

INSTITUT INTERNATIONAL DES ASSURANCES(IIA) DE YAOUNDE



BP 1575 – YAOUNDE (Cameroun)
Tél. (237) 22 20 71 52 – Fax (237) 22 20 71 51
E-mail : iaa@iiacameroun.com
www.iiacameroun.org

MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES SPECIALISEES EN ASSURANCES (DESS-A)

THEME :

**ASSURANCE CONSTRUCTION :
REALITES ET PERSPECTIVES AU
BURKINA FASO**

Présenté et soutenu par :
GUEBRE Thimotée
19^e Promotion (DESS-A)

SOUS LA DIRECTION DE :
M. Boubacar TRAORE
Directeur de la Production IRDT

PROMOTION : 2008-2010

MENTION REGLEMENTAIRE

**L'INSTITUT N'ENTEND DONNER AUCUNE APPROBATION NI
IMPROBATION AUX OPINIONS EMISES DANS CE MEMOIRE.
CELLES-CI DOIVENT ETRE CONSIDEREES COMME PROPRES
A LEUR AUTEUR**

DEDICACES

A

**TOUS CEUX QUI ME SONT CHERS,
EN PARTICULIER MON PERE, MA MERE, MES FRERES ET SŒURS ;
OCTAVE DJIEBRE ET SA FAMILLE A OUAGADOUGOU ;**

PUISSE LE BON DIEU LEUR COMBLER D'ABONDANTES GRACES.

REMERCIEMENTS

Qu'il nous soit permis, tout d'abord d'exprimer toute notre gratitude à la Direction Générale de la **SONAR** d'avoir bien voulu nous accepter et nous avoir mis dans des conditions satisfaisantes de travail. Ensuite nous tenons à remercier la Direction Nationale des Assurances qui n'a ménagé aucun effort en nous plaçant dans les compagnies pour le bon déroulement du stage.

Nous exprimons nos sincères remerciements :

A notre directeur de mémoire, Monsieur **BOUBACAR TRAORE**, Directeur de la Production **I.R.D.T** de la **SONAR**, qui malgré ses multiples occupations a bien voulu accepter la direction de ce travail ; qu'il trouve ici toute notre reconnaissance ;

A Monsieur **NARCISSE B. DABIRE**, chef de service Production Automobile de la **SONAR-IARD** pour ses multiples conseils ;

A Messieurs **KARIM OUEDRAOGO N°2**, chef de service Production IRD et **JEREMIE BADO**, Producteur IRD pour leur sympathie et la collaboration qui a régné tout au long de notre séjour au sein de ce dit service.

A l'ensemble du personnel du groupe **SONAR**, pour la courtoisie et la parfaite collaboration dont il a fait montre, tout au long de notre séjour au sein de ladite compagnie ;

Nos remerciements vont également :

A Monsieur **SALIF TRAORE**, Directeur Général du cabinet de courtage **SOGERIS** pour toutes ses suggestions ;

A monsieur **ISMAEL GUIGUEMDE** et ses collaborateurs de l'entreprise **COGEB BTP**, et Monsieur **HALIDOU BADO**, comptable à la société internationale Sol Confort et Décor pour leur franche collaboration et leur contribution dans le cadre de nos recherches ;

A tout le personnel de l'Institut International des Assurances, ainsi qu'à tous les professeurs qui sont intervenus dans le cadre de notre formation. Nous ne manquerons pas de remercier nos camarades de la 19^{ème} promotion **DESS-A** et ceux de la 9^{ème} promotion **MSTA** de l'**IIA** pour la sympathie et l'esprit d'entraide qui ont caractérisé notre séjour à **YAOUNDE**. A tout le peuple Camerounais, nous disons merci pour son accueil chaleureux et son hospitalité. Nous ne saurions oublier d'exprimer toutes nos gratitude à tous ceux qui, d'une manière ou d'une autre, nous ont apportés leur précieux soutien tant matériel que moral.

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

APSAB : Association Professionnelle des Sociétés d'Assurances du Burkina Faso

BCT : Bureau Central de Tarification

BET : Bureau d'Etude de Contrôle

BTP : Bâtiments et Travaux Publics

BF : Bon Fonctionnement

C.A : Cour d'Appel

Cass.civ : Cour de Cassation, Chambre civile

CCTG : Clauses du Cahier Techniques Générales

CIMA : Conférence Interafricaine des Marchés d'Assurances

CNSS : Caisse Nationale de Sécurité Sociale

COGEB : Construction Générale du Burkina

DAT : Déclaration d'Achèvement des Travaux

DO : Dommages- Ouvrage

DROC : Déclaration Réglementaire d'Ouverture du Chantier

EPERS : Eléments Pouvant Engager la Responsabilité Solidaire

FANAF : Fédération des Sociétés d'Assurances de Droit National Africaines

GFA : Garantie de Parfait Achèvement

IARDT : Incendie Accidents Risques Divers et Transport

JCP : Juris Classeur Périodique

PA : Parfait Achèvement

PUC : Police Unique de Chantier

PV : Procès Verbal

RCD : Responsabilité Civile Décennale

RCCM : Registre du Commerce et du Crédit Mobilier

RGAT : Revue Générale des Assurances Terrestres

SONAR : Société Nationale d'Assurances et de Réassurances

TRC : Tous Risques Chantier

TTC : Toutes Taxes Comprises

VRD : Voiries et Réseaux Divers

ZACA : Zone d'Aménagement Commerciale et Administrative

RESUME

L'Assurance Construction a pour rôle de fournir aux constructeurs une garantie des pertes et dommages causés à l'ouvrage. Elle couvre également la responsabilité civile de ceux-ci à l'égard des tiers. Les dommages garantis peuvent survenir pendant ou après la période de construction.

Il existe trois garanties au profit du maître de l'ouvrage :

- la garantie de parfait achèvement qui s'étend à la réparation des désordres ayant fait l'objet de réserves à la réception, et ceux qui sont notifiés par le maître d'ouvrage pendant l'année qui suit la réception ;
- la garantie de bon fonctionnement qui est mise en œuvre lorsque le désordre affecte le fonctionnement des éléments sans rendre l'ouvrage impropre à sa destination ;
- la garantie décennale qui s'applique aux gros ouvrages, aux éléments d'équipements indissociables et aux éléments dissociables lorsque les désordres qui les affectent rendent l'ouvrage impropre à sa destination.

Outre la responsabilité décennale, des garanties facultatives existent telles que la garantie des dommages immatériels après réception et la garantie des existants après réception.

La réception, en tant qu'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, constitue le point de départ de toutes les garanties.

Au Burkina Faso, les différents contrats d'assurance construction souscrits sont pour la plupart la Tous Risques Chantier et la Responsabilité Civile Décennale. L'assurance construction rencontre de nombreuses difficultés, lesquelles sont le corollaire de la situation économique, socioculturelle du pays et aussi de l'insuffisance des textes. Cependant, vu le potentiel qui existe, nous pouvons espérer quant à un meilleur développement de cette branche. Ainsi, pour une meilleure amélioration de l'assurance construction, les acteurs de la construction devront se pencher beaucoup plus sur la prévention des désordres qui est un élément important de l'équilibre économique de l'assurance construction et qui est un facteur déterminant de la diminution des coûts de la construction.

ABSTRACT

Building insurance's role is to provide builders a guarantee of losses and damages caused to the work. It also covers the civil liability of those ones towards their third parties. Guaranteed damages may occur during or after the construction period.

There are three guarantees in favor of Owner:

- the guarantee of perfect completion which extends to the repair of disorders have been the subject of reservations to the reception, and those notified by the owner during the year following the receipt;
- The guarantee of proper operation is implemented when the disorder affects the functioning of elements without making the book unsuitable for its purpose;
- The ten-year warranty that applies to large structures, to indissociable and sociable equipment elements when the disorders that affect the book makes it unfit for its intended.

Besides the decennial liability, there are optional guarantees such as the guarantee of non-material damage and existing after receipt.

The reception, as an act by which the Owner hereby accepts the work with or without reservations, is the starting point of all warranties.

In Burkina Faso, the various insurance policies underwritten construction are mostly the Contractor's All Risks and decennial liability. Construction insurance faces many difficulties, which are the corollary of the economic and countries' socio-cultural situation and also the lack of texts.

However, given the potential that exists, we can hope a better development of this branch.

Thus, for an improvement of building insurance, building actors will have to look much more about prevention of disorders as an important element of the economic balance of building insurance and is a key factor for building's costs reduction.

SOMMAIRE

<u>INTRODUCTION</u>	1
<u>PREMIERE PARTIE : PRECISIONS SUR L'ASSURANCE CONSTRUCTION</u>	4
CHAPITRE I : LA NATURE JURIDIQUE DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION	5
SECTION I : LES DIFFERENTES PHASES DE LA CONSTRUCTION	5
SECTION II : LES GARANTIES EN ASSURANCE CONSTRUCTION	12
CHAPITRE II : LE REGIME JURIDIQUE DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION	20
SECTION I : DE LA LOI DE 1804 A LA LOI DU 04 JANVIER 1978 « LOI	
SPINETTA »	20
SECTION II : LES GARANTIES ISSUES DE LA LOI DU 04 JANVIER 1978	23
<u>DEUXIEME PARTIE : QUEL AVENIR POUR L'ASSURANCE CONSTRUCTION AU</u>	
<u>BURKINA FASO</u>	29
CHAPITRE I : LES ENTRAVES AU DEVELOPPEMENT DE L'ASSURANCE	
CONSTRUCTION	30
SECTION I : LES DIFFERENTS CONTRATS D'ASSURANCE CONSTRUCTION AU	
BURKINA FASO	30
SECTION II : LES DIFFICULTES RENCONTREES	33
CHAPITRE II : LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE L'ASSURANCE	
CONSTRUCTION	39
SECTION I : LES PERSPECTIVES A COURT ET MOYEN TERME	39
SECTION II : LES PERSPECTIVES A LONG TERME	41
<u>CONCLUSION</u>	44

INTRODUCTION

Le besoin de sécurité des patrimoines et des revenus est une aspiration universelle qui concerne toutes les populations de tous les continents. Il peut aussi arriver qu'à un moment de la vie d'une entreprise, la décision de faire construire, agrandir ou rénover un bâtiment soit prise par les dirigeants. Cette opération lourde avec les enjeux financiers et stratégiques qu'elle suppose n'est pas seulement complexe du point de vue technique. L'Assurance constitue donc une réponse rationnelle et collective à cette préoccupation.

Selon le Professeur HEMARD : « l'assurance est une opération par laquelle une partie, l'assuré, se fait promettre moyennant une rémunération (la prime ou cotisation) pour lui ou pour un tiers en cas de réalisation d'un risque, une prestation par une autre, l'assureur, qui prenant en charge un ensemble de risques, les compense conformément aux lois de la statistique »¹. De cette définition ressort donc le caractère mutualiste de l'assurance. L'assurance a pour objet essentiel de protéger l'individu dans son intégrité physique ou ses biens personnels ou encore ses projets ou desseins. On distingue deux grandes branches d'assurance : assurance vie (décès, survie, capitalisation) et assurance dommages (Incendie, Accidents, Risques Divers et Transport :I.A.R .D.T). L'assurance construction fait partie des assurances de dommages lesquelles englobent les assurances de biens et les assurances de responsabilité civile. Le rôle de l'assurance construction est de fournir aux intervenants à l'acte de construire, une garantie des pertes et dommages causés à l'ouvrage.

L'assurance construction couvre également la responsabilité civile des constructeurs à l'égard des tiers. La construction en tant que secteur d'activité dont l'objet est de bâtir l'ensemble des industries du bâtiment et/ ou du génie civil, intéresse également l'ensemble des techniques propres à l'industrie aéronautique, navale, automobile etc., connu le plus souvent sous le nom de construction métallique.

Le Burkina Faso, à l'instar d'autres pays africains, est un pays en développement avec une population ayant des revenus faibles. Cette faiblesse des revenus des particuliers met l'assurance au second plan. Avant de payer des cotisations d'assurance il faut d'abord manger, se loger, payer l'école des enfants, faire face aux dépenses de transport, d'habillement, et à toutes sortes de priorités qui relèguent l'assurance, pour des gens dont les ressources sont très limitées, dans la catégorie des dépenses somptuaires réservées aux rares privilégiés. En conséquence de ce manque de moyens, l'on note une tendance à la

¹ YEATMAN Jérôme, Manuel International de l'assurance, éditions economica, Paris, juin 1998, p. 1.

souscription des assurances strictement obligatoires comme la Responsabilité Civile automobile.

Avec les dernières inondations du 1^{er} Septembre 2009 à Ouagadougou, beaucoup de personnes souscrivent l'assurance Multirisques Habitation et demandent une extension de la garantie inondation. Mais qu'en est-il de l'assurance construction et plus précisément de son volet garantie décennale ? En cas de dommage d'ordre décennal, le ou les constructeurs sont responsables de plein droit. L'acquéreur de l'ouvrage est dispensé de prouver la faute du ou des constructeurs. Cette présomption de responsabilité pour le constructeur s'exerce pendant dix ans, d'où le nom de responsabilité décennale. La responsabilité décennale couvre donc tous les dommages graves relevant de la fonction « construction » des ouvrages de bâtiment et de génie civil. Cette obligation en matière d'assurance construction pour le constructeur a été instaurée en France par la loi du 4 janvier 1978 dite Loi Spinetta. Outre la garantie décennale, il peut être souscrit une assurance Tous Risques Chantier (TRC) pendant l'exécution des travaux au profit de tous les intervenants à l'acte de construire.

