

**CONFERENCE INTERAFRICAINNE DES MARCHES D'ASSURANCES  
( CIMA)**

**INSTITUT INTERNATIONAL DES ASSURANCES (IIA)**

B.P 1575- Tél : (237) 220.71.52- Fax (237) 220.71.51

**YAOUNDE/CAMEROUN**

Site web : <http://www.iiacameroun.com>

Email : [iaa@iiacameroun.com](mailto:iaa@iiacameroun.com)

**MEMOIRE DE FIN D'ETUDES POUR L'OBTENTION DU DIPLOME D'ETUDES  
SUPERIEURES SPECIALISEES EN ASSURANCES  
SUR LE THEME**

**ASSURANCE CONSTRUCTION ,  
Réalités et perspectives : cas du marché congolais**

*Présenté et soutenu par*

**KANGA NGALA Gaëlle**

*Sous la direction de*

**Sylvain OGNANGUE**  
*Commissaire Contrôleur des assurances  
à la Direction Nationale des Assurances*

**Promotion 2004-2006**

## SOMMAIRE

Dédicaces	
Remerciements	
Introduction .....	1
Partie I	
Généralités sur la construction et l'assurance construction au Congo	
Chapitre I : L'Acte de construire et son environnement .....	4
Section 1 : le contrat de louage d'ouvrage .....	4
Section 2 : les intervenants à l'ouvrage .....	7
Chapitre II : Protection de l'ouvrage et des tiers : l'assurance construction .....	12
Section 1 : Justification de l'existence d'une assurance construction ...	12
Section 2 : l'obligation d'assurance construction au Congo .....	18
Partie II	
Dimension pratique et réalités du marché congolais de l'assurance construction	
Chapitre I : le Marché .....	25
Section 1 : Essor du BTP et valeur des travaux .....	25
Section 2 : La situation de la branche dans les compagnies .....	27
Chapitre II : Problèmes et perspectives du marché .....	32
Section 1 : les causes des faiblesses de la branche construction .....	32
Section 2 : Approche de solutions et perspectives pour la branche .....	36
Conclusion .....	41

# DEDICACES

Nous dédions ce travail :

- A la mémoire de notre père ;
- A notre mère, que ce travail soit le couronnement de tous les sacrifices et privations que tu as consentis pour notre formation.
- A nos frères et sœurs, que ce travail soit pour vous un exemple dans votre parcours scolaire.

# REMERCIEMENTS

Nous exprimons notre gratitude à tous ceux qui ont contribué à l'aboutissement de ce travail :

- A Monsieur Sylvain OGNANGUE, pour sa disponibilité et l'orientation qu'il nous a accordé ;
- A Monsieur Raymond IBATA et Madame Aïssata MOUSSA, pour nous avoir accepté en stage dans leur société, et avoir mis à notre disposition les moyens logistiques pour l'élaboration de ce document ;
- A tout le personnel des A.G.C en général, et Monsieur Parfait MAKITA en particulier, pour leur contribution dans notre travail
- A Monsieur le directeur Général de l'IIA et ses collaborateurs pour la formation dont il nous ont fait bénéficier ;
- A tous nos amis de la promotion 2004-2006 de l'IIA qui ont su créer et maintenir un esprit d'échange ;
- A PASSY BRAZ-TIABA, pour le soutien multiforme qu'il nous a apporté tout au long de cette formation ;
- A nos oncles et tantes : Thomas DJOLANI , Honoré DIAFOUANANA, Mélanie MALONGA, Béatrice MALONGA, Frédo ADZINGA ISENZA, Sylvie MALONGA pour leur concours tout au long de la formation ;

Enfin,

- A Monsieur le Président et Messieurs les membres du jury pour l'honneur que vous nous faites de juger ce travail.

## **SIGLES ET ABREVIATIONS**

A.G.C : Assurances Générales du Congo

BTP : Bâtiment et travaux publics

CLO : contrat de louage d'ouvrage

DCMCE : Direction centrale des contrats et marchés de l'Etat

DGGT : Délégation générale des grands travaux

DNA : Direction Nationale des Assurances

MO : Maître d'ouvrage

RCD : Responsabilité Civile Décennale

SO.PRO.GI : Société de promotion et de gestion immobilière

TRC : Tous Risques Chantier

## INTRODUCTION

L'industrie des assurances joue un rôle important dans la vie économique d'un pays, de par les capitaux qu'elle mobilise et par l'étendue des risques garantis. En effet ; cette industrie permet d'une part le financement de l'économie, et d'autre part, la préservation et le renouvellement de l'outil économique.

Le rôle de financement de l'économie est rempli grâce aux placements que les sociétés d'assurance font de l'épargne collectée auprès des assurés. La préservation et le renouvellement de l'outil économique se matérialisent par la restauration des patrimoines affectés par la réalisation des risques garantis. De ce fait, l'assurance garantit la sécurité des investissements. Ainsi, un exploitant victime d'un incendie se remettra sur pied plus aisément et sans trop de pertes grâce à la garantie accordée par son assureur. L'assurance permet donc d'entreprendre et de sauvegarder son investissement.

De tous les investissements, la construction compte parmi les plus importants tant en matière de bâtiment que de génie civil. En effet, pour monter un fonds de commerce ou une société, on a besoin de locaux, de même il n'y a pas de développement économique sans infrastructures routières etc.

Qu'advierait-il si un dommage survenait à un ouvrage ayant coûté plusieurs millions ?

Le concours de l'assurance permet de se redresser d'un tel dommage.

Ainsi, pour prévenir les désagréments pouvant découler des dommages à un ouvrage, les assureurs ont élaborés des produits d'assurances pour garantir la sécurité des investissements immobiliers. Grâce à ceux - ci, investir dans l'immobilier n'est plus un pari contre la nature et ses aléas. Fort donc de la sécurité qu'apporte l'assurance, l'on hésite plus à construire des immeubles qu'un simple mégot de cigarette réduirait en cendres.

Convaincu de l'importance de l'assurance en général pour l'économie, et de l'assurance construction en particulier notamment dans la réalisation des projets et la sauvegarde des infrastructures, le législateur congolais dans le cadre de la réglementation du secteur des assurances, a rendu obligatoire la souscription d'une assurance construction pour tous travaux de bâtiments et de travaux publics dépassant ou atteignant 50 millions de FCFA. Mais, l'existence d'une réglementation est une chose, son respect et son application en sont une autre. Le caractère

obligatoire de l'assurance construction profite t-il à la branche ? Nous tenterons de répondre à cette question à partir de l'examen de la réalité de la branche.

En effet, notre travail consistera à analyser la branche construction du marché congolais d'assurances en présentant sa réalité ( à travers ses problèmes et les perspectives auxquelles aspire l'assureur congolais).

L'intérêt de cette obligation d'assurance est que, bien respectée elle permettrait à l'assurance de jouer pleinement son rôle de garante de l'économie et des investissements. En plus elle ne pourra qu'être profitable aux bénéficiaires des ouvrages qui grâce à l'assurance acquerront la sérénité face au risque de voir un sinistre détruire leur patrimoine. Le respect du caractère obligatoire de l'assurance construction favoriserait le développement économique du pays.

Nous analyserons cette obligation d'assurance pour dire si cette législation est un atout à l'épanouissement de la branche construction et du marché congolais d'assurance tout entier

Nous examinerons la situation de l'assurance construction et tenterons de déterminer les problèmes auxquels cette branche est confrontée. Nous examinerons les attentes des assureurs quant au devenir de la branche et leurs perspectives pour son épanouissement.

Ainsi, notre travail s'articulera en deux parties : les généralités sur la construction et l'assurance construction (partie I) ; la dimension pratique de la branche dans le marché congolais (partie II).

S'interroger aujourd'hui sur l'assurance construction au Congo revêt un intérêt certain car, à l'heure actuelle le Congo est un vaste chantier en matière de bâtiments et travaux publics suite aux différents conflits armés l'ayant secoué au cours de la décennie 90 et suite aux célébrations rotatives de la fête nationale qui engendrent la municipalisation accélérée.

# **PARTIE I**

**Généralités sur la construction et l'assurance  
construction au Congo**

## **PREMIERE PARTIE**

### **GENERALITES SUR LA CONSTRUCTION ET L'ASSURANCE CONSTRUCTION AU CONGO**

L'objectif ici, est de présenter les contours de la construction au CONGO ; car l'assurance construction ne trouvera sa raison d'être que grâce à l'existence d'un contrat de louage d'ouvrage en amont. Aussi voudrions nous à travers cette première partie, analyser le contrat qui établit les relations entre le maître d'ouvrage et les constructeurs ; les conséquences de ce contrat tant pour les responsabilités qu'il génère que pour les risques que les travaux représentent ; nous avons pensé ne pouvoir parler de l'assurance construction, sans préalablement connaître l'acte de construire ainsi que les règles juridiques qui le gouvernent.

Ainsi, notre étude dans cette partie consistera à définir le contrat d'entreprise qui est un préambule à tout ouvrage de construction, les différents intervenants à un ouvrage ; et enfin l'assurance construction qui a pour objectif essentiel la protection de l'ouvrage, ce qui a nécessité sa création ; son rôle et la législation en la matière.

## **CHAPITRE I : L'ACTE DE CONSTRUIRE ET SON ENVIRONNEMENT**

Tout ouvrage de bâtiment ou de travaux publics commence généralement, par la conclusion d'un contrat entre le propriétaire de l'ouvrage à construire ou le bénéficiaire dudit ouvrage et les personnes habilitées à bâtir l'ouvrage. De ce fait, pour mieux comprendre le marché du bâtiment et des travaux publics, nous avons jugé nécessaire d'étudier le contrat d'entreprise ou de louage d'ouvrage qui est la pierre angulaire de toute construction. C'est autour du contrat d'entreprise que s'organise le marché du bâtiment et des travaux publics.

### **SECTION I : LE CONTRAT DE LOUAGE D'OUVRAGE.**

Lorsque le besoin de faire construire un immeuble ou tout autre ouvrage en bâtiment ou en génie civil, se fait sentir, le propriétaire passe un contrat avec un ou plusieurs personnes physiques ou morales en vue de l'édification dudit ouvrage. Cet accord selon qu'il intervient entre personnes physiques ou morales de droit privé ou avec une personne de droit public voit son appellation variée. En effet, il est dit « contrat d'entreprise ou de louage d'ouvrage » lorsque l'accord intervient entre personnes de droit privé ; il est appelé « marché public » quand intervient une personne de droit public.

Cette première section étudiera donc ces deux types de contrats qui, bien qu'ayant le même objet obéissent à des régimes différents.

