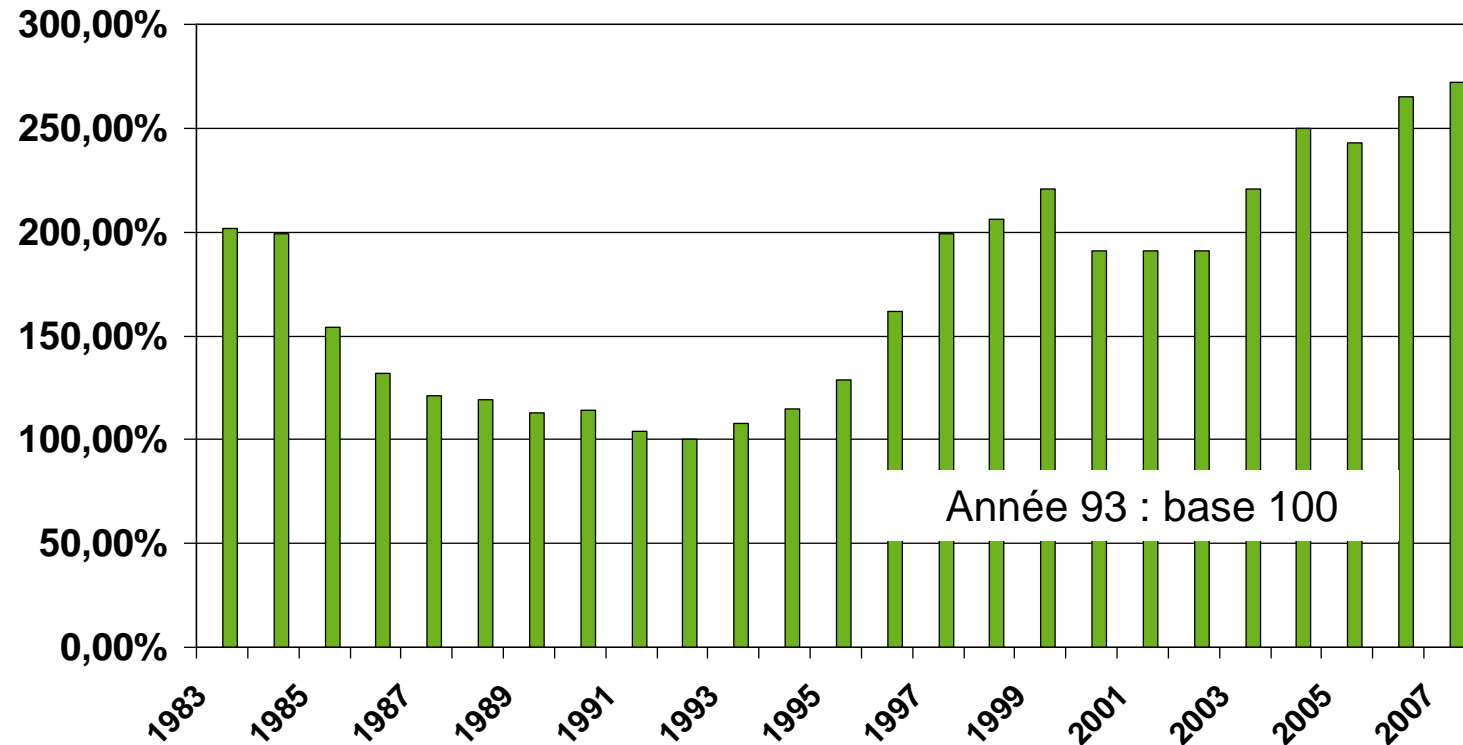
Crise de l'assurance décennale : Pourquoi ?