Au Burkina comme dans la plupart des pays africains ayant comme héritage la législation française, la responsabilité décennale n'a pas été rendue obligatoire alors que beaucoup de chantiers sont en construction, lesquels pouvant causer des dommages à l'ouvrage ou aux tiers et de ce fait engager la responsabilité civile des constructeurs ainsi que de tous ceux qui sont liés au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, des promoteurs immobiliers, et des fournisseurs d'éléments de construction répondant aux critères d'Eléments Pouvant Engager la Responsabilité Solidaire (EPERS). Il existe plusieurs types d'intervenants dans la construction dont les principaux sont :

- ✓ le maître d'ouvrage,
- ✓ le maître d'œuvre,
- ✓ l'entrepreneur,
- ✓ le contrôleur technique,
- ✓ le sous-traitant.

De l'ouverture du chantier jusqu'à la réception de l'ouvrage, existent différentes responsabilités qu'encourent les intervenants à l'acte de construire. Cela constitue donc un intérêt particulier pour ces derniers de faire recours à l'assureur pour qu'il supporte financièrement les risques de dommages.

Il faut noter en effet que si les assureurs acceptent de couvrir presque tous les chantiers et les événements, cela n'est pas le cas des intervenants de la construction sauf lorsque l'assurance est exigée par les bailleurs de fond et l'Etat qui conditionnent l'attribution ou l'obtention des marchés publics à la souscription d'une police d'assurance.

On note également que dans les dossiers d'appels d'offres, le document couramment exigé aux soumissionnaires est l'attestation d'engagement d'assurance qui prouve que le chantier sera couvert. Mais une fois le marché obtenu, les entrepreneurs ne songent plus à la matérialisation du contrat. La question est de savoir pourquoi les intervenants dans la construction ne s'intéressent pas à l'assurance et pourquoi l'assurance construction n'est pas si développée ? Quel avenir pour l'assurance construction en Afrique et surtout dans la zone CIMA et plus particulièrement au Burkina Faso ? Voici autant de questions auxquelles est confrontée l'assurance construction.

Dans le souci de mieux comprendre la portée de toutes ces préoccupations, nous nous intéresserons dans un premier temps aux généralités de l'assurance construction (Partie I) et ensuite à la réalité de l'assurance construction au Burkina (Partie II).

PREMIERE PARTIE:

PRECISIONS SUR L'ASSURANCE CONSTRUCTION

Une opération de construction est l'aboutissement d'une opération intellectuelle visant à inscrire un projet dans l'espace, c'est-à-dire à édifier un ouvrage dans un site, selon le choix du maître de l'ouvrage et conformément à la vision du concepteur. Trois montages concourent à sa réalisation : technique, financier et juridique. L'assurance s'intéresse à ces trois aspects. L'assurance construction a pour objet de couvrir les dommages qui peuvent résulter de l'acte de construire. Les dommages à garantir peuvent survenir pendant ou après la période de construction, ils peuvent être subis par l'ouvrage, ou causés par lui ou par l'activité nécessaire à sa réalisation.

Nous étudierons dans un premier chapitre la nature de l'assurance construction, puis dans un second chapitre son régime juridique.

CHAPITRE I : LA NATURE JURIDIQUE DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION

Toute construction est soumise à un permis de construire. Elle doit faire appel à un bureau d'études d'architecture ou à un architecte agréé, et/ou au service technique chargé de la construction territorialement compétent pour l'établissement du projet architectural.²

La construction d'un ouvrage est l'œuvre de plusieurs personnes qui utilisent beaucoup de moyens afin de satisfaire le maître d'ouvrage. La réalisation de cet ouvrage nécessite plusieurs étapes et peut s'étendre sur une longue durée. Ainsi du début jusqu'à la fin des travaux, de nombreux dommages peuvent, soit être causés à l'ouvrage en question soit être causés aux tiers. Il est donc nécessaire aux intervenants de l'acte de construire de couvrir leur responsabilité contre ces éventuels dommages grâce à l'assurance.

Nous analyserons successivement les différentes phases de la construction (Section I) puis les types de contrats d'assurance construction (Section II).

SECTION I : LES DIFFERENTES PHASES DE LA CONSTRUCTION

Avant le début des travaux, le maître d'ouvrage entreprendra plusieurs démarches :

- Les démarches administratives,
- Les démarches financières,
- les études techniques.

Après toutes ces démarches et études de faisabilité effectuées par le maître d'ouvrage (s'il est compétent) ou par l'intermédiaire d'un Bureau d'Etudes Techniques (s'il est profane), interviendra l'ouverture du chantier pour une durée bien déterminée (Paragraphe I). Une fois les travaux terminés, vient la phase de la réception qui consiste en une appropriation de l'ouvrage par celui qui l'a commandé. (Paragraphe II).

² Art. 29, Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, Loi n°017-2006 du 18 mai 2006, Titre II, Chapitre 2-Des règles fondamentales en matière de construction.

PARAGRAPHE I : L'OUVERTURE DU CHANTIER

Avant le démarrage des travaux, le maître de l'ouvrage doit accomplir certaines formalités (A) et aussi requérir l'avis d'un contrôleur technique pour la prévention des différents aléas techniques liés à la construction (B).

A - Les formalités administratives, techniques et financières.

L'ouverture du chantier se matérialise par un document appelé Déclaration Règlementaire d'Ouverture de Chantier (DROC). Cette déclaration atteste le début des travaux.

La déclaration doit nécessairement être faite à l'assureur pour lui permettre d'avoir une idée exacte de la durée du chantier et par conséquent la mise en jeu de sa garantie.

Le contrat d'assurance pour les travaux de bâtiment ne couvre, pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur l'assuré, que les travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier pendant la période de validité du contrat fixée aux conditions particulières et les chantiers qui ont été au préalable déclarés à l'assureur. La DROC est une déclaration administrative que la réglementation impose au maître de l'ouvrage. C'est à partir de sa date d'effet que l'assureur se trouve en risque et que, pour lui, l'aléa commence. Il n'est pas interdit aux parties, par une clause de reprise du passé, d'inclure dans la garantie obligatoire « un chantier ouvert avant la prise d'effet du contrat d'assurance, à l'exception des malfaçons immédiatement visibles donc apparentes au jour de la réception »³. Le défaut de déclaration entraîne une non assurance pour le constructeur.

Quant aux formalités techniques, elles sont du ressort des géomètres qui implantent les bâtiments, des géologues qui font l'étude du sous-sol et des ingénieurs- conseils.

Tandis que le géomètre expert réalise « les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers »⁴, l'ingénieur conseil, lui, est chargé en fonction de sa spécialité de traiter avec le maître de l'ouvrage sur un point considéré comme sensible de l'opération de la construction.

En ce qui concerne les formalités financières, elles consistent en la mise en place du financement. Le maître d'ouvrage réunit les moyens nécessaires qui peuvent être des fonds propres ou des prêts. C'est lui qui est chargé, au cours de l'exécution de l'ouvrage, de faire des propositions de versements, en fonction de l'avancement des travaux.

³ Cf. pour une garantie tacite de reprise du passé : Civ. I, 20 juillet 1994 : RGAT 1994, p. 1182, note A d'Hauteville.

⁴ J. Bigot et M. Périer, Risques et Assurances Construction, l'Argus Editions 2007, p.34.

B – L'intervention d'un Bureau de contrôle technique

Le Bureau de Contrôle Technique est une personne morale qui fait partie de la catégorie d'intervenants à l'acte de construire.

Selon l'article 50 de la loi n°017-2006 du 18 mai 2006 portant Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso, le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques, susceptibles de se présenter pendant la réalisation des ouvrages.

Les bureaux d'études techniques interviennent dans des domaines et des missions très variés (études de sols, contrôle de pieux, étanchéité des toitures terrasse, études techniques de fluides chauffage, ventilation, conditionnement d'air et sanitaires) et aussi bien en matière de bâtiment et de voiries et réseaux divers (VRD) qu'en matière de génie civil ou hydraulique.

Le contrôle technique est obligatoire pour :

- ✓ tout immeuble comportant un étage ou un sous-sol ou une toiture terrasse ;
- ✓ tout immeuble complexe, à usage industriel ou commercial ;
- ✓ tout établissement recevant du public ;
- ✓ toute autre construction qui, en raison de sa nature ou de son importance, présente des risques particuliers pour la sécurité des personnes et des biens.

A noter que le contrôleur technique n'est pas mandataire du maître de l'ouvrage. Il engage sa responsabilité décennale envers le maître de l'ouvrage comme locateur d'ouvrage en vertu de l'article 1792-1 et de l'article L. 111-24 du Code de la construction et de l'habitation français.

Lorsque l'ouvrage est terminé, le maître de l'ouvrage en prend livraison et règle le montant des travaux. Cette phase appelée réception est matérialisée par la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT).

PARAGRAPHE II : LA RECEPTION DE L'OUVRAGE

La fin des travaux voit converger trois phénomènes, d'ordre juridique, technique et financier.

Sur le plan technique, la fin des travaux se traduit par un certain nombre d'opérations préalables à la mise de l'ouvrage à disposition du propriétaire : la remise des clés, la mise en eau des réseaux d'eau sanitaire et des conduites de chauffage et de la mise sous tension des divers équipements.

Sur le plan juridique, la garde de l'ouvrage est transférée du constructeur au propriétaire. Celui-ci a désormais la charge des dommages, de nature non décennale, pouvant affecter l'ouvrage, tels que ceux qui résulteraient d'un incendie par exemple.

Sur le plan financier, les contrats prévoient à ce stade un dernier règlement pour le solde des travaux, sous déduction éventuelle de la retenue destinée à garantir le parfait achèvement.

Nous étudierons dans ce paragraphe la nature et les conditions (A) ainsi que les effets de la réception (B).

A - NATURE ET CONDITIONS DE LA RECEPTION

« La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, à l'amiable, ou à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement⁵ ».

1-La nature juridique de la réception

La nature juridique de la réception de l'ouvrage ne fait pas l'unanimité entre les auteurs. Est-elle un acte juridique ou un fait juridique, un acte unilatéral ou conventionnel ?

Le législateur a pris position dans l'article 1792-6 pour la théorie de l'acte juridique unilatéral en précisant qu'elle doit être prononcée contradictoirement. Mais la jurisprudence est favorable pour une réception tacite résultant de la prise de possession des lieux, sans réserves, par le propriétaire ou l'acquéreur. La théorie de l'acte juridique n'exclut pas, ainsi, la théorie du fait juridique.

En tant qu'acte juridique, la réception obéit à des conditions.

⁵ P. Maurin, connaître, comprendre l'Assurance construction, Editions l'Assurance Française, p.58.

2- Les conditions de la réception

Nous distinguons à ce titre les conditions de fond et les conditions de forme.

a- Les conditions de fond de la réception

Elles concernent l'auteur de la réception et les travaux exécutés.

Pour ce qui est de l'auteur, seul le maître de l'ouvrage est habilité à prononcer la réception. Cela relève d'une simple application des règles de droit des contrats. Le marché emporte des obligations réciproques : l'obligation pour l'entrepreneur d'exécuter l'ouvrage et celle, pour le maître d'ouvrage d'en payer le prix. C'est donc à celui-ci et à lui seul de préciser si l'œuvre réalisée répond, tant en ce qui concerne les conformités contractuelles, que la qualité des travaux, à la promesse de l'entrepreneur.

Le maître de l'ouvrage peut bénéficier du concours de l'architecte, mais ce dernier n'agit qu'en qualité de conseil et ne saurait prononcer lui-même la réception. Un procès-verbal signé par l'architecte seul n'engage nullement le maître de l'ouvrage⁶ sauf si l'architecte avait été investi d'un mandat spécial⁷.

Quant aux conditions de fond concernant les travaux, elles sont relatives à l'achèvement des travaux et à la qualité de ceux-ci. La réception ne peut avoir lieu qu'en cas d'achèvement de l'ouvrage et à la condition que les travaux soient bien exécutés. Aussi, le refus de réception ne peut-il être motivé que par l'inachèvement des ouvrages ou par un ensemble d'imperfections équivalant à l'inachèvement ou nécessitant des reprises d'ouvrage. En cas d'inexécution des reprises nécessaires, le maître de l'ouvrage peut déduire du montant des sommes dues à l'entrepreneur le montant des réfections.

b- Les conditions de forme de la réception.

La réception peut être expresse ou tacite, avec ou sans réserves, conventionnelle ou judiciaire.

La réception expresse est un acte juridique qui se traduit par un écrit sous la forme d'un procès-verbal de réception signé par les différents intervenants. A défaut de Procès-verbal de réception en bonne et due forme, la jurisprudence accepte de reconnaître l'existence d'une réception tacite sous certaines conditions : la prise de possession des lieux par le maître de l'ouvrage, le paiement des travaux par celui-ci. Cette qualification relève du pouvoir souverain du juge de fond puisque la loi ne traite pas de la réception tacite. La réception peut également être prononcée avec ou sans réserves. Il en est ainsi lorsqu'en

⁶ Cass. civ. 3^e 18 mars 1970, Bull. Cass. n° 207, p. 157.