#### **§ 1 : Le contrat d'entreprise privé**

##### **1. Définition**

Le contrat de louage d'ouvrage ou contrat d'entreprise est une convention par laquelle une personne charge un entrepreneur d'exécuter en toute indépendance un ouvrage.

Le contrat de louage d'ouvrage est donc l'accord passé par une personne physique ou morale avec un groupe de constructeur pour l'exécution ou la construction d'un ouvrage moyennant un prix. S'il est vrai que le CLO privé présente des similitudes avec le CLO public, ce

dernier possède quelques particularités, et obéit à certaines règles relatives à la procédure de conclusion de l'accord.

En effet, le CLO privé n'est soumis à aucune formalité en général.

Le CLO est un contrat consensuel, le contenu du contrat peut être déclaré verbalement ou non, les entreprises choisies par le maître d'ouvrage n'ont pas à faire des offres pour l'ouvrage à exécuter. Or dans le marché public, la conclusion obéit à certaines règles de passation de contrats notamment celles de l'offre et de l'adjudication.

## **2. les obligations des parties.**

Le CLO vise un investissement de la part du maître d'ouvrage. Celui-ci a donc pour principal intérêt la bonne exécution du programme établi à la conclusion du marché par chacun des intervenants.

Chaque constructeur doit au maître d'ouvrage l'exécution d'une mission bien déterminée qu'il doit remplir le plus fidèlement possible en se conformant aux règles professionnelles et techniques en vigueur en la matière. Toutefois, la compétence technique et professionnelle ne garantit pas l'exécution de l'ouvrage telle que souhaité par le maître d'ouvrage.

Pour se garantir contre la mauvaise exécution d'une mission par un constructeur, le maître d'ouvrage possède deux éléments qui sont des garanties de bonne exécution des travaux : la retenue et la caution de bonne fin.

Ces garanties ne sont pas obligatoires dans le CLO ordinaire, elles doivent l'une ou l'autre être expressément stipulées.

## **§ 2 : Le marché public**

### **1. Dispositions réglementaires**

Le marché public est l'équivalent du contrat d'entreprise privé, seulement il porte sur un ouvrage public. Le marché public est régi par le décret n°82/323 du 22 avril 1982 portant réglementation des marchés publics.

Au terme du décret, le marché public est un contrat par lequel une personne de droit

public ou de droit privé s'engage envers une collectivité publique, un établissement public une entreprise d'Etat, à réaliser un ouvrage pour leur compte ou sous leur surveillance, ou à leur fournir des biens ou des services moyennant un prix.

Nous constatons donc que sur le fond, le marché public ne diffère pas du contrat d'entreprise privé quant à son objet. Les deux conventions visent la réalisation d'un ouvrage.

Seulement le marché public a une particularité, il y existe un grand formalisme à respecter. Des règles de procédures sont édictées dans le décret, et l'on ne peut y déroger. Pour illustrer le formalisme du marché public nous pouvons citer l'établissement du cahier de charges qui est obligatoire. Le maître d'ouvrage désireux de faire réaliser un ouvrage, lance un appel d'offres pour l'ouvrage à exécuter, et les entreprises intéressées doivent présenter leurs offres de prix, de technicité et de délai d'exécution de l'ouvrage. Ces offres font l'objet d'une adjudication ; l'entreprise adjudicataire se voyant confier l'ouvrage. Mais il peut arriver qu'un marché public se passe comme un contrat d'entreprise ordinaire, c'est à dire de gré à gré. Dans ce cas, la personne publique engage librement les discussions lui paraissant utiles et attribue le marché à l'entrepreneur de son choix sans avoir à recueillir une offre préalable. Au Congo, cette pratique n'est possible que pour les travaux d'une valeur inférieure à 50 millions de FCFA.

Le marché public fait également peser sur le contractant une obligation de garantie financière, la caution et la retenue sur acompte.

## **2- Les obligations de l'attributaire d'un marché public**

Elles sont empreintes d'un caractère d'ordre public qui rend nulle et sans effet toute clause du marché qui leur serait contraire. Ces obligations figurent toujours dans les cahiers de charge de tout marché public. La conformité des entreprises à ces obligations figure parmi les conditions préalables au démarrage effectif des travaux.

La retenue consiste à retenir un pourcentage sur les acomptes versés au constructeur. Au Congo, pour les ouvrages privés cette retenue est de 5% maximum de la valeur définitive du marché. Et pour les marchés publics, cette retenue est de 10% maximum du montant du marché augmenté le cas échéant de celui des avenants. La retenue est précomptée sur les sommes dues au titre du marché et versée dans un compte de consignation au trésor public. Le but principal de la retenue est de parvenir à la bonne qualité des prestations, au cas où le constructeur n'honorerait

pas ses engagements, cette retenue servira à faire poursuivre les travaux par un autre constructeur. La retenue est à restituer dans un délai d'un mois suivant la date de la réception provisoire de l'ouvrage.

La caution de bonne fin quant à elle, est obligatoire pour que le maître d'ouvrage verse un acompte à l'entrepreneur sur la valeur définitive du marché. L'entrepreneur doit constituer une caution solidaire bancaire, ou remettre un chèque certifié par un établissement bancaire d'une valeur égale à l'avance de démarrage perçue. Pour les marchés privés, l'application d'une retenue libère le constructeur de la production d'une caution. Mais dans les marchés publics les deux garanties sont obligatoires. Une seule atténuation à cette garantie de bonne exécution, les entreprises de construction dont l'Etat détient plus de 50% du capital, peuvent ne pas être soumises à la retenue et au cautionnement.

La pratique d'une retenue et du cautionnement, vise la bonne exécution du marché et n'est pas censée garantir la qualité de l'ouvrage. En effet, sur un chantier les risques sont multiples et énormes qu'une retenue ou un cautionnement ne sauraient totalement couvrir, du fait de la multiplicité des intervenants et donc de la complexité des responsabilités de chacun vis-à-vis du maître d'ouvrage et de chacun vis à vis de l'autre (les intervenants étant tiers entre eux). Une assurance compléterait le rôle de la retenue et de la caution comme nous le verrons supra.

## **SECTION II : LES INTERVENANTS A L'OUVRAGE.**

Pour tout ouvrage, public ou privé il y a nécessairement au moins deux parties le maître d'ouvrage et les constructeurs.

### **§. 1- Le maître d'ouvrage et le maître d'oeuvre**

#### **1- Le maître d'ouvrage**

C'est la personne physique ou morale pour le compte de qui les travaux sont exécutés. Il faut distinguer ici, comme pour le contrat de louage d'ouvrage. le maître d'ouvrage public du maître d'ouvrage privé.

Le maître d'ouvrage public est une personne morale de droit public. Le maître d'ouvrage privé est toute personne physique ou morale de droit privé. Seulement, en matière immobilière le maître d'ouvrage, qu'il soit personne publique ou privé est soumis aux règles de droit privé.

Ainsi donc, le maître d'ouvrage public est soit l'Etat par lui même ou par les établissements publics qui en dépendent, les collectivités territoriales. Au CONGO, nous avons deux maîtres d'ouvrage qui agissent au nom de l'Etat et des collectivités selon la valeur de l'ouvrage. En effet, pour les ouvrages dont la valeur définitive est inférieure à 500 millions de FCFA le maître d'ouvrage est la Direction des Contrats et Marchés de l'Etat. Lorsque l'ouvrage a une valeur définitive estimée à plus de 500 millions de FCFA, la maîtrise d'ouvrage revient à la Délégation Générales des Grands travaux.

Qu'il soit privé ou public, le maître d'ouvrage a pour fonction principale le financement du programme d'exécution de l'ouvrage et la gestion du budget prévisionnel. C'est lui qui établit le dossier administratif, et toutes les démarches préalables, il règle les honoraires des différents intervenants.

Les missions du maître d'ouvrage sont multiples, les plus importantes entre autres sont :

- définir les impératifs que recouvre la commande publique faisant l'objet de l'opération d'investissement ;
- mettre en place les responsables d'études, du contrôle et des travaux ;
- mettre en place les mesures d'accompagnement ;
- préparer la mise en route de l'exploitation.

Le maître d'ouvrage peut désigner un maître d'ouvrage délégué pour l'assister dans l'exécution de sa mission.

Le maître d'ouvrage délégué est le conseil du maître d'ouvrage, il le représente sur le plan administratif et financier, et veille à la bonne exécution du marché. Pour les marchés publics, l'Etat désigne le maître d'ouvrage délégué qui généralement est soit, le ministère de la construction, soit le ministère des travaux publics.

## **2- Le maître d'œuvre.**

C'est le concepteur du projet suivant le programme établi par le maître d'ouvrage. C'est toute personne physique ou morale bénéficiaire d'un contrat passé avec le MO, lui confiant la mission de conception et de suivi de l'exécution de l'ensemble ou d'une partie des ouvrages.

Généralement, la maîtrise d'œuvre est confiée à un architecte. En effet, dans le CLO de

l'architecte, celui – ci s'engage moyennant rémunération à concevoir l'ouvrage et à en diriger l'exécution ou à l'un ou l'autre de ces obligations seulement. Les missions de l'architecte peuvent se résumer en quatre étapes :

- conception de l'ouvrage ;
- surveillance des travaux ;
- assistance du maître d'ouvrage.

L'architecte est tenu par une obligation de moyens vis-à-vis du maître d'ouvrage. Il est tenu de mettre en œuvre tous les moyens actuellement disponibles pour obtenir la bonne qualité de l'ouvrage. Il peut aussi voir sa responsabilité engagée sur la base des articles 1147-39 et 1147-55 du code civil, notamment en cas de manquement à son obligation de conseil. Dans cette obligation de conseil, l'architecte doit être à mesure de répondre à trois questions importantes :

- le programme élaboré est –il réaliste ou réalisable ?
- existe t-il une adéquation et une compatibilité entre le programme, le budget prévisionnel et le terrain disponible ?
- le coût de fonctionnement de l'ouvrage pendant les années qui suivront sa mise en service a-t-il été correctement apprécié par le maître d'ouvrage ?

En répondant à ces questions, l'architecte peut valablement conseiller le maître d'ouvrage. Cette obligation de conseil s'étend aussi à la réception de l'ouvrage. L'architecte doit assister le maître d'ouvrage lors de la réception et devra émettre des réserves en cas de désordres apparents, au risque d'engager sa responsabilité.

Pour cela, il devrait se faire couvrir par une assurance de chantier.

La maîtrise d'œuvre n'est pas le monopole de l'architecte. Bien que l'usage sur le marché soit que la maîtrise d'œuvre est confiée aux architectes, le maître d'ouvrage peut également confier la maîtrise d'œuvre à un bureau d'études techniques.