- Taux de prime trop bas

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

Crise de l'assurance décennale : évolution des taux



II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

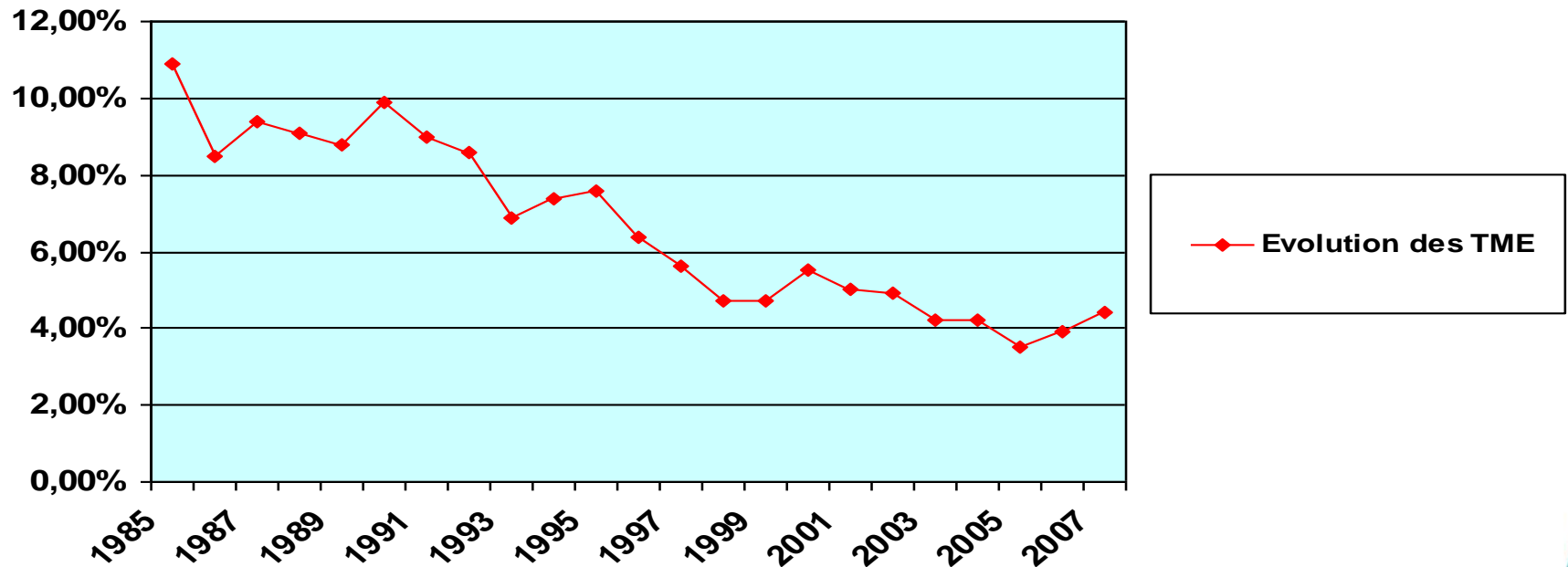
Crise de l'assurance décennale : Pourquoi ?

- Taux de prime trop bas
- Réduction des taux d'intérêt

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

Crise de l'assurance décennale : évolution des taux moyens des emprunts d'Etat (TME)



II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

Crise de l'assurance décennale : Pourquoi ?

- Taux de prime trop bas
- Réduction des taux d'intérêt
- Evolution de la jurisprudence élargissant la couverture de la décennale

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

Crise de l'assurance décennale : Pourquoi ?

- ▶ 2 Exemples de jurisprudence élargissant la couverture
 - Absence de travaux couverts par l'assurance décennale : système d'étanchéité pas réalisé mais payé par les assureurs lorsque surviennent des infiltrations
 - Dommage de nature esthétique couvert par l'assurance décennale lorsque le dommage est étendu et rend la construction impropre à destination

II – OBLIGATIONS LEGALES d'ASSURANCE DECENNALE

FRANCE (Loi Spinetta – 1978)

Crise de l'assurance décennale : Pourquoi ?

- Taux de prime trop bas
- Réduction des taux d'intérêt
- Evolution de la jurisprudence élargissant la couverture de la décennale
- Consumérisme de la part des propriétaires et utilisation abusive de l'assurance : 50% des réclamations ne conduisent pas à indemnisation mais induisent des frais d'expertise et de gestion
- Pas de franchise pour la police de dommage

III – CONCLUSIONS

III – CONCLUSIONS

DIFFICULTES INHERENTES A UNE RESPONSABILITE DE DIX ANS

- ▶ Souscription à développement long : entre 20 et 25 ans
- ▶ Impact de la jurisprudence sur la couverture
- ▶ Evolution des méthodes de construction augmentant les coûts de construction
- ▶ Usage abusif de l'assurance par les propriétaires
- ▶ Incertitudes sur l'évolution des marchés financiers