⁷ Cass. civ. 1^{RE} 31 mai 1965, Bull. Cass. 1965, n°356.

présence de problèmes de finition ou de désordres apparents, le maître d'ouvrage consigne des constatations en annexe au procès-verbal. Dans ce cas, un délai est imparti à l'entreprise pour effectuer les travaux nécessaires jusqu'à la levée des réserves.

La réception peut être amiable ou judiciaire. Elle est amiable lorsqu'elle émane de la volonté des parties : l'entrepreneur avise, par écrit, ses partenaires, de la date à laquelle les travaux sont achevés et le maître de l'ouvrage manifeste sa volonté d'accepter les travaux. Mais à défaut d'accord entre les parties, la réception judiciaire pourra être demandée par la partie qui y a intérêt. La réception judiciaire constitue une réception forcée prononcée en justice. Le juge constatera à cet effet que la réception n'a pas eu lieu et pourra la prononcer à la date du jugement au regard de certaines conditions telles que la fin des travaux, l'occupation des lieux et le règlement du prix. La réception, une fois faite, produit des effets.

B – LES EFFETS DE LA RECEPTION

Suivant la formule d'un arrêt, « l'acceptation des travaux ... dégage la responsabilité du locateur d'ouvrage... en ce qui concerne les vices apparents »⁸.

La réception est subordonnée à l'achèvement des travaux et à la constatation qu'ils sont conformes aux dispositions contractuelles.

Elle a pour premier effet de mettre un terme aux rapports contractuels sauf en ce qui concerne les réserves et entraîne entre autres conséquences :

- le transfert des risques liés à la garde de l'ouvrage selon l'adage « res perit domino » ;
- la cessation des obligations accessoires telles le paiement des indemnités de retard ;
- l'exigibilité du solde du marché.

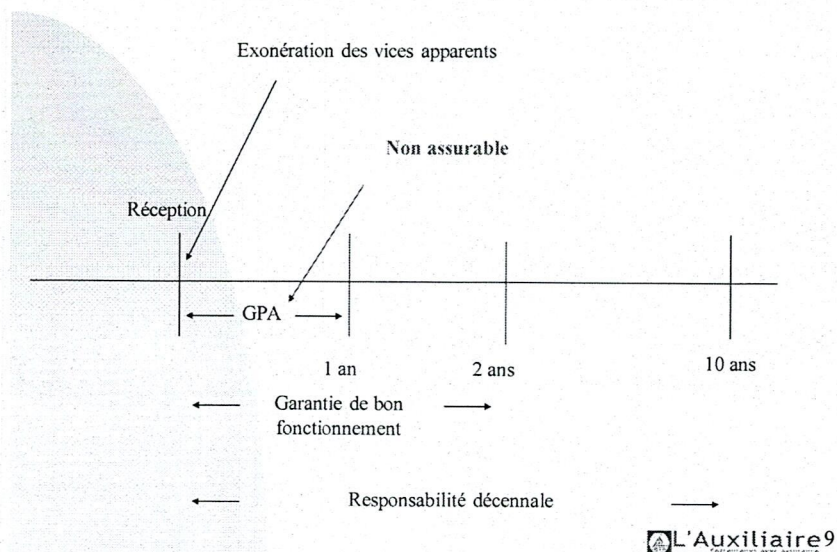
La réception constitue également le point de départ dans le temps des garanties et responsabilités. Il s'agit :

- la garantie annale de parfait achèvement ;
- la garantie biennale de bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment ;
- la responsabilité décennale des constructeurs (ouvrages et éléments d'équipement qui font indissociablement corps avec eux).

⁸ Cass. civ. 3^e 8juill. 1975, Bull. Cass. n°247, P.187 – Cass. civ. 3^e 18 mars 1981, J.C.P., IV, 1981, p.200.

Schématiquement, on peut représenter les effets de la garantie de la manière suivante :

EFFETS DE LA RECEPTION



L'étude des différentes étapes de la construction étant réalisée, quels sont alors les principaux contrats d'assurance construction ?

⁹ Mutuelle d'Assurance en France spécialisée en Bâtiments et Travaux Publics, www.auxiliaire.fr

SECTION II : LES CONTRATS D'ASSURANCE CONSTRUCTION

Il s'agira ici d'analyser les différents types de contrats d'assurance construction (paragraphe I) ainsi que la tarification et le mode de gestion de cette branche (paragraphe II).

PARAGRAPHE I : LES DIFFERENTES FORMULES DE GARANTIES

L'on distingue les contrats souscrits par le maître de l'ouvrage (A) et ceux souscrits par les constructeurs (B).

A - LES CONTRATS SOUSCRITS PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE

Le maître de l'ouvrage peut, avant l'ouverture du chantier, souscrire soit l'assurance Dommages-Ouvrage (DO), soit l'assurance Tous Risques Chantier (TRC).

1 - L'assurance Dommages-Ouvrage

C'est un contrat d'assurance souscrit par le maître de l'ouvrage. Il permet la réparation rapide des désordres en affranchissant la personne lésée de toute recherche de responsabilités. Elle peut être mise en jeu dès la constatation du dommage, afin d'en éviter l'aggravation, d'en supprimer la cause et de la réparer rapidement, pour finalement en limiter le coût.

a-La souscription du contrat

Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, faisant réaliser des travaux de bâtiments, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son propre compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant en dehors de toute recherche de responsabilités¹⁰.

Les dommages considérés sont ceux qui, par leur nature, sont susceptibles d'engager la responsabilité décennale des constructeurs : dommages affectant la solidité de l'ouvrage, ceux affectant l'ouvrage dans l'un de ses éléments constitutifs (ou l'un de ses éléments d'équipement et rendant l'ouvrage impropre à sa destination), et les dommages affectant la solidité d'un élément faisant corps avec l'ouvrage.

L'assurance Dommages-Ouvrage prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement et finit au terme de la garantie décennale. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

¹⁰ Article L 242-1 du Code des Assurances français

- Avant la réception : après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de ses obligations ;
- Après la réception : après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

b-La vie du contrat

Le contrat « Dommages-Ouvrage » est parfait dès sa signature par les deux parties, mais ne produira ses effets qu'après perception de la prime, à une date figurant au contrat. Les parties sont donc engagées dès la signature à poursuivre l'exécution du contrat, donc à remplir leurs obligations, à savoir :

- ✓ pour l'assuré, payer la prime et remplir les autres obligations ;
- ✓ pour l'assureur, mettre en jeu sa garantie en cas de sinistre.

En ce qui concerne les garanties du contrat, elles sont d'une part les garanties obligatoires prévues par la loi du 4 janvier 1978 et d'autre part les garanties complémentaires ou facultatives.

Les garanties facultatives sont la garantie des dommages matériels entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement, la garantie des dommages aux existants et la garantie de dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel garanti par le contrat.

c- Le sinistre

En cas de sinistre susceptible de mettre en jeu les garanties du contrat, l'assuré est tenu d'en faire la déclaration à l'assureur au plus tard dans les cinq jours suivant celui où il en a eu connaissance. Cette déclaration doit préciser les circonstances du sinistre et en comporter la description sommaire, ainsi que l'indication des mesures conservatoires que l'assuré a pu être amené à prendre en raison de l'urgence. La déclaration doit comporter un certain nombre de renseignements :

- ✓ le nom du bénéficiaire (le propriétaire de l'ouvrage) ;
- ✓ la désignation de l'ouvrage ;
- ✓ la date de réception de l'ouvrage et si possible la date d'ouverture du chantier ;
- ✓ le numéro du contrat « Dommages-Ouvrage ».

Il peut y avoir aussi la désignation d'un expert afin de constater, de décrire et d'évaluer les dommages. Les opérations de l'expert revêtent le caractère contradictoire.

Outre l'assurance « Dommages- Ouvrage », le maître de l'ouvrage a la possibilité de souscrire une assurance « Tous Risques Chantier ».

2 – L'assurance Tous Risques Chantier(TRC)

Il existe deux sortes de contrats tous risques : ceux destinés aux ouvrages de bâtiment ou de génie civil (Tous Risques Chantier), et ceux destinés aux ouvrages industriels ou même aux machines (Tous Risques Montage et Essais).

Le contrat Tous Risques Montage et Essais diffère essentiellement de la Tous Risques Chantier quant aux garanties susceptibles d'intervenir au moment de la mise en exploitation des ouvrages industriels et des machines.

a-l'objet de l'assurance TRC

L'assurance TRC est une assurance facultative qui a pour objet principal de garantir l'ouvrage ou l'installation, pendant la période de construction, de montage et essais, jusqu'à leur réception, contre les risques énumérés dans la police d'assurance (notamment l'effondrement ou l'écroulement de l'ouvrage en cours de réalisation ou un péril d'effondrement, l'incendie, l'explosion, les catastrophes naturelles et les cataclysmes.

La garantie s'étend, en général, aux matériaux sur chantier pour l'exécution du marché de construction, aux frais et honoraires des architectes, Bureau Technique de Contrôle, ingénieurs conseils..., aux frais de démolition de l'ouvrage et de déblaiement, aux frais de transport de matériaux de construction, aux dépenses de maintenance et autres. Il s'agit en principe d'un contrat souscrit chantier par chantier et le montant de la garantie est égal au montant du chantier (montant TTC des travaux et honoraires techniques) puisque les sinistres sont réglés aussi en TTC (c'est-à-dire en coût de remplacement).

La garantie peut être également étendue aux dommages causés à l'ouvrage après sa réception ou pendant la garantie contractuelle de maintenance du matériel. Selon la Cour de cassation, rien n'empêche les parties, abritées par leur liberté contractuelle, d'inclure la responsabilité décennale et les garanties des articles 1792 et suivants du Code civil dans le champ d'une assurance Tous Risques Chantier.

b-La souscription de l'assurance TRC

L'assurance TRC est une assurance facultative souscrite pour compte commun par un maître d'ouvrage, un maître d'œuvre ou une entreprise générale pour un chantier, dont les garanties bénéficient tant au maître d'ouvrage qu'à chacun des intervenants sur le chantier.

Il s'agit d'un contrat de chantier où la qualité des intervenants et les méthodes constructives sont primordiales.

c-La nature juridique et les effets de l'assurance TRC

L'assurance TRC, étant souscrite tant pour son compte par le maître d'ouvrage que pour le compte des constructeurs désignés aux conditions particulières, la question se pose alors de savoir si elle est une assurance de chose dont le bénéficiaire exclusif est le maître de l'ouvrage ou une assurance de responsabilité au profit de l'entrepreneur sur qui pèse la charge des risques en cours de construction ou encore une assurance de chose au profit exclusif de l'entrepreneur .

En effet, si l'assurance était souscrite par l'entreprise de construction, tant pour son compte que pour le compte de celui à qui il appartiendra, elle vaudrait alors tant comme assurance de responsabilité à son profit, que comme une assurance de chose au profit du maître de l'ouvrage .Mais étant souscrite par le maître de l'ouvrage, tant pour son compte que pour le compte de l'entrepreneur, nous pouvons en déduire qu'elle est en réalité, une assurance de chose souscrite au profit exclusif de l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage en est le bénéficiaire direct de l'indemnité d'assurance, qui doit servir à la reconstruction de l'ouvrage.

En plus de l'assurance TRC que le constructeur peut souscrire au même titre que le maître de l'ouvrage pour le compte de tous les intervenants à l'acte de construire, il peut également souscrire d'autres contrats tels que la police d'abonnement et la police unique de chantier.

B – LES GARANTIES SOUSCRITES PAR LES CONSTRUCTEURS

Le constructeur a la possibilité de souscrire soit la police d'abonnement soit la police unique de chantier.

1 – La police d'abonnement

Encore appelé TRC ouvert, le contrat d'abonnement couvre sur base annuelle les risques de nature décennale encourus par un constructeur.

La garantie du contrat d'abonnement est limitée dans son montant. Lorsque l'assuré participe à un chantier dont le coût dépasse un certain plafond, l'assureur lui demande d'en faire la déclaration. Ceci étant nécessaire à l'assureur pour mesurer son risque, pour demander éventuellement une surprime lorsque le risque encouru est supérieur à la limite de garantie.

La prime du contrat d'abonnement est soit forfaitaire, soit établie sur la base des déclarations du chiffre d'affaires de l'assuré, soit sur la base des déclarations annuelles des salaires.

2 – La Police Unique de Chantier (PUC)

C'est un contrat souscrit par le promoteur immobilier ou le maître de l'ouvrage pour son compte et pour le compte des constructeurs.

La PUC dispose, pour l'opération de construction, de deux volets : l'un pour la responsabilité décennale, l'autre pour la garantie de dommages-ouvrage, pour l'ensemble des assurés désignés en cette qualité aux conditions particulières. Le contrat PUC est en même temps une assurance de chose et une assurance de responsabilités. Ainsi, un seul contrat couvrirait l'ouvrage pendant dix ans et assurerait, au profit du maître de l'ouvrage et des réalisateurs, le paiement des réparations des désordres de nature décennale.

Le contrat PUC étant un contrat de chantier, la prime est unique mais elle peut être fractionnée. Le souscripteur s'engage à payer la prime. S'il ne tient pas son engagement, les sanctions qui lui sont opposables le sont également à toute personne ayant la qualité d'assuré. De ce fait, l'un quelconque des assurés peut se substituer au souscripteur pour régler la fraction de prime non réglée.