Le rôle du maître d'œuvre (n'étant que celui de concevoir et de coordonner le programme de construction) ne garantit pas à lui seul, la bonne qualité de l'ouvrage, notamment sa solidité. A cet effet, l'intervention d'un autre constructeur est requise pour veiller à la solidité de l'ouvrage.

## §.2 : Les autres intervenants

Sous ce vocable est compris tous les intervenants à l'ouvrage qui sont chargés d'une mission par le maître d'ouvrage, sans pour autant être constructeur stricto sensu.

### **1- Le contrôleur technique.**

C'est la personne physique ou morale bénéficiaire d'un contrat passé avec le maître d'ouvrage lui confiant la mission de contrôle de la solidité de l'ouvrage pendant la phase de conception et, ou pendant l'exécution du projet.

Le contrôleur technique vérifie et approuve la conformité des documents et prévient les aléas techniques pouvant intervenir pendant les différentes phases de réalisation du programme. Sa mission est double : il contrôle les travaux en vue d'assurer la solidité de l'ouvrage ; et doit à l'instar de l'architecte conseiller le maître d'ouvrage.

Lors de la phase de conception, le contrôleur doit formuler les recommandations techniques et assurer l'assistance, le choix des solutions possibles de projets de construction ; examiner les dispositions techniques des devis descriptifs, proposer et coordonner les techniques complémentaires nécessaires à la réalisation des ouvrages.

Pendant la phase d'exécution, le contrôleur technique doit contrôler l'exécution des travaux en conformité avec les spécifications techniques en vigueur. Il doit également contrôler techniquement tous les matériaux fournis par les entreprises et destinés à être mis en œuvre.

Enfin, le contrôleur technique doit participer à la réception de l'ouvrage. Les désordres apparents qui affectent la solidité de l'ouvrage sont de sa responsabilité.

Lui aussi, comme l'architecte devrait, donc, se prémunir d'une assurance de responsabilité.

### **2 – Le constructeur**

C'est l'entreprise chargée de la construction proprement dite de l'ouvrage. C'est lui qui procède à l'acte de bâtir l'ouvrage. Il fournit la main d'œuvre et les matériaux nécessaires.

Le constructeur doit mettre toute sa compétence et sa connaissance au service de l'ouvrage à construire. Mais, il peut arriver que l'entrepreneur n'ait pas de personnel qualifié

pour tel ou tel autre travail à faire dans l'exécution de l'ouvrage. Il peut dans ce cas avoir recours à la sous-traitance pour tout ou partie de l'ouvrage. Généralement, les sous-traitants ne sont pas liés avec le maître d'ouvrage, le constructeur seul répond d'eux. Mais, le maître d'ouvrage peut aussi connaître les sous-traitants et traiter directement avec eux notamment en ce qui concerne le règlement de leurs honoraires.

Pour les marchés publics, l'appel à un sous-traitant est soumis à un accord préalable du maître d'ouvrage.

Le constructeur est de tous les intervenants au chantier celui qui engage le plus sa responsabilité. En effet, du fait de l'exécution de l'ouvrage il est amené à manipuler des engins de chantier tels des grues, bétonneuses pouvant à tout moment faire engager sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers, et même du maître d'ouvrage lui-même au cas où un engin endommagerait une partie de l'ouvrage.

Le constructeur est tenu d'une obligation de résultat vis-à-vis du maître d'ouvrage. Il doit exécuter un ouvrage conforme aux normes technique en vigueur quant à la solidité de l'ouvrage. Lorsque des désordres sont constatés sur l'ouvrage, la responsabilité du constructeur est retenue. Ainsi, devrait-il être tenu à la souscription d'une assurance.

En somme chacun des intervenants peut être amené à engager sa responsabilité vis-à-vis du MO que des tiers. De ce fait, ils doivent être couvert par une assurance. En quoi consisterait cette assurance ? La réponse à cette interrogation fait l'objet de notre second chapitre.

## **CHAPITRE II : PROTECTION DE L'OUVRAGE ET DES TIERS :**

### **L'ASSURANCE CONSTRUCTION**

L'assurance construction est cette branche de l'assurance qui couvre les risques liés aux chantiers. Au Congo, cette branche de l'assurance est régie par la loi du 26 mars 1983. Dans ce chapitre nous analyserons ce qui a incité la protection de l'ouvrage par la création d'une assurance particulière aux chantiers, et aussi l'importance de cette assurance.

#### **SECTION I: JUSTIFICATION DE L'EXISTENCE D'UNE ASSURANCE CONSTRUCTION.**

Le besoin d'une assurance construction naît donc du souci de protéger l'ouvrage face aux risques qu'engendre l'acte de bâtir, et aussi d'assister les intervenants dans les responsabilités qui sont les leur dans leur travail. Cette assurance construction joue un rôle important qui va au-delà même de la construction. Aussi dans cette première section nous examinerons les raisons qui justifient l'organisation d'une assurance construction (1) avant de voir le rôle de cette assurance (2).

##### **§ 1 : Les raisons justificatives de l'organisation de l'assurance construction.**

L'assurance construction devient nécessaire quand on se rend compte des risques liés à l'acte de bâtir, risques d'origines diverses, et des responsabilités incombant aux intervenants.

###### **1- La multiplicité des risques dans la construction**

Par sa nature, l'acte de construire comporte des risques qui ne cessent d'augmenter. Autrefois, les causes de ces risques étaient relativement circonscrites : aléas du sol, matériels rudimentaires, absence de règles de sécurité et techniques empiriques.

Actuellement avec la modernité :

- On relève que la construction contemporaine recourt à des matériaux qui ne sont pas encore bien cernés quant à leur usage, et surtout à leurs conséquences en cas de mauvaise utilisation.

- On assiste à une segmentation des activités ; les entreprises tendent à se spécialiser dans tel ou tel autre aspect de la construction. Il est rare qu'un ouvrage soit totalement réalisé par une seule entreprise de bout en bout même si le contrat d'entreprise n'est passé qu'avec une seule entreprise, celle-ci aura recours à la sous-traitance pour une partie de l'ouvrage. En plus il faut nécessairement trois organes minimum pour un ouvrage de construction : le maître d'œuvre, le contrôleur technique et le constructeur proprement dit. Chacun d'eux ayant son personnel propre. La présence de tout ce monde sur un même chantier est un gros facteur de risques, quand on sait que ces intervenants ont des techniques et mouvements divers, parfois antagonistes. En effet, il suffit d'une maladresse pour qu'un accident arrive.
- On constate que, construire avec du marbre n'a pas le même coût que le faire avec du bois. Et un ouvrage conçu avec des matériaux de qualité a nécessairement un coût de revient élevé ce qui entraîne aussi un prix de vente élevé. Généralement, les bâtiments sont construits en vue d'être revendus, et dans l'optique d'en vendre au maximum, le prix de vente doit être à la portée des consommateurs. Ainsi, par souci de produire un chiffre d'affaires on est souvent obligé de bâtir à moindre coût. Cette considération affecte de beaucoup la qualité de l'ouvrage. Les matériaux choisis seront de moins bonne qualité, tout cela avec les risques que ça emporte.
- On constate que, les entreprises de construction recrutent souvent des ouvriers formés sur le tas, ne sortant d'aucune école de BTP. Généralement, seuls les dirigeants sortent des écoles de BTP, le personnel à l'œuvre sur le chantier n'a pas une formation digne de ce nom. Une main d'œuvre non qualifiée, méconnaissant les règles de sécurité devant être appliquées dans l'usage des matériaux et autres éléments de l'ouvrage contribue à augmenter les risques de construction.

Cette liste est loin d'être exhaustive.

La nécessité d'une assurance construction naît aussi de l'ampleur des responsabilités pesant sur les intervenants au chantier.

## **2 - Les responsabilités des intervenants.**

Comme indiqué précédemment, la construction d'un ouvrage requiert l'intervention de plusieurs acteurs. Ces derniers ont des responsabilités les uns vis à vis des autres, et chacun vis-

à-vis du maître d'ouvrage du fait du contrat qu'ils passent. Mais ils ont également une responsabilité vis-à-vis des tiers (au sens habituel).

La responsabilité contractuelle des constructeurs de l'ouvrage est régie par l'article 1792 du code civil comme suit : « *tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages même résultant d'un vice de sol...* ».

Cet article établit une forte présomption de responsabilité à l'égard de chaque constructeur de l'ouvrage pour les dommages pouvant survenir à l'ouvrage. Pour s'en libérer, le constructeur doit prouver le lien de causalité entre le dommage et une cause étrangère à son activité sur le chantier. Cette preuve n'est pas aisément rapportée. Aussi les constructeurs doivent – ils toujours répondre des désordres survenant à l'ouvrage.

Et répondre d'un dommage subi par un ouvrage est très lourd financièrement. En effet, les travaux de construction sont onéreux. Devoir réinvestir une grosse somme après effondrement d'un ouvrage est une situation difficile pour tout constructeur. Sans le concours d'une assurance, le constructeur qui doit réparer un dommage à l'ouvrage sera financièrement affaibli. Et cette responsabilité pèse sur les constructeurs pendant dix ans.

Au-delà de la responsabilité civile décennale de tout constructeur, il y a également la responsabilité de droit commun qu'ils ont vis-à-vis du maître d'ouvrage. En effet, le constructeur a un devoir de conseil du maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre et le contrôleur technique ont en plus du devoir de conseil, une obligation d'assistance du maître d'ouvrage notamment à la réception des travaux. S'ils omettent de faire des réserves sur des désordres apparents qu'ils ne peuvent ignorer du fait de leur qualification, le maître d'ouvrage peut faire engager leur responsabilité au cas où ces désordres causeraient un dommage à l'ouvrage.

La nécessité d'une assurance construction est justifiée aussi par le gros poids de la responsabilité civile délictuelle pesant sur les intervenants à un chantier. En effet, sur un chantier l'activité est intense et la présence de plusieurs acteurs à mouvements divers est propice aux accidents. Dans l'exécution de l'ouvrage, les constructeurs peuvent causer un préjudice à un tiers, préjudice devant être réparé au terme de l'article 1382 du code civil « *tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* ». Les dommages aux tiers sont de divers ordres, ils peuvent être matériels ou corporels,

et leur montant peut être très élevé notamment pour les dommages corporels.

Lorsque le préjudice causé à un tiers est d'un montant considérable cela risque d'affaiblir la capacité financière du constructeur. Ainsi, si du fait d'une maladresse de l'entreprise chargée de la construction une grue s'abat sur des ouvriers appartenant à une autre entreprise entraînant d'importants dégâts corporels voire le décès. Comment l'entrepreneur responsable pourra-t-il faire face à une telle tragédie ?