La police unique de chantier paraît bien adaptée aux grands chantiers, pour lesquels est nécessaire une étude technique approfondie par l'assureur lui-même ainsi qu'une sélection des intervenants. On peut cependant regretter que l'Etat ne soit pas mis en situation de la souscrire, par dérogation à sa dispense d'assurance, alors que nombre de grands chantiers récents ont précisément pour maître d'ouvrage un ministère ou un organisme public.

A noter que, outre la garantie obligatoire, tous ces contrats (police d'abonnement et police unique de chantier) comportent un certain nombre de garanties complémentaires qui sont le plus souvent les suivantes :

- ✓ Avant réception, la garantie « effondrement » ;
- ✓ Après réception, les dommages subis par la construction entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement des équipements, les dommages aux existants, les dommages dits immatériels (c'est-à-dire perte de loyers, privation de jouissance, lorsqu'ils résultent directement d'un risque garanti) ainsi que les dommages matériels subis par la construction et engageant la responsabilité de l'assuré en qualité de fabricant d'Eléments Pouvant Engager la Responsabilité Solidaire.

Après ce tour d'horizon sur les différents contrats, il importe de s'intéresser à la gestion de l'assurance construction.

PARAGRAPHE II : LA GESTION DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION

La gestion de l'assurance construction présente des caractéristiques particulières résultant de la spécificité du risque auquel s'appliquent des dispositions réglementaires propres.

Les constructeurs étant dans l'obligation de maintenir leur garantie sur dix ans après la réception de l'ouvrage, il en résulte donc une gestion des primes en capitalisation.

Avant de voir le mode de gestion à proprement parler (B), nous allons d'abord parler de la tarification en assurance construction (A).

A – LE SYSTEME DE TARIFICATION

1 – Les éléments de tarification

La tarification en assurance construction dépend de plusieurs éléments. Ainsi pour un contrat TRC, il faudra tenir compte des éléments ci-après pour une bonne appréciation du risque :

- du type de chantier (ou type d'ouvrage),
- du montant des travaux,
- du lieu des travaux,
- la nature des travaux,
- de la qualité du B.E.T,
- des modalités des travaux de démolition (explosifs, pyralène, amiante ...),
- l'étude du sol (fondations spéciales, pompage ...),
- de la durée du chantier,
- des garanties souhaitées par le souscripteur.
- Et d'autres garanties souscrites susceptibles de jouer sur le chantier.

Il sera demandé également des pièces contractuelles telles que :

- Le marché (clauses d'assurances notamment),
- Le planning d'exécution des travaux.

2 – L'assiette de prime

De manière générale, la prime d'assurance est calculée sur la base d'un taux (en pour mille) appliqué sur le montant des travaux (dans ce cas, l'assiette de tarification prise en compte est l'ensemble du coût TTC du chantier, y compris les honoraires d'architectes et de bureau

d'étude). Le taux varie en fonction de la complexité du type de chantier et de la zone d'exécution des travaux. Pour la plupart des chantiers dont les capitaux sont très élevés, l'assureur fait recours à la consultation des réassureurs.

En début des travaux, l'assureur peut réclamer une prime provisionnelle régularisable à la fin des travaux sur la base du montant définitif du chantier.

B - LE MODE DE GESTION DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION

Pour comprendre la logique de ce système, il est indispensable d'évoquer les caractéristiques propres au risque et de retracer l'évolution du régime de répartition vers le régime de capitalisation.

1 - Les caractéristiques propres au risque

L'assurance des risques de la construction présente des caractères particuliers. Indépendamment de la garantie des responsabilités professionnelles, assurée dans des contrats en général distincts, les assureurs garantissent ici la bonne tenue de l'ouvrage. Ce risque présente trois caractéristiques qui en rendent le traitement difficile :

D'abord, c'est un risque lourd : le coût maximum d'un sinistre portant sur un même ouvrage peut être élevé et les sinistres de série susceptibles de frapper un ensemble plus ou moins important d'ouvrages peuvent entraîner des coûts d'indemnisation considérables.

Ensuite, c'est un risque de longue durée : l'assureur est engagé, dès qu'il a encaissé la prime, pour une durée de dix ans après la réception.

Enfin, c'est un risque élaboré en France et qui n'est pas très pratiqué dans les autres pays ; il en résulte que la branche n'existe pas chez les assureurs étrangers et que notamment les réassureurs internationaux n'ont pas, sauf quelques exceptions, l'habitude de traiter ce risque, ce qui nécessite de disposer de spécialistes juristes et techniciens.

2 - Le passage du régime de répartition en régime de capitalisation

La garantie décennale est une garantie de durée : le système de perception des primes et de provisionnement doit permettre de régler les sinistres qui surviennent et sont déclarés pendant toute la durée décennale.

Dans le régime de répartition, les dépenses de règlement de sinistres (indemnité et frais annexes) sont payées par les primes encaissées la même année : ce système présente l'avantage de pouvoir s'équilibrer facilement puisqu'un déficit éventuel peut théoriquement

être compensé par une hausse des primes et cotisations l'année suivante, voire par un rappel de cotisations la même année.

A partir de 1983, l'assurance construction fut gérée en régime de capitalisation. Dans ce régime, les primes perçues au cours de l'année de souscription des contrats servent à constituer des provisions pour risques en cours destinées à régler les sinistres affectant les chantiers ouverts au cours de la même année.

Selon Paul SCHWACH¹¹, deux idées expliquent les avantages de la capitalisation au détriment de la répartition :

-la première idée est la nature cyclique du sujet du bâtiment. La répartition consiste à payer les sinistres d'une année donnée avec les primes versées dans l'année donnée. La capitalisation organise cela dans le temps.

-la deuxième idée trouve son fondement dans le temps long du risque assuré entre le versement de la prime et le règlement du sinistre. Par exemple, si les sinistres apparaissent en moyenne au bout de sept ans, et si nous ajoutons les délais de règlement et de contentieux, nous constatons qu'en matière de responsabilité décennale la procédure peut se révéler fort longue.

A présent, nous allons examiner l'évolution juridique de l'assurance construction depuis le Code Civil jusqu'à la loi Spinetta.

¹¹ In L'Assurance construction à l'épreuve du temps
1978-2003 : la Loi Spinetta vingt cinq ans après... (Colloque SMABTP du 14 octobre 2003), p.12.

CHAPITRE II : LE REGIME JURIDIQUE DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION

L'assurance construction a connu trois régimes dans son évolution. Il s'agit du régime issu du Code civil de 1804, celui de la loi de 1967 et enfin le régime de la loi n°78-12 du 04 janvier 1978. Nous examinerons dans une première section les régimes de 1804 à la Loi du 4 Janvier 1978 et dans une seconde section les garanties issues de la Loi du 4 Janvier 1978.

SESECTION I : DE LA LOI DE 1804 A LA LOI DU 4 JANVIER 1978.

On distingue les régimes antérieurs à la loi du 4 janvier 1978 (paragraphe I) ainsi que le régime de 4 janvier 1978 à proprement parler appelé Loi Spinetta (paragraphe II).

PARAGRAPHE I : LES REGIMES ANTERIEURS A LA LOI DU 4 JANVIER 1978

Jusqu'à l'avènement de la loi Spinetta, l'assurance construction en France était régie successivement par le Code civil de 1804 puis par la loi de 1967.

A -LE REGIME DU CODE CIVIL DE 1804

Les rédacteurs du Code Civil ont, dès 1804, personnalisé la responsabilité contractuelle des constructeurs traditionnels, architecte, et entrepreneur pour leur activité : l'une de conception et l'autre d'exécution. Ils ont créé les articles 1792 et 2270 traitant ainsi la responsabilité décennale des architectes et entrepreneurs.

Dans sa rédaction originale, l'article 2270 du Code Civil dispose que : « les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages ».

La durée décennale s'explique par un souci de sécurité publique et surtout dans l'intérêt du maître d'ouvrage qui, ignorant les règles de l'art de construire, n'est pas en mesure d'apprécier la solidité et la durabilité du bâtiment et donc de procéder à une réception sérieuse lors de la livraison de l'ouvrage.

A ce propos l'on peut citer cette phrase de Treilhard, l'un des auteurs du Code civil : « *il n'y a aucun inconvénient à être sévère à l'égard de l'architecte ; le propriétaire ne connaît*

pas les règles de la construction ; c'est à l'architecte de l'en instruire et à ne pas s'en écarter par une complaisance condamnable »¹².

L'article 1792 du Code Civil fait peser, non une présomption de faute mais une présomption de responsabilité décennale sur la tête de l'entrepreneur en cas de perte, totale ou partielle, de l'édifice.

Il faut noter cependant que les menus ouvrages et les dommages de type intermédiaire, situés hors du champ de l'art 1792 du Code civil obéissent à un régime de responsabilité essentiellement fondé sur la théorie des vices cachés, au même titre que celle du contrat de vente (art. 1641 et suivants du Code civil¹³).

B- LE REGIME DE LA LOI DU 3 JANVIER 1967.

Le législateur français, par la loi n°67-3 du 3 janvier 1967, a réformé le régime de 1804. Cette réforme concernait essentiellement les formes de marché d'entreprise ainsi que les locataires d'ouvrage. Ce qui constitue un intérêt voire un progrès pour le maître de l'ouvrage (ou l'acquéreur).

Ainsi l'article 1792 de la loi du 3 janvier 1967 disposait en ces termes : « Si l'édifice péricule en tout ou partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans ». Par extension au vice de construction au sens de l'article 1792, la jurisprudence a admis l'impropriété à destination de l'édifice.

Il faut noter par ailleurs que la loi du 3 janvier 1967 a abandonné la distinction des marchés « à prix fait » ou « sur devis » en maintenant et renforçant celle des gros et menus ouvrages¹⁴, laquelle a pour objectif de fixer la durée de leur garantie dans le temps.

Quant au vendeur d'immeuble à construire, il est tenu selon l'article 1646-1 du Code Civil à compter de la réception des travaux de garantir les vices cachés pendant dix ans et les menus ouvrages pendant deux ans.

PARAGRAPHE II : LE REGIME DE LA LOI DU 4 JANVIER 1978

Cette loi est le fruit de la commission de réflexion présidée par M. Adrien Spinetta.

¹² P. Maurin, connaître, comprendre L'Assurance construction, Editions L'Assurance Française, p.26.

¹³ Article 1641 C. civ : « le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ».

¹⁴ P. Maurin, connaître, comprendre L'Assurance construction, Editions L'Assurance Française, p. 28.

Avant de se pencher sur les différents constructeurs et la notion d'ouvrage, nous allons étudier le régime de la loi du 4 janvier 1978.

A – UN REGIME DE PRESOMPTION

L'article 1792 a institué une présomption de responsabilité à l'égard des constructeurs. Il s'agit d'une responsabilité de plein droit mettant ainsi fin aux incertitudes antérieurement constatées dans la jurisprudence et posant le principe suivant lequel la responsabilité des constructeurs est présumée. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. Cette cause étrangère est analysée par la jurisprudence comme pouvant être :

- la force majeure : elle doit avoir les caractères d'extériorité, d'imprévisibilité et d'irrésistibilité ;
- le fait de la victime : l'immixtion du maître de l'ouvrage peut exonérer l'entrepreneur mais il appartient à ce dernier de rapporter la preuve de cette immixtion ;
- le fait d'un tiers.

La responsabilité de plein droit des constructeurs est d'ordre public. Qui peut donc être constructeur et que recouvre la notion d'ouvrage ?

B – LA NOTION DE CONSTRUCTEURS

Sont réputés constructeurs au sens de l'article 1792-1.1 du Code Civil, les personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage. Cette définition exclut donc clairement du régime de responsabilité décennale les sous- traitants qui n'ont pas de lien direct avec le maître d'ouvrage. Vis- à- vis du maître d'ouvrage, le sous-traitant engage sa responsabilité délictuelle.

Comme constructeurs nous pouvons citer :

- 1-tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- 2-toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
- 3-toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage ;
- 4-le promoteur ;
- 5-le vendeur d'immeuble à construire ;
- 6-le constructeur de maisons individuelles ;

7-le contrôleur technique : il a une mission importante car il intervient dans la prévention des « aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages » ;

8-le fabricant de composants.

C - LA NOTION D'OUVRAGE

Il n'existe pas de définition légale de la notion d'ouvrage. Au sens de la loi du 04-01-1978, l'ouvrage peut être compris dans la globalité de l'ensemble immobilier.

Bien que la notion d'ouvrage ne soit pas si facile à cerner, nous pouvons penser que la référence au sol est utile. Ainsi la position de la Cour de cassation est —elle exprimée lors d'un arrêt de principe de la 3^e chambre civile du 12 juin 2002 qui suppose pour qu'il y ait ouvrage, « l'incorporation de matériaux dans le sol, de travaux de construction ».

Quant à la notion de bâtiment, elle est introduite par l'article 1792-2 du Code civil qui étend aux éléments d'équipement d'un bâtiment, la présomption de responsabilité décennale des constructeurs. Le bâtiment renvoie à l'idée de construction où l'homme peut se mouvoir.¹⁵

On distingue la fonction « construction » et la fonction « équipement ». La fonction « construction » concerne les opérations d'inscription de l'ouvrage dans un site et un environnement tandis que la fonction « équipement » comprend « toutes les opérations indépendantes de l'espace et du lieu, mais de nature à répondre aux contraintes d'exploitation et d'usage, en conformité avec les besoins quotidiens de l'homme. A propos des équipements, l'article 1792-2 dispose qu'il s'agit de ceux qui « font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert » et qui entrent dans le champ de la responsabilité décennale si les dommages qui les touchent affectent leur solidité. La loi précise qu'un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec un ouvrage de viabilité, de fondation, d'ossature, ou de clos et de couvert, « lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage ».

Après donc cette étude évolutive du régime juridique de l'assurance construction, nous allons examiner les garanties qui découlent de la loi n°78-12 du 04-01-1978.

SECTION II : LES GARANTIES ISSUES DE LA LOI DU 4 JANVIER 1978

Nous étudierons tour à tour ces différentes garanties (paragraphe I) puis nous évoquerons le principe de la double assurance obligatoire (paragraphe II).

¹⁵ Cf. définition réglementaire du bâtiment donnée par un arrêté pris pour l'application de la loi du 04-01-1978, et annulé par le Conseil d'Etat pour des motifs de forme et de compétence.

PARAGRAPHE I : LA NATURE DES GARANTIES

Ces garanties sont au nombre de trois : la garantie de parfait achèvement d'une durée d'un an (A), la garantie de bon fonctionnement d'une durée de deux ans (B) et la responsabilité décennale d'une durée de dix ans (C).

Les trois garanties ci dessus évoquées ont chacune un domaine d'intervention propre selon la nature des désordres.

A- LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT (PA)

Il s'agit de la garantie selon laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an , à compter de la réception, à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception. Mais la garantie de parfait achèvement ne s'étend pas aux travaux d'entretien des ouvrages ni aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usage normal ou de l'usure.

Cette garantie est le prolongement de la responsabilité contractuelle à laquelle l'entrepreneur est tenu envers le maître de l'ouvrage.

Qui peut être débiteur de la garantie de parfait achèvement ?

Seuls les entrepreneurs liés par un contrat de louage d'ouvrage sont visés par la loi. Les autres intervenants ainsi que les sous-traitants ne sont pas concernés. Chaque entrepreneur n'est tenu que pour les désordres qui lui sont imputables. Mais après réparation, l'entrepreneur peut exercer un recours contre les autres intervenants, lorsque la responsabilité effective des désordres peut leur être imputée.

L'action en réparation des désordres au titre de la garantie de PA se prescrit dans un délai d'un an. Mais le maître d'ouvrage qui n'a pas agi en justice contre l'entrepreneur dans le délai d'un an suivant la réception peut encore réclamer la réparation sur la base de la RC contractuelle de droit commun.

En somme, la garantie de PA impose aux entrepreneurs de réparer les désordres apparents lors de la réception et les désordres révélés dans l'année qui suit la réception.

Que peut-on dire de la garantie du bon fonctionnement ?

B- LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT (BF)

Cette garantie a pour fondement l'article 1792-3¹⁶ du Code Civil. Elle découle de la distinction entre fonction de construction et celle d'équipement. Pour mieux cerner cette garantie, nous allons analyser ses caractères généraux et sa durée.

La garantie de bon fonctionnement est une responsabilité de plein droit, le créancier ayant seulement à démontrer que l'élément ne fonctionne pas. La notion de garantie est plus forte que celle de responsabilité. Le débiteur ne peut se libérer de son obligation de réparer qu'en cas d'usure normale ou de défaut d'entretien, et la charge de la preuve lui incombe. La garantie de BF est mise en œuvre lorsque le désordre affecte le fonctionnement des éléments d'équipement sans rendre l'ouvrage impropre à sa destination. Il a été jugé que les peintures, n'ayant qu'un rôle esthétique, ne constituent pas un élément d'équipement¹⁷.

La garantie de BF a une durée minimale de deux ans dont le point de départ est la réception des travaux. Cette disposition est d'ordre public. Ce qui signifie qu'interdiction est faite aux parties d'y déroger par des clauses ayant pour objet ou pour effet d'exclure ou de limiter la portée de la garantie. Cependant les constructeurs peuvent accorder des garanties d'une durée supérieure.

Il n'est pas toujours aisé de faire la part entre ce qui relève de la garantie biennale de l'article 1792-3 du Code civil et ce qui relève de la responsabilité décennale de l'article 1792-2. Mais que garantit exactement la responsabilité décennale ?

C-LA RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE (RCD).

Cette garantie s'applique aux désordres graves. Selon l'article 1792 du Code civil, « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur des dommages mêmes résultant d'un vice du sol qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui l'affectant dans ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipements le rendant impropre à sa destination ».

La description des dommages a pour intérêt de préciser d'une part le domaine d'application de la Responsabilité Civile Décennale et d'autre part les conditions de mise en œuvre de la police.

S'agissant des dommages de nature à engager la responsabilité décennale, il s'agit de ceux qui :

¹⁶ La présomption établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

¹⁷ Civ. III, 27 avr.2000: Bull. III, n°88, p.59.

- ✓ compromettent la solidité de l'ouvrage ;
- ✓ le rendent impropre à sa destination ;
- ✓ affectent la solidité des éléments d'équipement faisant corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert.

Quant à la durée de la RC Décennale, elle débute à partir de la réception des travaux. Ce délai est à la fois un délai d'épreuve de solidité de l'ouvrage, le désordre devant se manifester durant cette période, et un délai d'action, à l'expiration duquel le maître d'ouvrage ne peut plus agir. Le délai de dix ans est un délai de prescription. La jurisprudence assimile aux dommages déjà réalisés, les dommages futurs, lorsqu'il apparaît certain qu'ils évolueront pour atteindre, dans un avenir prévisible, la gravité de ceux réparables au titre des garanties légales d'où « les limites de la prescription décennale ».

Restent du domaine de la responsabilité contractuelle de droit commun :

- les désordres ayant fait l'objet de réserves lors de la réception,
- les défauts de conformité ou stipulations contractuelles indépendamment de tous désordres de nature décennale,
- les désordres affectant des travaux qui ne sont pas considérés comme des « ouvrages »,

On note un cumul de la garantie de parfait achèvement et de la garantie décennale qui a donné lieu à un arrêt de principe du 4 février 1987 : le maître de l'ouvrage disposant d'un droit d'option entre la garantie de parfait achèvement et la garantie décennale.

PARAGRAPHE II : LE PRINCIPE DE LA DOUBLE ASSURANCE OBLIGATOIRE

La nouvelle loi a mis en place un mécanisme à double détente, d'une part la souscription obligatoire, par le maître de l'ouvrage, d'une assurance dommages-ouvrage et d'autre part, la souscription obligatoire, par les constructeurs réalisateurs et non, d'une assurance de responsabilité décennale.

A-L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE (DO)

L'assurance Dommages-Ouvrage est un contrat d'assurance souscrit par le maître de l'ouvrage en tant que personne physique ou morale agissant comme propriétaire ou vendeur. Ne sont pas soumis à cette obligation d'assurance, l'Etat ainsi que les personnes morales de droit public.

L'assurance DO concerne la réalisation des travaux de bâtiment. Un arrêté définissait les travaux de bâtiment comme « des travaux dont l'objet est de réaliser ou de modifier les constructions élevées sur le sol à l'intérieur desquelles l'homme est appelé à se mouvoir et qui offrent une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs ». Cet arrêté fut annulé pour excès de pouvoir par un arrêt du Conseil d'Etat du 16-10-1979. Ainsi donc pour fixer la limite de l'obligation, il faut s'appuyer sur le principe « d'accessoire qui suit le principal » retenu par la jurisprudence afin de soumettre un ouvrage à la règle d'obligation d'assurance ou l'en dispenser.

Dans son principe, le contrat d'assurance DO est conçu pour permettre la réparation rapide des désordres. Il peut être mis en jeu dès la constatation du dommage, afin d'en éviter l'aggravation, d'en supprimer la cause et de le réparer rapidement pour en limiter le coût.

Si l'assurance DO est relativement récente, il n'en est pas ainsi pour l'assurance obligatoire de responsabilité.

B-L'ASSURANCE DE RESPONSABILITE DECENNALE

Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants, doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

1-Le champ d'application

Il s'agit de l'ensemble des constructeurs définis par le Code Civil. Ils sont assujettis à l'obligation d'assurer leur responsabilité décennale pour autant qu'il s'agisse de travaux de bâtiment. Les contrats d'assurance de responsabilité sont en général des contrats d'abonnement, c'est-à-dire qu'elles couvrent l'ensemble des activités de l'assuré.

Il faut par ailleurs noter que certains intervenants échappent à l'obligation d'assurance, car ils ne sont pas dans la liste des constructeurs et ne sont pas liés contractuellement au maître de l'ouvrage : il s'agit des sous-traitants et à côté les fabricants et fournisseurs de produits non-EPERS (Eléments Pouvant Engager la Responsabilité Solidaire).

Enfin, l'obligation d'assurance ne s'applique pas à l'Etat construisant pour son propre compte et aux collectivités publiques.

Après avoir déterminé son champ d'application, analysons la nature de l'Assurance de responsabilité ainsi que sa durée.

2-La nature de la garantie et sa durée dans le temps

Le contrat garantit le paiement des travaux de réparation de l'ouvrage à la réalisation duquel l'assuré a contribué, lorsque la responsabilité de ce dernier est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil.

Les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires.

Quant à la durée, la garantie s'applique après la réception et pendant la durée de la responsabilité décennale. Elle n'a point lieu avant la réception. D'où l'importance pour les participants à l'acte de construire qu'il y ait une réception effective. La garantie cesse dix ans après la réception. La garantie obligatoire du contrat couvre l'assuré pour la durée de la responsabilité décennale.

Au terme de cette 1^{re} partie, force est de constater que l'assurance construction a connu une évolution assez importante notamment avec la Loi Spinetta dans le domaine de la responsabilité décennale. Cette loi, contrairement aux textes antérieurs, a apporté beaucoup plus de précisions dans la définition des constructeurs, dans la notion d'ouvrage ainsi que dans la distinction entre la fonction « construction » et celle « d'équipement ».

Après les généralités sur l'assurance construction, nous nous appesantirons sur la réalité de celle-ci au Burkina Faso.

DEUXIEME PARTIE

QUEL AVENIR POUR L'ASSURANCE CONSTRUCTION AU BURKINA FASO

Le secteur de l'assurance au Burkina Faso est un marché étroit, avec seulement 10 compagnies d'assurances dont 4 sont actives dans la branche VIE et 6 en I.A.R.D.T.

Malgré la baisse du taux de croissance économique du pays, qui est passé de 5,6% en 2006 à 4,2% en 2007, le secteur de l'assurance a connu une progression de 24,33% en 2007 avec un chiffre d'affaires de 25,033 milliards de FCFA contre 20,134 milliards de FCFA en 2006¹⁸.

L'assurance construction qui fait partie des autres risques (1 396 082 083 FCFA en 2008 contre 417 462 098 FCFA en 2004 pour tout le marché) occupe une place importante. Cependant, à l'instar des autres branches, elle rencontre des obstacles à son développement. Ainsi nous analyserons les entraves au développement de l'assurance construction au Burkina (Chapitre I) et nous envisagerons les perspectives de cette assurance (Chapitre II).

¹⁸ Source : BAMBIO Z. François, Investir-bf.info

CHAPITRE I : LES ENTRAVES AU DEVELOPPEMENT DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION

L'assurance construction au Burkina Faso est régie par la loi n°017-2006 du 18 mai 2006 portant Code de l'urbanisme et de la construction.

Cette assurance connaît de nombreuses difficultés liées à la situation économique et sociale des populations et aussi à l'insuffisance des textes. Ainsi, nous examinerons les différents contrats d'assurance construction vendus au Burkina Faso d'une part (Section I) et les difficultés liées à cette branche d'autre part (Section II).

SECTION I : LES DIFFERENTS CONTRATS D'ASSURANCE CONSTRUCTION AU BURKINA FASO

Contrairement au système français où l'on a la garantie dommages-ouvrage, la Tous Risques Chantier, la Police Unique de Chantier et la Responsabilité Civile Décennale, les produits d'assurance construction commercialisés au Burkina sont pour la plupart la Tous Risques Chantier (TRC) et la Responsabilité Civile Décennale (RCD).

PARAGRAPHE I : LE CONTRAT « TOUS RISQUES CHANTIER »

C'est un contrat souscrit pour le compte de tous les intervenants à l'acte de construire.

Nous analyserons successivement les biens assurés et l'étendue des garanties de ce contrat ainsi que son mode de fonctionnement.

A – LES BIENS ASSURES ET L'ETENDUE DES GARANTIES

Les garanties du contrat portent sur la totalité des travaux faisant l'objet d'un marché et des installations et de toutes pièces, matériels, fournitures sur chantier, incorporés ou destinés à être incorporés à l'ouvrage, y compris les travaux préparatoires et/ou auxiliaires de tout genre et nature, que ces travaux soient temporaires ou permanents, ainsi que sur tous les matériaux et fournitures incorporés ou destinés à être incorporés à l'ouvrage, et y compris les plans et dessins.

Les biens assurés comprennent également les biens existants et les biens préexistants, c'est-à-dire les biens immobiliers y compris les équipements, situés sur, sous, dans, contre ou à proximité immédiate du chantier, qui ne font pas partie du marché assuré et qui sont : soit la propriété du Maître d'Ouvrage au moment de la prise d'effet du contrat, soit destinés à devenir sa propriété pendant la période de travaux montage/essais.