Il est sûr que supporter un tel poids financier ne peut que ruiner cet entrepreneur, quand on sait qu'une vie n'a pas de prix et qu'en matière d'indemnisation des ayants-droits de victimes, les juges sont généralement sans indulgence pour l'auteur du décès. Avec une assurance, l'entreprise responsable peut continuer à exercer son activité.

L'ouvrage objet du contrat peut consister en une rénovation ou une extension d'un ouvrage déjà existant. Dans l'exercice de son activité un intervenant peut endommager les existants appartenant au maître d'ouvrage, il devra en répondre en engageant sa responsabilité civile délictuelle.

Ainsi, au regard des responsabilités civiles contractuelle et délictuelle qui pèsent sur les intervenants au chantier la nécessité d'une assurance couvrant le chantier s'impose. Dans le souci de protéger :

- les constructeurs vis à vis de l'immense responsabilité qui est la leur ;
- et de sécuriser les investisseurs.

## § 2 : Rôle de l'assurance construction.

L'assurance construction comme toutes les autres assurances vise la protection face au risque. Mais l'assurance construction vise particulièrement la protection des investisseurs et des personnes. Son rôle est donc économique et social pour la société congolaise.

### 1- Rôle social de l'assurance construction

L'assurance a pour but d'indemniser ceux qui sont victimes de sinistres, grâce aux différentes primes versées par l'ensemble des assurés. Ce rôle réparateur est « une fonction

éminemment sociale » comme le souligne Jérôme YEATMAN<sup>1</sup>. Permettre à celui qui a perdu sa maison suite à un incendie de se reloger ; verser une indemnité compensatrice à celui qu'un accident a mis dans l'incapacité de travailler ; permettre à un malade de se faire soigner dans les meilleures conditions d'efficacité en augmentant ses chances de retrouver la santé. En somme, garantir la sécurité des individus et de leur patrimoine est l'objectif fondamental de l'assurance.

Malgré tous les risques auxquels les individus et leur patrimoine sont exposés, l'assurance, grâce à la sécurité qu'elle apporte contribue à maintenir la cohésion sociale. Les individus abordent l'avenir et la vie avec plus de sérénité.

Le rôle social de l'assurance apparaît aussi dans son intervention à la survie des entreprises. En permettant aux entreprises victimes de coups du sort de se relever, l'assurance sauve des emplois et participe à la stabilité des relations sociales et des emplois.

La dimension sociale de l'assurance construction, apparaît dans les réparations qu'elle apporte. En permettant la réalisation de l'ouvrage dans les délais prévus, l'assurance construction crée de l'emploi et sauve des entreprises du risque de pertes financières. Prenons le cas d'une entreprise hôtelière qui souhaiterait ouvrir sa succursale dans un endroit où un grand événement aura lieu avant le début dudit événement. La survenance d'un dommage en cours de travaux risque de compromettre l'ouverture du complexe hôtelier à la date prévue avec les conséquences de pertes financières qui s'ensuivront. Grâce à une assurance de chantier, les travaux vont continuer en dépit du dommage et l'ouverture pourra avoir lieu à la date prévue sinon, dans des délais raisonnables que s'il n'y avait pas eu intervention de l'assurance. La société hôtelière est ainsi sauvée d'une perte financière, et pourra recruter du personnel pour son activité. On constate que par son intervention, l'assurance construction a contribué à la survie d'une entreprise et à la création des emplois.

Les illustrations de cet aspect de l'assurance construction sont nombreuses.

Dans la garantie décennale qu'elle accorde, l'assurance construction joue également un rôle social. En prenant en charge la responsabilité civile décennale des constructeurs, l'assurance construction permet la quiétude des bénéficiaires et propriétaire de bâtiments. En effet, un

---

<sup>1</sup> Jérôme YEATMAN in Manuel International de l'Assurance, economica 1998 p.10

désordre d'ordre décennal peut apparaître cinq après la réception ; il se pourrait qu'à cette date le constructeur responsable au terme de l'article 1792 du code civil ait fermé boutique. Que ne serait le désarroi du bénéficiaire du bâtiment. Grâce à la garantie responsabilité civile décennale, le désordre sera réparé même si le constructeur n'existe plus.

Pour remplir sa fonction réparatrice, l'assurance a besoin de disposer à tout instant d'une grande trésorerie. Pour ce faire, elle recourt aux placements de l'épargne collectée auprès de la mutualité. Dans cette optique, l'assurance est amenée à jouer un rôle économique.

## **2- le rôle économique de l'assurance.**

La fonction sociale de l'assurance a des conséquences favorables sur l'économie. En permettant à des entreprises de continuer leurs activités, l'assurance consolide des emplois, des productions et préserve le tissu économique. Seulement, le rôle économique va au delà de la préservation des acquis économiques ; il intervient dans le développement économique grâce au placement de l'épargne collectée et à la garantie des investissements.

En effet, l'assureur perçoit des primes avant que les assurés ne soient soumis aux risques contre lesquels ils sont garantis. Il se retrouve alors avec une trésorerie excédentaire qu'il doit gérer au mieux des intérêts de la mutualité. Dans cette optique, la réglementation lui impose de placer cette trésorerie dans les conditions fixées à l'article 335-1 du code cima. Parmi les placements recommandés figure la souscription à des obligations émises par l'Etat. Ce type de placement est un moteur au développement économique car il permet de réinjecter dans le circuit économique ce qui a été tiré de cette même économie. Cela permet de nourrir l'économie, et confère à l'assureur la qualité d'investisseur institutionnel.

Un autre aspect du rôle économique de l'assurance est la garantie des investissements .Que ce soit une plate-forme pétrolière, un complexe commercial ou une modeste épicerie du quartier, des capitaux sont mobilisé pour leur construction et leur fonctionnement. Les investisseurs sont exposés au risque de voir s'envoler leur économie en cas d'accident tel effondrement, incendie etc. Face à cela, nul n'oserait engager son argent dans l'édification de tel ou tel autre ouvrage s'il n'a pas la garantie d'être remboursé des conséquences d'un accident ou d'un défaut de construction que seul l'assureur peut couvrir grâce aux mécanismes de l'assurance. Aussi, tout projet moderne d'investissement, et partant de développement, exige l'implication de l'assureur

sans la garantie duquel les entreprises et autres acteurs économiques ne risqueraient pas les capitaux impliqués par le projet.

L'assurance construction assure également une fonction économique sur les deux aspects. Par la garantie de responsabilité civile décennale l'assureur construction s'engage à long terme, ce n'est qu'en réalisant des placements des primes collectées qu'il pourra mieux gérer l'engagement souscrit. Pour la garantie des investissements, l'assurance construction marque son apport dans la protection qu'elle accorde à l'ouvrage tant pendant sa construction qu'après, contre les différents risques auxquels il est exposé. L'intervention d'un assureur construction dans un projet de construction est garant d'une bonne réalisation du projet et de son aboutissement.

Face à l'apport majeur de l'assurance construction dans le développement économique et soucieux de protéger les investissements, le législateur congolais a instauré une obligation d'assurance construction.

## **SECTION II : L'OBLIGATION D'ASSURANCE CONSTRUCTION AU CONGO.**

L'obligation d'assurance construction a été mise en place par la loi 44/83 du 26 mars 1983, et son décret d'application du 1 juin 1985. Cette loi impose la souscription d'une assurance construction pour tous travaux de construction réalisés au Congo. Elle définit les personnes assujetties et les garanties minimales que doivent renfermer les différents produits construction, et prévoit également un régime disciplinaire pour les entorses éventuelles à cette obligation.

### **§ 1 : Définition des garanties et personnes assujetties.**

#### **1- Les personnes assujetties.**

L'obligation d'assurance construction établie par la loi s'adresse seulement aux constructeurs.

En effet ; dans la législation congolaise le maître d'ouvrage est assuré par les polices des constructeurs. Il n'est donc pas tenu de souscrire une police d'assurance.

Sont donc soumis à l'obligation d'assurance :

- les maîtres d'œuvres ;
- les architectes ;
- les techniciens ;
- les entrepreneurs.

Qu'ils aient ou non passé un contrat avec le maître d'ouvrage, tous les intervenants doivent avoir souscrit une police Tous Risques Chantier et une responsabilité civile décennale s'il s'agit d'un immeuble.

Ils peuvent être à l'origine d'un dommage aux tiers du fait de leur intervention sur le chantier.

Les différents intervenants sont tiers entre eux. Par conséquent, en cas de dommages subis par l'un d'eux du fait d'un autre intervenant, c'est l'assurance du responsable qui devra jouer..

## **2- Définition des garanties**

Le législateur a défini dans son texte les garanties minimales que doivent contenir les différentes polices d'assurance construction.

Ainsi, dans son article 2 le décret d'application de la loi du 26 mars 1983 stipule que les contrats d'assurance tous risques chantiers ou tous risques montage doivent garantir les dommages matériels pouvant survenir lors des travaux de construction ou de montage :

- à l'ouvrage lui-même avant sa réception provisoire et pendant la période de maintenance à l'occasion de l'intervention des assurés sur le site ;
- aux installations et équipements de chantier ;
- aux matériaux sur chantier, nécessaires à l'exécution des travaux ;
- aux machines et engins de chantier ou de construction ;
- aux bâtiments provisoires, ateliers, hangars, magasins, bureaux, camps et baraquement se trouvant sur le chantier.

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile délictuelle ou quasi – délictuelle, pouvant incomber à l'assuré, du fait des dommages corporels et/ou matériels causés aux tiers et/ou à leurs biens à la suite d'un événement accidentel imputable directement à l'exécution de

l'ouvrage, et trouvant son origine sur le lieu des travaux.

En définissant ainsi les garanties du contrat TRC, le législateur fait peser une sorte d'obligation sur les assureurs qui sont tenus de couvrir ces éléments nommément cités dans la loi. Aucun contrat TRC ne peut déroger à ces garanties sauf le cas où l'assuré décide volontairement de soustraire certains éléments du chantier à la couverture de l'assurance.

L'assurance tous risques chantier est avant tout une assurance de dommages. Et il est paradoxal que soit rendue obligatoire une assurance de dommages. Seulement la garantie tous risques chantier est une assurance de biens particulière, elle couvre l'ouvrage et les biens nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, mais également la responsabilité civile délictuelle du fait des travaux. C'est pourquoi la TRC est appelée assurance à double détention car ; elle combine l'assurance de biens et l'assurance de responsabilité.

Parce qu'un dommage à un ouvrage en cours de construction entraîne des pertes considérables et un dommage aux tiers est toujours à craindre lors des travaux de construction, le législateur a rendu obligatoire la souscription de polices d'assurances construction avant le début des travaux.