Quant à l'étendue des garanties, nous distinguons la garantie pendant la période des travaux et celle pendant la période de maintenance. Pendant la période des travaux, les biens assurés sont garantis contre toutes pertes ou dommages quelle qu'en soit la cause ou l'origine à la seule exception des pertes ou dommages limitativement énumérés comme étant exclus. Sont à la charge des assureurs, les pertes ou dommages résultant : d'effondrement ou d'écroulement des ouvrages, de collision, de déraillement, de chute ou de renversement de tous engins, de bris mécaniques, de chute de corps étrangers, de vice ou erreur de conception, défaut de construction ou de montage, d'incendie, d'explosion, foudre, phénomènes électriques, de phénomènes naturels (tempête, ouragan, cyclone, tremblement de terre, inondation), de vols ou tentatives de vol.

Par contre les biens assurés sont garantis pendant la période de maintenance contre les seules pertes ou dommages occasionnés par les assurés, pris ensemble ou individuellement. Mais le fait générateur doit être antérieur à la période de maintenance et résultant de vice ou défaut ou erreur de conception, de construction, de fabrication, de montage, de matière, d'erreur commise en atelier, d'erreur de plan, de calcul ou de dessin etc.

La garantie de l'assureur s'étend également aux frais complémentaires à savoir les frais de démolition et de déblaiement, les frais et honoraires d'architectes, d'ingénieurs et bureaux d'étude, les frais supplémentaires résultant de travaux de réparation en dehors des heures normales et d'expédition par voie accélérée ainsi que les mesures conservatoires et/ou périls imminents.

B - LE FONCTIONNEMENT DU CONTRAT TOUS RISQUES CHANTIER

En cas de sinistre, l'assuré devra :

- en aviser immédiatement l'assureur,
- prendre toutes mesures raisonnables en vue de protéger les biens assurés pour éviter la survenance d'autres dommages,
- dès que possible, adresser à l'assureur une déclaration signée précisant le moment de la survenance, la cause de la perte ou du dommage et l'intérêt de l'assuré ou de toute autre partie dans les biens assurés,
- montrer à toute personne désignée par l'assureur ce qui reste des biens sinistrés,
- produire tous livres de compte, factures, pièces justificatives et tous autres documents en rapport avec le sinistre ou copie certifiée conforme de ces documents si les originaux en sont perdus et ce, en tout lieu désigné par l'assureur ou ses représentants et autoriser qu'en soient faits des extraits ou des copies.

Pour les chantiers ouverts, en plus des mentions ci-dessus visées, tous les chantiers auxquels l'assuré participe sont automatiquement garantis à la condition qu'ils fassent l'objet d'une déclaration à l'assureur dans un délai de 30 jours maximum à partir du jour où le service d'assurance du souscripteur en aura eu connaissance de leurs caractéristiques. A l'ouverture de tout chantier entrant dans le cadre de la garantie, un « avis d'aliment » sera adressé à l'assureur afin qu'il puisse procéder à l'émission d'une attestation d'assurance.

PARAGRAPHE II : LE CONTRAT D'ASSURANCE « DECENNALE »

Il s'agira ici d'examiner l'objet du contrat et les obligations des parties.

A - L'OBJET DU CONTRAT

Le contrat responsabilité civile décennale (RCD) garantit exclusivement :

- l'indemnisation des dommages matériels à la construction, imputables aux constructeurs, trouvant leur origine dans le gros œuvre ou le second œuvre compromettant la stabilité ou la solidité de la construction et engageant la responsabilité décennale des assurés ;
- l'indemnisation des frais occasionnés par la menace d'effondrement du gros œuvre dans la période de validité du contrat, imputable aux constructeurs, et nécessaires à la sauvegarde de la construction ;
- les frais de démolition et de déblaiement nécessaires faisant suite aux dommages visés ci-dessus ;
- tout dommage matériel dû à un défaut d'étanchéité pouvant provenir d'une façade, d'une couverture, d'un cuvelage, d'un réservoir ou des équipements garantis.

La garantie prend effet à compter de la date de réception et cessera 10 ans après la date de réception.

B - LES OBLIGATIONS DES PARTIES

Il s'agit du souscripteur du contrat, de l'assuré qui est en général le maître d'ouvrage et de l'assureur.

Le souscripteur doit déclarer à l'assureur ou à son représentant, tous les éléments connus de lui pouvant permettre l'appréciation du risque par celui-ci, et notamment :

- la situation de la construction ;
- la nature et la consistance des travaux ;
- les modalités et moyens d'exécution ;
- la date de commencement des travaux et la durée prévue ;

-le coût total prévisionnel de la construction, ainsi que les divers montants partiels le composant.

Le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part du souscripteur, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change la nature du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur. Aussi le souscripteur s'engage-t-il à déclarer pendant les travaux, à l'assureur et au bureau de contrôle technique, toute modification de la construction par rapport aux déclarations faites dans la proposition de souscription. En fin de travaux, le souscripteur doit déclarer à l'assureur la date de réception et le coût total définitif de la construction dans les douze mois suivant la réception.

L'assuré a les mêmes obligations que le souscripteur pendant toute la durée des travaux et de la garantie.

En cas de sinistre, l'assuré doit faire à l'assureur, par lettre recommandée, la déclaration de chaque événement susceptible de faire jouer la garantie quelle qu'en soit l'importance, dans les sept jours qui suivent la date où il en a pris connaissance, sauf cas fortuit ou de force majeure. Il s'engage en outre à prendre toutes précautions nécessaires pour prévenir d'autres dommages et/ou en éviter l'aggravation.

Quant à l'assureur, il fait expertiser les dommages à la construction, règle à l'assuré dans la limite des garanties, après application le cas échéant de la règle proportionnelle et sous déduction de la franchise :

- soit l'indemnité convenue,
- soit les frais de reconstruction ou de réparation à la construction et les frais de démolition et de déblaiement.

SECTION II: LES DIFFICULTES RENCONTREES

Le Burkina Faso est un pays en développement avec une situation économique précaire. Cette situation de morosité économique du pays n'est pas sans incidence sur le développement de l'industrie de l'assurance en général et de la branche construction en particulier. Le facteur socioculturel a aussi une influence négative.

A tout cela, viennent s'ajouter d'autres difficultés d'ordre juridique et technique.

PARAGRAPHE I: LES DIFFICULTES ECONOMIQUES ET SOCIOCULTURELLES

Les difficultés économiques résultent à la fois du faible niveau financier des populations et de l'insolvabilité de celles-ci (A). Quant aux difficultés socioculturelles, elles sont liées aux facteurs d'ordre sociologique et d'ordre culturel (B).

A -LES DIFFICULTES D'ORDRE ECONOMIQUE

Le Burkina est classé parmi les pays à revenus par tête les plus faibles avec un Produit Intérieur Brut (PIB) de 5 111 Millions de \$ US contre 14 441 600 pour les ETATS UNIS¹⁹. Selon les statistiques, 46% de la population burkinabè vivaient en dessous du seuil national de pauvreté en 2004. Ce seuil de pauvreté est de 82 672 FCFA par personne et par an soit environ moins de 1\$ USD par jour. Le taux de croissance annuel réel du PIB est de 5% entre 1997 et 2003 et 4,6% en 2004 et plus de 90% des pauvres vivent dans les zones rurales²⁰. En 2007, le PIB par habitant était de 491\$ USD. Aussi la prime d'assurance par habitant reste-t-elle faible avec 1000 FCFA/habitant contre 3700 au Cameroun, 7300 pour la Côte d'Ivoire et 600000 en France.²¹

Cette situation économique oblige les ménages à investir dans des secteurs jugés prioritaires tels la santé et l'éducation. Dans sa théorie sur « la Pyramide des besoins », Abraham Maslow classe ceux-ci en fonction des moyens sous une forme pyramidale. Au bas de la pyramide l'on trouve les besoins physiologiques tandis qu'au sommet se trouvent les besoins de réalisation²². Nous devrions rechercher d'abord, selon Maslow, à satisfaire chaque besoin d'un niveau donné avant de penser aux besoins situés au niveau immédiatement supérieur de la pyramide. Par exemple, il est préférable de rechercher à satisfaire les besoins physiologiques avant les besoins de sécurité.

Ainsi, pour la frange de la population vivant au dessous du seuil de la pauvreté et qui cherche à satisfaire le minimum vital, l'assurance en général constitue un produit de luxe à fortiori l'assurance construction.

Il convient de mentionner que la prépondérance du secteur informel dans l'économie constitue également un frein au développement de l'industrie des assurances au Burkina. En effet c'est un secteur qui embrasse tous les domaines d'activités (commerce,

¹⁹ Classement du PIB des pays du monde de 2004.

²⁰ Pauvreté et Développement au BURKINA FASO, Partenariat Burkinabè-Danois : www.netpublikationer.dk/um/7648/index.htm.

²¹ André BAYALA, DG du groupe SONAR, Ex-Président de la FANAF.

²² Pyramide des besoins de Abraham.

Maslow, wikipedia.org/wiki/Pyramide_des_besoins_de_Maslow.

construction...) et qui ne fait l'objet ni de recensement, ni de déclaration, au mépris de la réglementation en vigueur (enregistrements au RCCM, fiscal, CNSS). Mais, même pour la minorité urbaine et les entreprises qui ont plus ou moins compris et accepté le rôle des assurances, la part de leur revenu consacrée à l'assurance est, le plus souvent, revue très sensiblement à la baisse.

Pour les particuliers donc, l'assurance reste avant tout un service que les compagnies d'assurances doivent proposer à une clientèle solvable surtout avec les exigences du Code CIMA sur la solvabilité des entreprises. En effet, nombreux sont ceux qui veulent souscrire des contrats d'assurance mais qui sont limités par leur portefeuille financier. Pour ces gens, l'assurance est un luxe dont seuls les plus nantis peuvent en être les bénéficiaires alors que les assurables qui auraient les moyens de payer des cotisations d'assurance n'en éprouvent pas le besoin, et qu'une part majeure de l'économie du pays fonctionne sans recours à la protection des assureurs.

La plus grande partie des populations est trop pauvre pour pouvoir payer des cotisations d'assurance et les autres trop riches pour en avoir besoin. Il appartient donc aux compagnies d'assurance d'inventer de nouvelles formes de distribution moins coûteuses et des contrats moins chers, qui seront beaucoup plus adaptés aux attentes des assurables avec des primes qui seront à leur portée.

A cette faiblesse du pouvoir d'achat s'ajoute le facteur socioculturel.

B : LES DIFFICULTES SOCIOCULTURELLES

Le développement de l'assurance sur le continent africain en général et au Burkina Faso en particulier est lié aux pesanteurs socioculturelles.

Les facteurs sociologiques constituent un frein au développement de l'assurance, en ce sens que, ceux qui ont la capacité d'entreprendre et d'acquérir des biens qui, par ailleurs, seraient normalement assurés, peuvent compter en cas de revers ou de sinistre sur des réseaux de solidarité familiaux, claniques, villageois, associatifs ou professionnels, qui leur permettent de redémarrer même après la destruction de leur outil de travail ou de leur logement. Ainsi pourquoi payer des cotisations d'assurances, dépense certaine, contre la promesse d'un dédommagement très incertain, alors que l'on peut observer autour de soi que le collègue dont le commerce ou l'atelier qui a été détruit par le feu finit assez rapidement par rouvrir sa boutique grâce aux aides et aux empreints consentis par ses proches, clients ou ses fournisseurs ou par ceux qui lui sont redevables pour une aide

antérieure. Mais force est de constater que cette solidarité agissante, aspect de notre culture, est de plus en plus mise en mal dans notre société d'aujourd'hui du fait de la cohabitation d'un mode de vie traditionnel et un mode de vie moderne fortement « occidentalisé » tendant à mettre fin à cette solidarité de groupe. En effet, face aux conséquences de cette situation, nous estimons que la souscription d'une police d'assurance est avant tout un acte de sécurité, un acte de prévention contre les risques éventuels. L'évolution de l'assurance en Afrique, est également tributaire de son passé historique. En effet, l'histoire moderne de l'assurance est née avec l'arrivée des premières entreprises européennes au début de la période coloniale. Dans cet ordre d'idées, nous pouvons penser que le retard de l'Afrique serait imputable soit à la colonisation soit à ses us et coutumes. Le poids de la culture est d'autant plus important en ce sens que les populations préfèrent se remettre à Dieu pour lutter contre les cas fortuits et les coûts du sort. Il convient donc de comprendre qu'il est difficile dans ces conditions que l'assurance en général et l'assurance construction en particulier puissent connaître un développement considérable. Il y a aussi le taux d'alphabétisation qui reste très faibles (28,70% en 2007). Cela n'est pas favorable aux mentalités pour recevoir l'assurance et à en reconnaître l'utilité.

A tous ces obstacles économiques et socioculturelles, viennent s'ajouter l'insuffisance des textes régissant la construction et le manque de professionnalisme de certains acteurs à l'acte de construire.

PARAGRAPHE II : LES DIFFICULTES D'ORDRE JURIDIQUE ET TECHNIQUE

La réglementation par les pouvoirs publics peut contribuer à l'essor de la profession d'assurance. L'Etat a à sa disposition un large éventail d'outils pour intervenir sur le marché de l'assurance. Malheureusement, cela n'est pas le cas puisque l'on constate des insuffisances voire l'absence totale des textes régissant certaines branches du secteur de l'assurance. Aussi le manque de professionnalisme de la part de certains acteurs dans l'opération de construction constitue-t-il un frein à l'essor de cette branche.