S'agissant de la responsabilité civile décennale, la loi déclare que les contrats de RC décennale doivent garantir l'effondrement de l'ouvrage trouvant son origine dans le gros œuvre, et les frais occasionnés par la menace d'effondrement, et nécessaires à la sauvegarde de l'ouvrage. Elle ajoute que les ouvrages à assurer en décennale doivent au préalable faire l'objet d'un contrôle obligatoire portant sur les plans, calculs et travaux, effectués par un organisme de contrôle agréé par l'assurance.

On constate donc que cette obligation d'assurance construction traite des garanties minimales car ne se préoccupe pas des autres risques que sont les assurances de responsabilité civile professionnelle et bien d'autres assurances par rapport à l'ensemble des risques étudiés plus haut.

Sachant que toute loi est susceptible d'être violée, le législateur a prévu des garde-fous en prévision de toute inobservation.

## **§ 2 : Application et respect des dispositions légales.**

En vue de faire respecter la loi du 26 mars 1983, le législateur a prévu des sanctions à infliger aux constructeurs réfractaires à la souscription de l'assurance construction. Ces sanctions devront faire suite à un contrôle.

### **1- Les sanctions**

Au terme de l'article 4 de la loi, toute entreprise qui aura omis de souscrire les assurances prescrites sera passibles d'une amende d'un montant égal à cinq fois les primes qui auraient dues être perçues. Et en cas de récidive, cette amende est portée à quinze fois le montant des primes qui auraient dues être perçues.

Ces dispositions montrent la volonté du législateur de protéger les investissements en bâtiment et travaux publics.

Ces sanctions devront faire suite à un contrôle.

### **2- Le contrôle**

L'article 3 laisse supposer un contrôle régulier sur la souscription des assurances prescrites par cette loi. En effet, cet article dispose : « *les entreprises concernées devront être en mesure à tout moment de justifier des assurances prévues à l'article premier sous peine d'une amende de 10 000 à 100 000 francs CFA* ».

Il est établi que c'est à la direction des Assurances que revient le contrôle. Les autres structures attribueraient les marchés ou l'autorisation en fonction de la satisfaction au cahier de charges.

S'agissant de l'organisation du contrôle sur la souscription des assurances obligatoires, la loi n'est pas explicite.

L'article 7 du décret que « le ministère des finances et du budget et le ministère de la justice, garde des sceaux, sont chargés de l'exécution du présent décret ... ». ce texte n'est pas assez claire sur la personne habilitée à un exercer un contrôle du respect de cette obligation d'assurance. En analysant les attributions traditionnelles des personnalités cités par l'article ; on déduit que cette tâche revient au ministre des finances. En effet, il a à sa charge le secteur des assurances et pourra exercer un contrôle à travers la DNA. Le ministre de la justice interviendrait

notamment dans la résolution des contentieux éventuels sur l'obligation d'assurance.

L'examen de la dimension pratique nous renseignera sur la portée de cette obligation d'assurance pour le marché congolais d'assurance.

\* \* \* \* \*

Au terme de notre analyse sur le contour de la construction et de sa garantie, nous pouvons relever les risques immenses que représente un chantier tant pour les capitaux qui y sont investis et qui sont soumis à plusieurs aléas quant à leur rentabilité future, que pour les intervenants qui sont susceptibles d'être civilement responsables de dommages. C'est pour rendre solvables ceux qui courent les risques de se voir responsables d'un dommage que l'obligation a été instaurée. C'est aussi pour permettre au promoteur du projet de vite repartir sans attendre l'identification du civilement responsable que cette obligation d'assurance a été instaurée. Ce sont ces deux aspects d'un même problème qui constituent la double détente de l'assurance construction.

Afin de faire respecter le caractère obligatoire de l'assurance construction, un mécanisme correctif a été mis en place qui porte essentiellement sur des peines pécuniaires pour les constructeurs réfractaires à cette obligation.

Ce sont les policiers qui font vendre et acheter l'assurance de responsabilité civile automobile qui est obligatoire. Comment devrait – on faire pour que les assurances TRC et RCD qui sont également obligatoires soient beaucoup vendues et achetées ?

Pour répondre à cette question, nous devons examiner la situation du marché pour en déceler les faiblesses, les lacunes à corriger.

## **DEUXIEME PARTIE**

### **DIMENSION PRATIQUE ET REALITES DU MARCHE CONGOLAIS.**

Parler des réalités du marché congolais de l'assurance construction, c'est analyser la situation du marché quant à la vente et au comportement du produit. Les produits d'assurance construction sont destinés à un public spécifique constitué par les constructeurs sur qui pèse l'obligation d'assurance ; ces produits sont donc appelés à évoluer au sein d'un secteur particulier d'activités qui est le BTP. Aussi, le sort du marché des BTP est-il étroitement lié à celui du marché de l'assurance construction. L'embellie du premier entraîne ou favorise nécessairement celle du second.

Nous parlerons donc dans cette partie de l'évolution des produits construction, des problèmes rencontrés par les assureurs dans la vente et la gestion de ces produits ; leurs aspirations pour le devenir de la branche construction. Mais, tout cela en faisant préalablement une analyse de la situation du marché du BTP au Congo, car nous estimons que si le marché du BTP n'existe pas l'assurance construction n'a pas sa raison d'être sinon elle serait vouée à la déconfiture quant au chiffre d'affaire.

## **CHAPITRE I : LE MARCHE**

### **SECTION I : ESSOR DU BTP ET VALEUR DES TRAVAUX**

Le marché du BTP qui est le consommateur principal des produits d'assurance construction est en pleine expansion. Nous allons parler de cet essor du secteur BTP qui est s'accompagne également d'une croissance de la valeur des travaux.

#### **§ 1 : L'essor du secteur BTP congolais**

L'essor du secteur BTP est caractérisé par le développement des marchés publics du fait de l'effort de reconstruction, le secteur immobilier est également florissant.

##### **1- Les marchés publics**

Le marché congolais du BTP a connu deux périodes marquantes. D'abord celle du plan quinquennal entre les années 1981 et 1986, qui a été marquée par la mise en place de l'obligation d'assurance construction. Ce plan quinquennal consistait en une politique de grands investissements en infrastructures divers. Ce plan quinquennal a donc vu la réalisation de grands ouvrages dont les principaux sont la construction des tours Mayombe à pointe – noire et Nabemba à Brazzaville ; la construction de la route nationale n°2 et tant d'autres.

Le plan quinquennal a été une ère très marquante pour le secteur BTP congolais. En vue de protéger ces investissements, le législateur a pensé joindre à ce plan une obligation d'assurance construction prise en 1983.

Seulement la décennie 1990 a été une période noire, en ce qu'elle a été caractérisée par des troubles. Ces différents conflits n'ont pas laissé indemne le patrimoine national constitué pendant le plan quinquennal et même après. Beaucoup d'infrastructures routières, sanitaires et administratives ont été détruits au cours de ces troubles. Tout cela a appelé à la reconstruction.

Aujourd'hui le Congo est un vaste chantier, tout est à reconstruire. Cette reconstruction marque la seconde période du secteur du BTP congolais. En effet, le secteur BTP connaît un certain essor du fait de l'effort de reconstruction entrepris par les congolais à tous les niveaux tant

public que privé; et les sociétés de BTP depuis le début des années 2000 ne manquent pas d'ouvrage. La reconstruction d'un ouvrage quelqu'il soit doit toujours se faire en plus solide et plus moderne. Celle du Congo n'échappe pas à la règle : elle se modernise.

Dans ce cadre de modernisation, un programme de municipalisation accélérée des différentes régions a été lancé. Ce programme est accompagné d'un mécanisme de célébration rotative de fête nationale dans chacune des régions à tour de rôle. La municipalisation accélérée consiste en la construction de différents ouvrages modernes dans les régions afin de les développer. Elle alimente le secteur du BTP et aussi celui de l'assurance.

Plusieurs chantiers ont ainsi vu le jour notamment la construction d'un barrage hydroélectrique au village Imboulou ; la construction d'un aéroport international à Ollombo (région de la cuvette) ; la reconstruction de la route nationale 1 ; l'extension et la modernisation de l'aéroport international de Pointe- Noire, la construction du mausolée dédié à SAVORGNAN DE BRAZZA, l'électrification de la ville de Dolisie etc.

## **2- Le développement du secteur immobilier**

Les troubles sociaux- militaires qui ont miné le pays ont entraîné un grand exode des populations rurales vers les villes notamment vers Brazzaville, entraînant un accroissement de la population citadine et posant le problème de logement. Les autorités, en l'occurrence, le ministère de la construction et de l'urbanisme a lancé un programme immobilier visant la construction de logements sociaux dans les grandes agglomérations du pays : Pointe- noire, Brazzaville, Oyo.... Ce programme est mené par la Société de Promotion et de Gestion Immobilière (SOPROGI) et consiste en la construction de villas modernes destinées à être revendues.

Tout cet essor constitue un aliment pour le secteur d'assurances.

## **§ 2 : L'importance croissante de la valeur des travaux**

### **1- Augmentation du coût des travaux**

Les grandes réalisations du plan quinquennal se sont déroulées sans dévaluation du F CFA. La construction d'un ouvrage ne nécessitait pas autant de capitaux que de nos jours.

Actuellement, les matériaux de construction valent le triple de ce qu'il fallait avant 1994. l'assiette de primes d'assurance construction a donc considérablement augmenté.

Le fort accroissement des coûts de construction d'un ouvrage fait appel à une grande capacité financière des sociétés. Ainsi, les compagnies d'assurance doivent aujourd'hui garantir des ouvrages qui atteignent le milliard de FCFA, parfois même plusieurs milliards engloutissant, très largement, leurs capitaux propres. Or, le marché congolais est relativement modeste du point de vue taille et nombre des sociétés d'assurance. Aucune compagnie sur le marché n'a une capacité atteignant le milliard de FCFA. Malgré cette visible insuffisance financière, les compagnies espèrent avec la réassurance pouvoir relever le défi de couverture qu'elles sont appelées à accorder.

## **2- Augmentation des chantiers soumis à obligation d'assurance**

La loi soumet à l'obligation d'assurance les ouvrages dont la valeur globale définitive est supérieure ou égale à 50 millions de FCFA. Il y a quelques années, avec « le coût bon marché » des matériaux de construction plusieurs chantiers échappaient à cette législation ; parce que leur valeur définitive n'atteignait pas le seuil fixé ; la hausse des prix a permis d'accroître la population assurable. Les chantiers qui, hier, grâce à ce critère échappaient à l'assujettissement le sont aujourd'hui.

## **SECTION II : LA SITUATION DE LA BRANCHE DANS LES COMPAGNIES**

L'assurance construction présente un grand intérêt non seulement pour l'économie ; mais surtout pour les compagnies en ce qu'elle est une des branches non déficitaire sur le marché, du fait d'une sinistralité satisfaisante et d'une grande protection du fait de la réassurance.

### **§ 1 : L'apport de la branche construction pour le marché.**

De l'analyse de la branche construction sur le marché, il est constaté un montant élevé et une sinistralité quasi nulle.

#### **1- La production du marché.**

Le développement du secteur BTP constitue un aliment pour l'assurance construction. En effet, comme vu supra, la population assurable a accru depuis le début des années 2000 ; et

l'assiette des primes a augmenté du fait de la hausse du coût des matériaux de construction.

Ces éléments devraient permettre la hausse des chiffres réalisés dans la branche.

Seulement, il est constaté que la branche construction ne réalise pas beaucoup de chiffre comparé à l'aliment dont elle bénéficie. Le chiffre d'affaire de la branche est minime rapporté au chiffre d'affaires global du marché.

Loin de profiter de l'effort de reconstruction qui suscite la naissance de plusieurs chantiers, la production de la branche va en décroissant alors que les marchés publics ne cessent de voir le jour. Cela est paradoxal. En effet, avec la municipalisation accélérée, nous l'avons vu, la branche construction serait bien alimentée.

Selon le rapport d'audit 2004, effectué par la société SOREC ASSURANCE, les résultats de la branche construction au Congo en 2003 se présente comme suit :

	2000	2001	2002	2003
CA global	5947067782	7817609159	8061557907	7987032273
CA construction	687128483	327056180	68500829	34186584
Ratio	11,55%	4,18%	0,85%	0,43%
moyenne du marché	4,25%			

Source (DNA 'rapport d'audit)

Malgré cette tendance, la société A.G.C connaît une grande réalisation dans la branche. Celle-ci contribue à hauteur de 12% en moyenne dans son chiffre d'affaires global.

Le résultat de la branche construction dans la société A.G.C se présente, comme suit :

	2000	2001	2002	2003	2004
ca global	868 278 033	1 781 821 581	1 736 231 447	2 995 392 609	3 398 795 249
ca construction	324 998 612	307 334 623	40 918 902	31 560 218	107 748 688
part const,	37,43%	17,25%	2,36%	1,05%	3,17%
moyenne générale	12,25%				

SOURCE : AGC

La faible performance de la branche a un impact négatif sur l'économie nationale notamment pour les recettes fiscales.

## 2 – L'impact sur l'économie

Le fait que la branche réalise moins de primes a une influence négative sur l'apport économique de l'assurance.

En effet, au moins 8% du montant de la prime est retenu sur chaque contrat au titre de la taxe.

La modicité du chiffre d'affaires de la branche contribue peu au refinancement de l'économie sous toutes les formes.

Les contrats de responsabilité civile décennale engagent l'assureur à long terme. Ce qui implique une capitalisation des fonds qu'il reçoit. Ce qui l'assigne à faire des placements appropriés. Ces placements se font généralement par la prise de participation dans les sociétés de la place et dans les immobilisations. Mais les compagnies ne réalisant que très peu de chiffre dans la branche, ne peuvent faire des placements considérables.

Dans l'analyse de l'aspect pratique de la branche, il a néanmoins été constaté un élément positif : la sinistralité de la branche est satisfaisante.

## § 2 : La gestion financière de la branche

L'analyse de la gestion financière de la branche nous amène à examiner la sinistralité et la couverture des assureurs.

### 1- La sinistralité.

Dans la branche construction, les risques couverts sont énormes de par leur valeur d'assurance. Mais ce grand engagement des assureurs au Congo est compensé par une sinistralité satisfaisante en fréquence et en ampleur.

En effet, pour les contrats d'assurance construction les sinistres sont de fréquence et d'ampleur modérées. Les quelques fois où il y a eu sinistre, ceux –ci ont concernés généralement la garantie TRC et portent notamment sur des dommages corporels telles blessures qui sont d'importance mineure. Les contrats de responsabilité civile décennale n'enregistrent quasiment pas de sinistre.

Des enquêtes menées auprès des assureurs et de l'organe de contrôle du marché, il est établi que la branche construction est l'une des meilleures branches du marché du fait de la faible sinistralité.

Le tableau ci- dessous illustre cet état de choses.

<b>exercice</b>	<b>2001 et antérieurs</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
<b>Primes acquises</b>	45 429 821	218 918 986	32 592 953	105 982 418
<b>Charge de sinistres</b>	0	657 999	739 473	88 977
<b>Nombre de sinistres</b>	0	2	1	5
<b>S/P</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,30%</b>	<b>2,27%</b>	<b>0,08%</b>

Le marché aurait donc intérêt à ce que cette branche soit développée pour permettre son développement, et pouvoir faire face au déficit rencontré dans les branches fortement sinistrées que sont la maladie, l'automobile et l'individuel accident.

En plus d'une bonne sinistralité, l'assurance construction jouit d'une bonne couverture de la réassurance.

## **2- L'apport de la réassurance**

Dans la branche construction, comme nous l'avons vu, les assureurs souscrivent des risques qui sont parfois très élevés comparés à leur capitaux propres et leur capacité financière. Cela les expose au risque faillite au cas où un gros sinistre surviendrait qui engloutirait toute leur économie.

Pour pallier leur insuffisance financière, les compagnies d'assurances recourent à la réassurance afin de se protéger d'éventuels gros sinistres. Avec la réassurance, les compagnies sont plus sereines dans la couverture et la gestion des risques construction. Le concours des réassureurs leur permet également d'accepter en portefeuille les ouvrages de valeur très élevée.

En augmentant ainsi la capacité de souscription des compagnies, la réassurance participe implicitement à l'économie. En effet, ayant la sécurité apportée par la réassurance, l'assureur souscrit de plus en plus de risques et fait ainsi accroître son chiffre d'affaire, cela avec les conséquences positives sur les recettes financières du pays.

## **CHAPITRE II : PROBLEMES ET PERSPECTIVES DU MARCHE.**

Le marché congolais d'assurance est encore jeune, et la branche construction connaît comme les autres branches quelques difficultés. L'origine de ces problèmes est à rechercher tant au sein des compagnies elles mêmes, qu'à l'extérieur notamment du déficit de réglementation de la part des autorités de contrôle. A ces problèmes des solutions sont envisageables.

### **SECTION I : LES CAUSES DE LA FAIBLESSE DE LA BRANCHE CONSTRUCTION.**

Les faiblesses de la branche construction sont au moins de deux ordres, celles inhérentes aux compagnies elles mêmes et celles créées par le manque de contrôle des autorités de contrôle du marché.

#### **§1 : Les causes imputables aux sociétés.**

En analysant la branche construction sur le marché, le constat a été fait que les compagnies manquent de professionnalisme pour les risques construction, et leur faible capacité financière contribue à affaiblir la branche construction.

##### **1- Le manque de professionnalisme des compagnies sur les risques de construction.**

En plus des produits construction, les compagnies d'assurance offrent plusieurs autres produits au public. Ces produits sont généralement vendus par les mêmes agents de la société sans spécialisation des tâches. Cela fait qu'un même producteur est habilité à souscrire plusieurs risques dans les différentes branches exploitées. Cela emporte un risque du fait que de tels producteurs ne peuvent être au fait de chacun des domaines en cause pour une bonne sélection. En effet, les risques construction sont des risques techniques et par conséquent sont du domaine des spécialistes. Le concours d'un spécialiste, du genre ingénieur en bâtiment serait très utile dans une compagnie qui souscrit des produits tel la Tous Risques Chantiers. En prenant part ou en procédant à la visite de risques avant souscription, le spécialiste serait à même d'apprécier le risque et de conseiller ou non la souscription.

Cela n'est pas le cas dans le marché congolais actuellement. La valeur assurable étant généralement très élevée (celle des primes l'est aussi par conséquent) ; les producteurs soucieux du chiffre souscrivent sans regarder les risques entrant en portefeuille. Le constat est que les visites avant souscription de risques ne sont presque jamais effectuées. Heureusement que jusque là, la sinistralité reste bonne. Mais la prudence qui devrait animer tout assureur appellerait à recourir aux services d'experts internes ou externes.

Techniquement parlant le marché congolais reste mal outillé pour l'appréhension des risques.

Il arrive fréquemment que les producteurs conseillent une assurance autre que celle qui pourrait convenablement les couvrir. Ainsi, un entrepreneur voulant garantir un chantier se verra uniquement conseillé la garantie responsabilité civile professionnelle à la place de l'ensemble qui s'impose.

Comment pourrait-on expliquer à ce constructeur au cas où un sinistre venait à se produire qu'il est en défaut de couverture ?

Le manque de professionnalisme des souscripteurs, partant des compagnies pour les produits construction n'est en aucun cas bénéfique au développement de la branche.

### **1- La faible capacité de rétention des compagnies**

Outre le manque de professionnalisme dans la branche construction, le marché souffre également d'une faible capacité de rétention de primes et d'affaires.

Les compagnies du marché congolais sont de taille modeste et par conséquent n'ont pas la surface financière assez large pour capter et garder en portefeuille des risques construction sans recourir à la réassurance. En effet, comme signifié plus haut, les marchés actuellement ont des valeurs très élevées atteignant plus souvent le milliard de FCFA, contre un capital inférieur pour les compagnies.

Un chantier garanti à 1 milliard de FCFA, s'il connaît un sinistre total, ne pourra être pris en charge par un assureur congolais, étant donné la surface financière.

Cette situation de faible capacité financière pousse les compagnies à céder la quasi totalité des primes de la branche en réassurance. En effet, les sociétés cèdent les risques techniques, dont celui de la construction, à hauteur de 60 à 90% en réassurance pour se prémunir de la réalisation de gros sinistres. Et généralement, la portion de primes retenue par l'assureur

peut encore faire l'objet d'un traité entraînant une nouvelle cession de primes quoique à moindre échelle.

Les entreprises de construction sur le marché sont en majorité étrangères. Celles-ci utilisent des artifices pour se faire assurer hors du marché congolais à cause du manque de garantie financière solide, ne souscrivant qu'une partie infirme pour un semblant de respect de l'obligation d'assurance.

Dans ces conditions, les compagnies ne jouent leur rôle d'investisseurs institutionnels qu'à très faible échelle.

L'inobservation du caractère obligatoire de l'assurance construction est aussi un élément affaiblissant de la branche construction.

## **§ 2 : L'inobservation du caractère obligatoire de l'assurance construction**

Toute obligation est susceptible d'être violée, c'est pourquoi il faut un contrôle continu. Le manque de contrôle pour les assurances construction est préjudiciable au marché. Ce laxisme a des conséquences immédiates sur le taux de couverture assurance de la branche.