A - LES DIFFICULTES D'ORDRE JURIDIQUE

L'Etat dispose de la faculté de rendre obligatoire dans le cadre d'un dispositif législatif et réglementaire approprié la couverture par l'assurance de certains risques encourus, par exemple en raison d'une activité, voire d'une profession.

Concernant la réglementation en matière de construction au Burkina, nous constatons l'existence de textes de loi régissant celle-ci. Il s'agit de:

- la loi n°014/96/ADP du 23 mai 1996, portant Réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso ;

-la loi n°017-2006 du 18 mai 2006 portant Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso. Cette loi ayant abrogé les dispositions de la première.

L'on note cependant que sur les deux cent trente deux articles que compte le nouveau Code de l'urbanisme, seuls vingt six sont consacrés à la construction à proprement parler. Ces textes sont donc insuffisants pour réglementer un secteur aussi important d'autant que beaucoup de chantiers sont en cours de réalisation. En plus de cette insuffisance des textes, il faut souligner que dans la pratique, ceux-ci sont inappliqués.

Malgré les quelques dispositions législatives existantes, l'assurance construction reste toujours le secteur le moins vulgarisé. Cette situation de fait laisse croire que le secteur est abandonné.

Il appartient donc au Ministère en charge de la construction et aux assureurs d'œuvrer afin de rendre l'assurance construction obligatoire. Cela a un intérêt pour les entreprises de construction qui peuvent se retrouver en faillite après un gros sinistre si toutefois l'assurance n'intervient pas. Cette mesure est aussi nécessaire car c'est un devoir pour l'Etat d'assurer la protection des personnes et des biens dans la mesure où les ouvrages commandés par celui-ci sont d'usage public.

B - LES DIFFICULTES D'ORDRE TECHNIQUE

La vocation de tout assureur n'est pas d'assurer des sinistres certains mais des événements dommageables de réalisation incertaine. La qualification des intervenants au chantier est une donnée essentielle qui entre dans le processus d'acceptation du risque par l'assureur construction. La construction doit être faite dans les règles de l'art pour minimiser la survenance du sinistre. En effet, la non qualité coûte chère aussi bien au maître d'ouvrage qu'aux constructeurs. Même si beaucoup d'entreprises sont qualifiées, il n'en demeure pas moins que certaines entreprises ignorent les garanties de l'assurance construction pouvant couvrir leur responsabilité. Elles ne prennent l'assurance que lorsque celle-ci est exigée dans les Cahiers de Clauses Techniques Générales (C.C.T.G) du marché. Cela constitue un danger permanent pour le maître d'ouvrage et surtout pour les utilisateurs lorsque l'ouvrage est un immeuble recevant le public. En cas de dommage, aucune certitude de couverture n'est offerte aux victimes. Aussi, d'autres entreprises même qualifiées construisent des ouvrages sans tenir compte des règles de l'art et ne respectent pas les délais d'exécution des

travaux. Ce qui peut avoir un impact sur les contrats d'assurance surtout lorsque le chantier a été souscrit pour une période bien déterminée.

Il y a également le rôle que doivent jouer les intermédiaires en tant que conseillers des assurés. Cependant, certains courtiers sont plutôt intéressés par la perception de leurs commissions que par leur mission principale. Ils ont du mal à renseigner les clients sur les meilleures garanties et une fois le contrat conclu, l'assuré est laissé à lui-même.

Le courtage est devenu ces cinq dernières années le fer de lance de l'assurance au Burkina (soit 40% du chiffre d'affaires en 2006)²³. Les courtiers ne doivent plus se contenter d'être de simples vendeurs d'assurances rémunérés à la commission mais de véritables partenaires stratégiques de leurs clients en matière de conseil.

En plus de ces difficultés techniques, il faut ajouter la difficulté de mettre en œuvre l'application des textes concernant l'assurance construction. Pour preuve, jusqu'à nos jours aucun décret n'est pris pour rendre obligatoire cette assurance alors que la loi la concernant date de 2006. Les causes de cette inapplication proviennent soit de l'Etat soit des assureurs. Pour l'Etat, faut-il étendre l'obligation d'assurance aux ouvrages publics ou aux ouvrages privés ? Quant aux assureurs, la difficulté majeure réside dans les éléments de détermination de la prime.

Nous pensons qu'il relève du devoir de la Direction des Assurances en tant qu'organe de contrôle et de promotion du secteur des assurances de prendre les choses en main si les assureurs trainent le pas.

Malgré les multiples difficultés économiques, socioculturelles, juridiques et techniques, nous pouvons pronostiquer un bel avenir pour l'assurance construction au Burkina Faso puisque le pays est en chantier et que le potentiel existe.

²³ Chiffre d'affaires du marché burkinabè en 2006 : 20,134 milliards de FCFA.

CHAPITRE II : LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION AU BURKINA FASO

L'assurance construction ne regorge pas que des difficultés. C'est aussi un secteur porteur d'espoir au regard de la forte urbanisation avec de grands chantiers tels la réalisation d'infrastructures urbaines, le projet de construction du nouveau centre commercial de Ouagadougou. Ces différents projets, corollaire de l'urbanisation, drainent beaucoup de capitaux et leurs activités ne sont pas sans risques.

Ainsi, nous examinerons dans une première section les perspectives à court et moyen terme et dans une seconde section les perspectives à long terme.

SECTION I : LES PERSPECTIVES A COURT ET MOYEN TERME

La construction, rappelons, est un secteur où opèrent des entreprises dont la plupart ne remplissent pas toutes les conditions financières et techniques requises à cet effet. Il importe donc qu'il soit réglementé pour pouvoir mieux répondre aux attentes des maîtres d'ouvrages (Paragraphe I). Par ailleurs, l'assurance construction est un domaine méconnu de la population. D'où la nécessité d'une sensibilisation afin de permettre aux particuliers d'en être familiers (Paragraphe II).

PARAGRAPHE I : LE BESOIN D'UNE REGLEMENTATION DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

A -LA NECESSITE D'UN CADRE JURIDIQUE FAVORABLE

Les statistiques des dernières années montrent que l'assurance construction est une branche évolutive bien qu'elle ne fasse pas l'objet d'une classification à part entière. Celle-ci est incluse dans les autres risques dont le chiffre d'affaires est passé de 417 462 098 en 2004 à 1 396 082 083 en 2008 pour tout le marché burkinabè.

Si nous prenons le cas de la SONAR-IARD, elle a enregistré une production de 271 348 879 FCFA en 2009 contre 4 672 616 FCFA en 2002 pour les garanties RCD et TRC soit un taux d'évolution en 2009 de 183,19%²⁴. Ces chiffres montrent que l'assurance construction a de l'avenir et ne peut donc évoluer dans l'anarchie.

²⁴ Direction Informatique de la SONAR-IARDT :Chiffres d'Affaires des TRC et RCD de 2002 au 31/08/2010

Ainsi, l'Etat doit donc créer un environnement juridique et fiscal favorable afin de permettre à tous les acteurs de la construction d'évoluer dans la sécurité. Par exemple, il peut réduire la taxe sur les assurances, ce qui aura une incidence sur les primes en faveur des assurés.

B- L'INSTITUTION D'UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE

Les victimes de la construction, à défaut de l'existence d'un contrat assurance ne peuvent attaquer le responsable que sur la base des dispositions des articles 1382 et suivants du Code Civil.

En effet, les sinistres liés aux travaux de construction sont lourds de conséquences. C'est pourquoi l'Etat en tant que garant de la protection des personnes et des biens doit prendre des mesures nécessaires afin de rendre obligatoire cette assurance. Ainsi, contrairement à la loi française, le législateur burkinabè va plus loin en instituant l'obligation d'assurance construction et en l'étendant aux garanties TRC et RCD. L'imposition de l'obligation d'assurance pour les TRC s'explique par la sécurité des populations et aussi par l'intérêt des entreprises en ce qui concerne leur survie après un sinistre. Quant à la RCD, elle est nécessaire du fait que la plupart des chantiers sont des ouvrages publics.

A signaler que la mise en place de cette obligation d'assurance ne pourra être effective qu'avec l'aide des assureurs en tant que techniciens. Mais la difficulté majeure concerne les éléments de tarification. Faut-il considérer la valeur ou la nature de l'ouvrage comme critères de base du tarif? A notre avis, les ouvrages publics, compte tenue de leur destination, doivent être systématiquement soumis à cette obligation. Mais pour les constructions à usage privé, la détermination des critères est souhaitable.

PARAGRAPHE II : LA SENSIBILISATION DES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION

A -LA CULTURE DE L'ASSURANCE AU SEIN DES ENTREPRISES

La plupart des entreprises de construction ignorent les garanties possibles pouvant couvrir leur responsabilité. Il importe donc aux assureurs d'approcher les différentes structures professionnelles de la construction afin de leur donner le maximum d'informations pour une meilleure couverture des risques.

Quant aux particuliers, ils ont besoin d'être sensibilisés afin de percevoir les avantages de l'assurance en général et de l'assurance construction en particulier car ils pensent que la

TRC est une taxe. Les compagnies d'assurances doivent aussi mettre l'accent sur la communication afin de rendre le potentiel du secteur exploitable.

B -L'IMPLICATION DES ENTREPRENEURS ET ARCHITECTES DANS LA SENSIBILISATION

Il existe de nombreux architectes et entrepreneurs qui interviennent dans le domaine de la construction au Burkina Faso.

Ces architectes à travers leur ordre professionnel et les entrepreneurs aussi doivent participer à la sensibilisation des maîtres d'ouvrages qui sont en premier chef les bénéficiaires de l'assurance construction. Ils doivent renseigner ces derniers sur la qualité des matériaux.

Aussi d'autres perspectives existent-elles mais à long terme.

SECTION II : LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT A LONG TERME

Pour une meilleure promotion de l'assurance construction, nous pouvons envisager une amélioration de la qualité du service à long terme (paragraphe I) et aussi prévoir la mise en place d'un organisme qui sera chargé de fixer la prime lorsque l'assurance a été refusée (paragraphe II).

PARAGRAPHE I : L'AMELIORATION DE LA QUALITE DU SERVICE

A -LA PREVENTION DES DESORDRES

L'incendie est la première cause de sinistre en France. En 2005, les sinistres importants en Tous Risques Chantier sont : l'incendie (46,63%), tempêtes (17,82%), vice de matière ou d'exécution (15,26%), erreur de conception (14,97%), fausses manœuvres (5,60%)²⁵. Par contre au Burkina Faso, la plupart des sinistres en construction sont dus à des fausses manœuvres et quelques fois à des événements naturels tels que le vent et les inondations. Si nous prenons les sinistres enregistrés par le service sinistre de la SONAR-IRD, nous constatons que sur un échantillon de dix sinistres environ, au moins sept sont causés par des fausses manœuvres²⁶.

Afin de limiter donc la survenance des sinistres et d'atteindre des résultats intéressants, il sera mis en place à l'image de la France, une association dénommée Agence Qualité Construction. C'est une politique de prévention des désordres qui aura pour effet de

²⁵ Source MMA-Flash Prévention : l'Incendie, première cause de sinistre en France.

²⁶ Direction Informatique de la SONAR-IARDT : sinistres TRC survenus entre le 01/01/2000 et le 31/08/2010.

diminuer le nombre des sinistres déclarés à l'assurance. Elle permettra aux assureurs de jouer leur rôle véritable qui est de réparer l'aléa.

L'association devra mettre en place un recueil d'informations adéquates et leur traitement afin de rechercher les causes des désordres, d'évaluer la portée de leurs conséquences et de définir les remèdes. L'Agence peut élaborer et publier des ouvrages de vulgarisation, lesquels pouvant être utilisés par des personnes n'ayant pas de compétence particulière dans le domaine du bâtiment. En outre, en assurance construction, le poids du risque est tel qu'une amélioration ne peut que rendre mieux supportable aux professionnels le coût de leur assurance.

B -L'INTERVENTION D'UN CONTROLEUR TECHNIQUE

Le contrôle technique des ouvrages de bâtiment est un facteur important de prévention. Ce dernier a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages.

A l'occasion de la conclusion des contrats d'assurance TRC ou RCD, l'assureur ou le courtier conseil doit requérir les services d'un professionnel du domaine qui pourra l'éclairer sur l'ampleur des risques. Un tel professionnel renseignera l'assureur ou le courtier sur les risques au départ, mais aussi sur ceux qui n'étaient pas prévisibles mais qui pourraient apparaître au cours de l'exécution des travaux. Celui-ci produira un rapport technique sur la base duquel l'assureur prendra les dispositions qui s'imposent telles le réaménagement des clauses contractuelles.

PARAGRAPHE II : LA MISE EN PLACE D'UN BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION

A -LE STATUT JURIDIQUE DU BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION

Toute assurance obligatoire implique l'existence d'un organisme chargé de fixer les conditions dans lesquelles l'assureur pourra être contraint de garantir un risque.

Le Bureau Central de Tarification (BCT), qui n'a pas de personnalité juridique, est un organisme d'arbitrage étatique qui rend des sentences. Ses sentences sont rendues en dernier ressort et, sauf violation manifeste d'une loi ou des règles de procédure, elles ne sont pas susceptibles de recours.