### **1- Le laxisme des autorités de contrôle.**

Les chantiers assujettis à l'obligation d'assurance sont de plus en plus nombreux grâce à l'effort de reconstruction et d'urbanisation entrepris à tous les niveaux au Congo. Ils devraient donc faire l'objet d'un contrôle continu sur les questions d'assurance.

On constate un certain laxisme de la part des autorités à faire un contrôle sur l'assurance des chantiers. Pourtant l'article 7 du décret assigne au ministère des finances, la mission de veiller à l'application scrupuleuse de cette obligation. Les chantiers ne sont presque jamais contrôlés.

La Direction Nationale des Assurances n'est pas seul habilitée à contrôler la souscription des contrats d'assurances construction. D'autres organes intéressés par les chantiers et marchés publics doivent également veiller en amont au respect de l'obligation.

Ainsi, lors des passations de marchés publics, le maître d'ouvrage devrait vérifier si l'attributaire du marché a réellement pris les assurances obligatoires prévues par la loi de 1983. Théoriquement cela devrait être fait, puisque la souscription d'assurance fait partie du cahier de charges de tout marché public. Mais le manque de vigilance lors de la passation des marchés est une porte ouverte au non respect de la loi. C'est plutôt lors du paiement de la dernière tranche des honoraires que parfois l'attestation d'assurance est exigée en régularisation.

Le ministère de la construction devrait, de par ses prérogatives, pouvoir faire un contrôle sur l'assurance d'un chantier avant de délivrer des autorisations de construire. Le contrôle en amont du ministère de la construction serait un tremplin pour la souscription des assurances construction.

Le laxisme des organes de contrôle peut être dû au manque d'information sur l'existence d'une obligation d'assurance. Après enquête dans les services du ministère de la construction, il est ressorti qu'une bonne part des agents y évoluant ignore l'existence d'une loi sur l'assurance construction. Au niveau de la passation des marchés publics, il est un problème de connaissance de la part de ceux qui ont en charge ce type de contrôle des passations de marchés ne sont pas avertis sur les assurances construction.

Ce laxisme et ce manque d'informations des organes habilités à faire un contrôle sur les assurances de chantiers entraînent une faible couverture des chantiers, notamment des marchés publics.

## **2- Faible couverture des ouvrages et marchés publics.**

Pour les raisons évoquées plus haut, les marchés publics et privés ne sont pas tous assurés.

Cette situation peut être due au fait que les marchés publics sont souvent accordés en considérations de certains paramètres pas toujours pragmatiques. Dans ces conditions, il n'est pas évident que l'attributaire se conforme aux prescriptions légales.

Après enquête, il a été constaté que seulement deux chantiers sur cinq sont assurés. Généralement c'est par régularisation, que l'entrepreneur procède à la souscription des garanties requises. Ce, malgré la clarté de la loi qui oblige la souscription avant le début des travaux.

Pour remédier à tous ces problèmes et favoriser le développement de la branche construction, il est nécessaire d'envisager les perspectives que les compagnies ont pour elles mêmes et pour le marché.

## **SECTION II : APPROCHE DE SOLUTION ET PERSPECTIVES POUR LA BRANCHE.**

Des entretiens avec les assureurs il ressort le souci de voir :

- le respect de l'obligation d'assurance construction ;
- le renforcement de l'efficacité du marché dans la branche

### **§ 1 : Respect de l'obligation d'assurance construction**

Pour faire respecter le caractère obligatoire de l'assurance construction, il faut d'abord que les assujettis soient informés de l'existence de la loi qui fait peser sur eux ladite obligation.

#### **1- Sensibilisation des différents acteurs sur l'existence de la loi.**

Il y a une maxime qui dit que « nul n'est censé ignorer la loi » cela est vrai ; encore faut-il que cette loi soit accessible au plus grand nombre grâce à une publicité appropriée.

Il est vrai que les textes réglementaires et législatifs sont publiés au journal officiel, cependant celui-ci n'est pas lu de tous, beaucoup d'acteurs du BTP ignorent jusqu'à son existence ; seuls les « initiés » y font cas.

Pour informer les acteurs de la construction de l'existence de l'obligation qui est la leur, il serait judicieux que les organes administratifs en charge de la construction et des assurances organisent des séminaires de sensibilisation des différents intervenants sur l'existence de la loi 44-83, l'intérêt des assurances qu'elle prescrit et les sanctions en cas de non conformité. A partir de quoi les organes de contrôle pourront mieux contrôler et sévir. Les différents organes intéressés par la construction et les assurances devraient travailler en synergie.

Des enquêtes menées au sein du ministère de la construction sur la connaissance du caractère obligatoire de l'assurance construction, le constat est que beaucoup d'agents de ce ministère, à différents niveaux ; ignorent l'existence de la loi 44-33. Le vœu de collaborer avec la DNA, dans ce domaine, y a été formulé.

## **2- Mise en œuvre d'un contrôle régulier.**

Il faut reconnaître que le respect d'une obligation est effectif lorsqu'il est exercé une pression par voie de contrôle et de sanctions. La RC automobile obligatoire dans toute la zone CIMA est un cas type. C'est parce qu'elle est contrôlée, qu'elle représente le gros du chiffre d'affaires des sociétés. En supprimant tout contrôle de police, il est sûr que le chiffre d'affaires sur ce produit s'effondra.

Pour l'obligation d'assurance construction la même politique devrait être appliquée ; elle amènerait aux mêmes résultats du point de vue chiffre d'affaire. A cet effet, les organes en charge de la construction et des assurances devraient mettre en place une stratégie de contrôle à cette image.

Ce contrôle pourrait se faire en deux étapes. En amont, par le ministère de la construction qui ne délivrerait les autorisations de construire qu'aux constructeurs qui auront fait assurer leur chantier. Ensuite il communiquerait à la direction des assurances la liste de tous les chantiers déclarés, sur lesquels celle-ci exercerait un contrôle à posteriori et prononcerait les pénalités le cas échéant. Le trésor public quant à lui il interviendrait pour le recouvrement des sommes dues sur la base des pénalités prononcées par la DNA.

Le contrôle à mettre en place serait donc un contrôle conjoint mais successif.

Une autre perspective serait celle permettant l'augmentation des capacités des compagnies.

### **§2 : Renforcement de l'efficacité du marché dans la branche**

L'une des faiblesses de la branche est l'insuffisance de capacité financière qui oblige les compagnies à céder une grande partie des primes récoltées sur les produits construction. En accroissant la rétention des primes du marché, cela aidera à développer la branche.

#### **1- Augmentation de la rétention du marché.**

Le marché congolais d'assurances compte trois compagnies qui sont de taille modeste. Face aux capitaux immenses à garantir en matière d'assurance construction, ces compagnies n'ont d'autres recours que la réassurance pour leur permettre la souscription. Seulement, ce recours à la réassurance n'est pas bénéfique pour le marché si elle s'exerce sans réciprocité au sens de l'équilibre des balances de paiement.

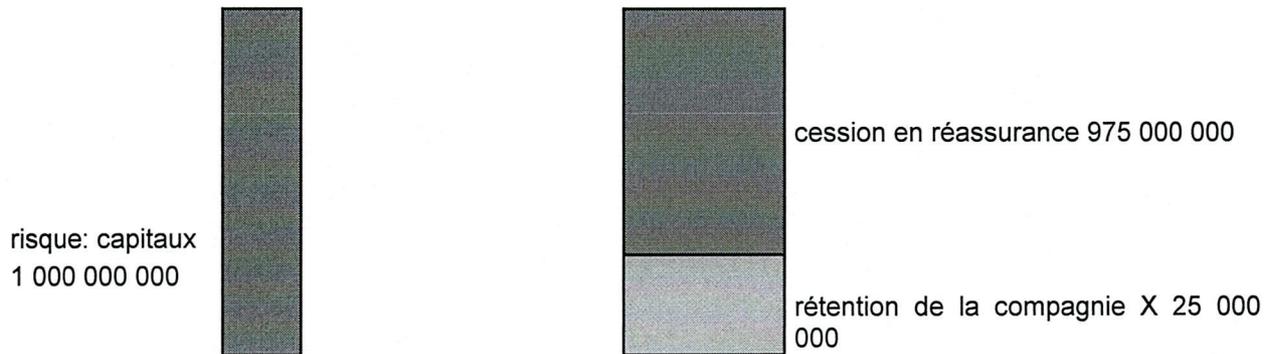
La coassurance est une porte de sortie.

En effet, une compagnie qui souscrit seule un chantier d'une valeur de un milliard de FCFA, alors que financièrement il ne peut que supporter 25 millions, par exemple, se verrait dans l'obligation de céder directement 975 millions de FCFA à différents réassureurs.

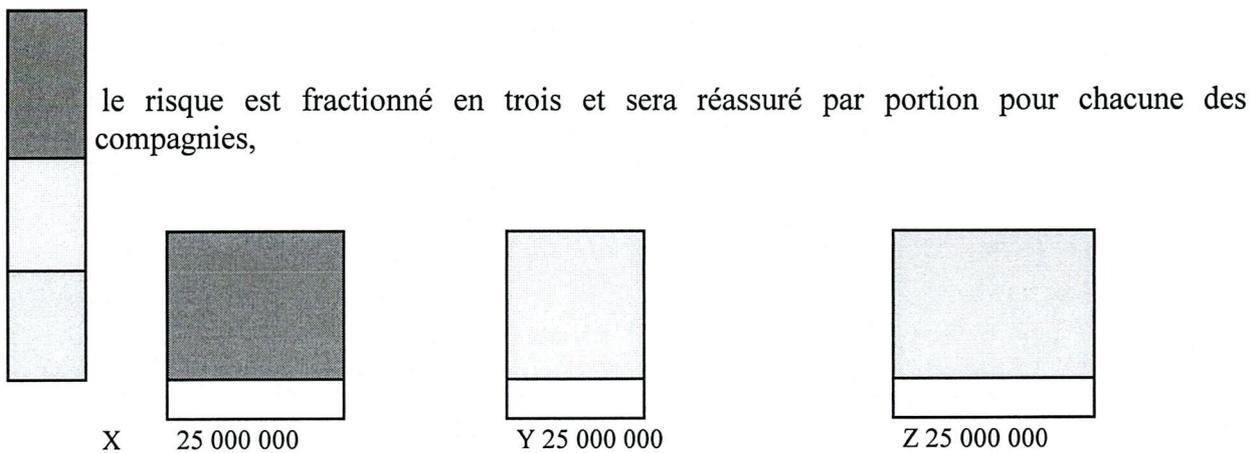
Cela fera le triple en rétention en le plaçant par le biais d'une coassurance.

Schématiquement, cela se présenterait comme suit :

Sans coassurance



Avec coassurance :



On constate que le marché parvient à ne céder que 925 millions au lieu de 975 millions.