B -LE ROLE DU BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION

Le Bureau Central de Tarification (BCT) pour l'assurance construction aura pour rôle de faire respecter l'obligation d'assurance, d'une part, mais également, par l'application de

surprimes et de franchises aux constructeurs, de les inciter à une amélioration de leurs prestations, d'autre part.

Il ne pourra statuer que sur un refus d'assurance concernant l'assurance obligatoire de dommages et de responsabilité. Le BCT ne peut que fixer le montant de la prime et, le cas échéant de la franchise que l'assureur devra appliquer.

Il sera composé des représentants des sociétés d'assurances et des représentants des différentes catégories de personnes assujetties à l'obligation d'assurance.

Le BCT ne peut être saisi que par une personne assujettie à l'obligation d'assurance ou par son mandataire. Le requérant doit avoir sollicité la souscription ou la modification d'un contrat selon des formes (lettre recommandée avec accusé de réception, ou lettre déposée contre récépissé). Si le BCT décide qu'un risque n'est pas anormalement grave, il contraindra l'assureur à l'accepter selon son tarif habituel des risques équivalents. S'il considère le risque comme anormalement grave, le BCT en fixe les conditions d'assurance et demande le cas échéant un contrôle technique de l'exécution ; si le risque proposé dépasse les capacités techniques ou financières de l'assureur sollicité, le BCT peut ne contraindre l'assureur qu'à en garantir une partie.

CONCLUSION

Aux termes de nos réflexions, il convient de souligner que l'assurance construction est une branche calquée sur le marché burkinabè des assurances. En effet, le marché burkinabè regorge beaucoup de potentialités qui sont malheureusement inexploitées. Cela s'explique par la non maîtrise de l'assurance construction par les professionnels quant à l'appréciation des risques techniques liés à la construction d'une part et les facteurs économiques, socioculturels d'autre part. L'insuffisance des textes semble aussi constituer un handicap au développement de cette branche d'assurance.

Toutefois, l'espoir reste permis, quand on sait que le domaine de la construction est en plein essor avec un processus d'urbanisation accéléré des grands centres urbains et le désenclavement des centres les plus reculés par la construction des routes.

Aussi la construction constitue-t-elle, à n'en pas douter, un domaine qui joue un rôle important dans l'économie par la création d'emplois et par là, un moyen de lutte contre la pauvreté.

Face à cette situation, l'institution de l'obligation d'assurance des risques construction est plus que jamais une nécessité car nous constatons avec beaucoup de regret que, bien qu'engendrant d'innombrables risques du fait de son activité, la construction est l'un des secteurs où le responsable du dommage n'est pas tenu de s'assurer contre les dommages qui la guettent et guettent les tiers du fait de son activité.

Nous pouvons raisonnablement être optimistes car nous percevons depuis quelques années la volonté de la part de certains acteurs de travailler autrement. Nonobstant les difficultés liées à la culture de l'assurance, les générations montantes ne se sentent plus liées au passé ; elles ont le souci de l'efficacité et du résultat.

De nos jours avec la multiplication des activités à haut risque qui caractérisent le secteur de la construction, les esprits humains s'accordent à accepter de moins en moins les coups du destin. Ils refusent le malheur et demandent réparation de tout dommage qu'ils subissent. La réparation des dommages tend à devenir un droit. Nous sommes convaincus que dans le secteur de la construction, l'assurance construction pourrait en être l'alternative appropriée et raisonnable. Mais pour que cette assurance soit mise en œuvre de façon régulière, un certain nombre des paramètres doit être pris en compte.

Ainsi, nous préconisons pour l'expansion de ce secteur :

- de mettre l'accent sur la communication à travers la publicité ;

-pour l'appréciation des risques techniques, il est préférable qu'une convention de collaboration soit signée avec un bureau de contrôle technique à cet effet.

-la mise en place d'une commission d'assurance construction qui va réfléchir entre autres sur la création d'un pool de coassurance pour la gestion des risques construction ;

-l'inclusion de l'attestation d'assurance construction dans le dossier de demande de l'autorisation de construire;

-la création d'une obligation d'assurance construction communautaire à l'image de l'assurance obligatoire automobile. Cette nouvelle impulsion doit être donnée et seule une évolution de la réglementation vers une intégration régionale plus globale, mais maîtrisée, pourra créer les conditions favorables à cette nouvelle étape. La prise en compte de ces suggestions peut contribuer nettement à la réduction de la sinistralité et la construction y gagnera une meilleure image.

La prévention étant nécessaire en construction, il est de l'intérêt de l'ensemble des professionnels du bâtiment et notamment des assureurs que les actions de prévention concourent à une amélioration de la qualité de la construction et à une réduction des sinistres, grâce aux conseils et aux alertes.

Les actions de prévention ne pourront dans l'avenir que favoriser le nécessaire équilibre entre les intérêts parfois divergents des assureurs et des assurés.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX

- Albert CASTON, La responsabilité des constructeurs, tome 1, Editions du Moniteur 1989.
- Guy COURTIEU, connaître, comprendre l'Assurance construction, Editions l'Assurance française, Paris 1979.
- Jean BIGOT et Michel PERIER, Risques et Assurances construction, l'Argus Editions 2007.
- Pierre MAURIN, connaître, comprendre l'Assurance construction, Editions l'Assurance française, Paris 1988.

MEMOIRES

- M. Issaka ABDOULHAMID, l'Assurance construction, réalités et perspectives : cas du Niger, 17^e Promotion 2004-2006.

ARTICLES

- Philippe TRAINAR, Jérôme YEATMAN et neuf autres, l'Assurance, pierre de touche du développement africain, analyses et débats, septembre 2007.
- SMABTP, l'Assurance construction à l'épreuve du Temps, 1978-2003 la loi Spinetta 25 ans après.

TEXTES DE LOIS

- Code Civil français
- Code CIMA, nouvelle édition 2009.
- Loi n°75/15 du 8 décembre 1975 portant Assurance obligatoire des risques à la construction au Cameroun.
- Loi n°017-2006 du 18 mai 2006 portant Code de l'urbanisme et de la construction au Burkina Faso.

JURISPRUDENCE

- Civ. I, 20 juillet 1994, R.G.A.T, 1994, p.1182, note A. d'Hauteville.
- Cass.civ., 3^e, 18 mars 1970, Bull. cass., n°207, p.157.
- Cass. civ., 1^{re}, 31 mai 1965, Bull. cass., n°356.
- Cass. civ., 3^e, 8 juillet 1975, Bull. cass., n°247, p.187.
- Cass.civ., 3^e, 18 mars 1981, J.C.P., IV, 1981, p.200.
- Cass.civ., 28 avril 1993, R.G.A.T, p.846.
- Civ.III, 27 avril 2000, Bull , III, n°88,p.59.
- Cass.civ. I, 10 mars 1987, R.G.A.T, p.244.

COURS

-Zourdani Mourad, Assurance construction, DESS-A/ IIA décembre 2009.

-FANAF(Abidjan), l'Assurance construction, septembre 2007.

WEBOGRAPHIE

-Bambio Z. François, le marché burkinabè de l'assurance, investir-bf.info, mai 2009.

-L'Assurance de la construction, www.audit-des-ass.com/Lassurance-de-la-construction-partie.

Classement du PIB des pays du monde, www.pays-monde.fr/classement-pays-pib-riches-monde-economique

-Pauvreté et développement au Burkina Faso, Partenariat burkinabè-danois, www.netpubikationer.dk/um/7648/html.

-Pyramide des besoins de Maslow, wikipedia.org/wiki/Pyramide_des_besoins_de_Maslow

ANNEXES

1-Modèle de conditions particulières d'un contrat d'assurance « Tous Risques Chantier ».

2-Cahier des Clauses Administratives Particulières (C.C.A.P.) applicable aux Marchés de Travaux.

3-Evolution du Chiffre d'Affaires et Sinistralité des RCD et TRC de la SONAR-IARD (2000 au 31/08/2010).

Table des matières

MENTION REGLEMENTAIRE	i
DEDICACE.....	ii
REMERCIEMENT	iii
ABREVIATION.....	iv
RESUME	v
INTRODUCTION	1
PREMIERE PARTIE:.....	4
PRECISIONS SUR L'ASSURANCE CONSTRUCTION	4
CHAPITRE I : LA NATURE JURIDIQUE DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION.....	5
SECTION I : LES DIFFERENTES PHASES DE LA CONSTRUCTION.....	5
PARAGRAPHE I : L'OUVERTURE DU CHANTIER.....	6
A – Les formalités administratives, techniques et financières.....	6
B – L'intervention d'un Bureau de contrôle technique	7
PARAGRAPHE II : LA RECEPTION DE L'OUVRAGE	8
A – NATURE ET CONDITIONS DE LA RECEPTION	8
B – LES EFFETS DE LA RECEPTION.....	10
SECTION II : LES CONTRATS D'ASSURANCE CONSTRUCTION	12
PARAGRAPHE I : LES DIFFERENTES FORMULES DE GARANTIES	12
A – LES CONTRATS SOUSCRITS PAR LE MAITRE DE L'OUVRAGE	12
B – LES GARANTIES SOUSCRITES PAR LES CONSTRUCTEURS	15
PARAGRAPHE II : LA GESTION DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION	17

A – LE SYSTEME DE TARIFICATION	17
B – LE MODE DE GESTION DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION	18
CHAPITRE II : LE REGIME JURIDIQUE DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION.....	20
SESECTION I : <i>DE LA LOI DE 1804 A LA LOI DU 4 JANVIER 1978.</i>	20
PARAGRAPHE I : LES REGIMES ANTERIEURS A LA LOI DU 4 JANVIER 1978.....	20
A –LE REGIME DU CODE CIVIL DE 1804	20
B- LE REGIME DE LA LOI DU 3 JANVIER 1967.....	21
PARAGRAPHE II : LE REGIME DE LA LOI DU 4 JANVIER 1978.....	21
B – LA NOTION DE CONSTRUCTEURS	22
C – LA NOTION D'OUVRAGE	23
SECTION II : LES GARANTIES ISSUES DE LA LOI DU 4 JANVIER 1978.....	23
PARAGRAPHE I : LA NATURE DES GARANTIES.....	24
A- LA GARANTIE DE PARFAIT ACHEVEMENT (PA).....	24
B- LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT (BF).....	25
C-LA RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE (RCD).	25
PARAGRAPHE II : LE PRINCIPE DE LA DOUBLE ASSURANCE OBLIGATOIRE	26
A-L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE (DO).....	26
B-L'ASSURANCE DE RESPONSABILITE DECENNALE.....	27
DEUXIEME PARTIE	29
QUEL AVENIR POUR L'ASSURANCE CONSTRUCTION AU BURKINA FASO	29
CHAPITRE I : LES ENTRAVES AU DEVELOPPEMENT DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION.....	30
SECTION I : LES DIFFERENTS CONTRATS D'ASSURANCE CONSTRUCTION AU BURKINA FASO	30

PARAGRAPHE I : LE CONTRAT « TOUS RISQUES CHANTIER ».....	30
A – LES BIENS ASSURES ET L’ETENDUE DES GARANTIES	30
B – LE FONCTIONNEMENT DU CONTRAT TOUS RISQUES CHANTIER	31
PARAGRAPHE II : LE CONTRAT D’ASSURANCE « DECENNALE »	32
A – L’OBJET DU CONTRAT	32
B – LES OBLIGATIONS DES PARTIES	32
SECTION II: LES DIFFICULTES RENCONTREES.....	33
PARAGRAPHE I: LES DIFFICULTES ECONOMIQUES ET SOCIOCULTURELLES	34
A –LES DIFFICULTES D’ORDRE ECONOMIQUE	34
B : LES DIFFICULTES SOCIOCULTURELLES	35
PARAGRAPHE II : LES DIFFICULTES D’ORDRE JURIDIQUE ET TECHNIQUE	36
A -LES DIFFICULTES D’ORDRE JURIDIQUE.....	36
B - LES DIFFICULTES D’ORDRE TECHNIQUE	37
CHAPITRE II : LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE L’ASSURANCE CONSTRUCTION AU BURKINA FASO.....	39
SECTION I : LES PERSPECTIVES A COURT ET MOYEN TERME.....	39
PARAGRAPHE I : LE BESOIN D’UNE REGLEMENTATION DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION.....	39
A –LA NECESSITE D’UN CADRE JURIDIQUE FAVORABLE.....	39
B- L’INSTITUTION D’UNE ASSURANCE OBLIGATOIRE	40
PARAGRAPHE II : LA SENSIBILISATION DES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION.....	40
A –LA CULTURE DE L’ASSURANCE AU SEIN DES ENTREPRISES	40
B –L’IMPLICATION DES ENTREPRENEURS ET ARCHITECTES DANS LA SENSIBILISATION	41

SECTION II : LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT A LONG TERME.....	41
PARAGRAPHE I : L'AMELIORATION DE LA QUALITE DU SERVICE	41
A –LA PREVENTION DES DESORDRES	41
B –L'INTERVENTION D'UN CONTROLEUR TECHNIQUE.....	42
PARAGRAPHE II : LA MISE EN PLACE D'UN BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION.....	42
A –LE STATUT JURIDIQUE DU BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION	42
B –LE ROLE DU BUREAU CENTRAL DE TARIFICATION.....	42
CONCLUSION	44
BIBLIOGRAPHIE.....	46