## **2- Professionalisation des compagnies**

Les sociétés seraient beaucoup plus performantes en agissant par le biais d'employés spécialisés dans la branche. L'information du public sera par conséquent beaucoup plus claire et précise.

Le concours d'un agent spécialisé dans les risques techniques en général, et construction en particulier serait bénéfique pour la société. Elle lui permettra d'opérer une sélection de risques plus efficace. L'employé spécialisé dans le domaine, est à même lors de visites de risques d'apprécier la qualité du risque en connaissance de cause. Il pourrait en même temps jouer le rôle de conseil à l'assuré dans l'optique de réduire au maximum la possibilité de survenance d'un sinistre.

Il serait avantageux pour le marché que les compagnies s'impliquent sans attendre dans la vente des produits construction. La promotion des produits construction aurait une double utilité. En effet, la publicité permettra aux compagnies de vendre plus, mais informera également le public sur l'existence de garanties protégeant les travaux de construction.

\* \* \* \* \*

L'assurance construction au Congo, qui est obligatoire depuis 1983, bénéficie actuellement d'un gros aliment constitué par le secteur BTP. Celui-ci est en plein développement grâce à la reconstruction et aux différents programmes lancés par les pouvoirs publics. Seulement, loin de profiter de cet aliment, la branche connaît une faible production comparée aux chantiers assujettis à l'obligation d'assurance. Cette situation est due au non respect de l'obligation d'assurance et la une grande cession de primes en réassurance, du fait de la modeste capacité financière du marché. Pour permettre l'essor de cette branche, à faible sinistralité, l'éveil des autorités de contrôle et l'augmentation de la rétention sont les moyens à mettre en oeuvre.

# CONCLUSION GENERALE

## CONCLUSION

L'analyse de la situation de la branche construction sur le marché congolais d'assurance nous a amené à comprendre le cadre dans lequel évolue cette assurance. Il en est ressorti l'existence d'une obligation légale d'assurance construction qui, loin d'être un tremplin pour le développement de la branche, ne propulse pas les compagnies d'assurance à l'instar de l'assurance automobile obligatoire. Ce, à cause du laxisme des organes habilités à en assurer le respect. Lequel laxisme engendre un manque à gagner énorme pour le marché.

L'on constate, d'autre part, que cette branche compte parmi les meilleures tant du point de vue des capitaux qu'elle est censée drainer que du point de vue de la sinistralité qui reste satisfaisante.

De ce fait, cette branche devrait beaucoup participer au développement de l'économie.

La rétention du marché se renforcerait par la mise en place d'une politique de coassurance renforcée. Cela se concrétiserait par la création d'un pool construction pour gérer les risques construction. Celui-ci naîtra évidemment de l'action de l'organe de contrôle qui devra fixer les règles de fonctionnement dudit pool. Au préalable un contrôle régulier et suivi des chantiers doit être fait de manière à favoriser le respect de l'obligation d'assurance construction, cela permettrait d'alimenter le pool à mettre en place.

Le problème de l'inobservation de l'obligation d'assurance construction n'est pas exclusivement celui de l'organe de contrôle des assurances. Il interpelle également tous les acteurs de l'Etat qui dont leurs attributions ont un rôle à jouer dans le secteur BTP. A cet effet, le Ministère de la construction et de l'Urbanisme ainsi que les structures chargées de la passation des marchés publics doivent apporter leur contribution à l'application effective de l'obligation d'assurance. Notons que leur intervention avant le début des travaux est un atout considérable qui bien utilisé, rendrait le contrôle des chantiers, par la Direction Nationale des Assurances, plus aisé.

La rigueur dont l'organe de contrôle devra faire preuve pour la régularisation des chantiers en cours non assurés permettra de certainement, aux compagnies de hausser leur production dans la branche. Cela avec tous les aspects positifs sur l'économie.

Les compagnies quant à elles, ont également un apport à faire, non pas pour faire respecter l'obligation d'assurance, mais pour inciter au respect de l'obligation d'assurance. Aussi pourraient – elles recourir à la publicité pour promouvoir les produits d'assurance construction et, faire naître le besoin de s'assurer chez les acteurs du bâtiment et des travaux publics. Elles doivent également collaborer davantage entre elles pour la gestion de gros risques construction. Leur recours à la coassurance communautaire renforcerait la capacité de rétention de primes du marché.

Une autre voie pour accroître la rétention du marché serait d'augmenter la taille des compagnies par augmentation de leur capital social. Plus les fonds propres d'une compagnie sont élevés, plus sa capacité de rétention est élevée. Pour le faire, les compagnies ne doivent pas une injonction qui émanerait de la réglementation. La compétitivité du marché freinera ainsi la délocalisation des risques construction.

Le fait que l'obligation d'assurance construction ne concerne que les chantiers d'une valeur minimum de 50 millions limite l'assurance construction qu'aux marchés publics. Pourtant, l'effort de reconstruction avons-nous constaté, ne concerne pas seulement les pouvoirs publics. Au niveau individuel chaque congolais pense à reconstituer son patrimoine affecté par les différents troubles. Aussi, recense t-on plusieurs chantiers de taille modeste comparé au seuil fixé par la loi ; mais qui n'ont pas moins besoin de protection que les gros marchés publics.

Le pouvoir législatif pourrait à long terme amender la loi de façon à étendre l'obligation d'assurance aux chantiers de montant inférieur à 50 millions. On pourrait ainsi voir un jour l'assurance construction souscrite naturellement pour des chantiers de 10 millions, pourquoi pas pour tout chantier simplement quelque soit sa taille. L'urgence reste le respect de la loi par les constructeurs.

# Bibliographie

## I/ Ouvrages.

BOUBLI (B), la responsabilité et l'assurance des architectes, entrepreneurs et autres constructeurs, édition librairie du journal des notaires et avocats, 1979

CAVALLINI (C), RAFFESTIN(Y) – le guide de la construction, édition du Moniteur, 1988

LAMBERT – FAIVRE (Y) – risques et assurances des entreprises, édition Dalloz, 2<sup>e</sup> édition 1991

SAINT – ALARY (R), SAINT – ALARY HOUIN(C) – droit de la construction, édition Dalloz 1998

YEATMAN (J) – manuel international de l'assurance, édition economica 1998

## II/ Textes législatifs et réglementaires

Code civil, édition Dalloz, Paris 2006

Loi n°44/83 du 26 mars 1983 instituant l'obligation d'Assurances Tous Risques Chantiers et Responsabilité civile

Décret n°85/755 du 01/06/1985 portant application de la loi n°44/83 du 26 mars 1983 instituant l'obligation d'assurance tous risques chantiers et responsabilité civile décennale

## III/ Revues et Périodiques

- Argus de l'assurance n° 6951 du 11 novembre 2005, page 30
- Revue de droit et du notariat n°13, édition spéciale, 3<sup>ème</sup> année, page 32
- Le moniteur , tableaux synoptiques des responsabilités et assurances des constructeurs, n°5052 du 22 septembre 2000

# TABLE DE MATIERES

<b>Dédicaces</b>	
<b>Remerciements</b>	
<b>Introduction.....</b>	<b>1</b>
<b>PARTIE I : Généralités sur la construction et l'assurance construction au Congo</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 1 : L'acte de construire et son environnement.....</b>	<b>4</b>
<b>Section I : Le contrat de louage d'ouvrage.....</b>	<b>4</b>
Paragraphe 1 : le contrat d'entreprise privé.....	4
1- Définition.....	4
2- les obligations des parties.....	5
Paragraphe 2 :le marché public.....	5
1- dispositions réglementaires.....	5
2- les obligations de l'attributaire d'un marché public.....	6
<b>Section II : Les intervenants à l'ouvrage.....</b>	<b>7</b>
Paragraphe 1 : le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.....	7
1- le maître d'ouvrage.....	7
2- le maître d'œuvre.....	8
Paragraphe 2 : les autres intervenants.....	10
1- le contrôleur technique.....	10
2- le constructeur.....	10
<b>Chapitre 2 : Protection de l'ouvrage et des tiers : assurance construction.....</b>	<b>12</b>
<b>Section I : Justification de l'existence d'une assurance construction.....</b>	<b>12</b>
Paragraphe 1 : les raisons justificatives de l'organisation d'une assurance construction.....	12
1- la multiplicité des risques dans la construction.....	12
2- les responsabilités des intervenants.....	14
Paragraphe 2 : le rôle de l'assurance construction.....	15
1- rôle social de l'assurance .....	16
2- le rôle économique.....	17
<b>Section II : L'obligation d'assurance construction au Congo.....</b>	<b>18</b>
Paragraphe 1 : définition des garanties et personnes assujetties.....	18
1- les personnes assujetties.....	18

2- définition des garanties.....	19
paragraphe 2 : application et respect des dispositions légales.....	21
1- les sanctions prévues.....	21
2- le contrôle.....	21
<b>Partie II : Dimension pratique et réalités du marché congolais de l'assurance</b>	
<b>construction.....</b>	<b>24</b>
<b>Chapitre 1 : Le Marché .....</b>	<b>25</b>
<b>Section I : Essor du BTP et valeur des travaux .....</b>	<b>25</b>
Paragraphe 1 : l'essor du secteur BTP congolais .....	25
1- les marchés publics.....	25
2- le secteur immobilier .....	26
Paragraphe 2 : l'importance croissante de la valeur des travaux .....	26
1- augmentation du coût des travaux .....	26
2- augmentations des chantiers soumis à l'obligation d'assurance.....	27
<b>Section II : La situation de la branche dans les compagnies.....</b>	<b>27</b>
Paragraphe 1 : l'apport de la branche pour le marché.....	27
1- la production du marché .....	27
2- l'impact sur l'économie.....	29
Paragraphe 2 : la gestion financière de la branche.....	29
1- la sinistralité.....	29
2- l'apport de la réassurance.....	31
<b>Chapitre II : Problèmes et perspectives du marché.....</b>	<b>32</b>
<b>Section I : Les causes des faiblesses de la branche construction.....</b>	<b>32</b>
Paragraphe 1 : les causes imputables aux sociétés.....	32
1- le manque de professionnalisme sur les risques construction.....	32
2- la faible capacité de rétention.....	33
Paragraphe 2 : l'inobservation du caractère obligatoire de l'assurance construction	34
1- le laxisme des autorités de contrôle.....	34
2- faible couverture des ouvrages et marchés publics.....	35
<b>Section II : Approche de solution et perspectives pour la branche.....</b>	<b>36</b>
Paragraphe 1 : respect de l'obligation d'assurance construction.....	36
1- sensibilisation des différents acteurs sur l'existence de la loi .....	36
2- mise en œuvre d'un contrôle régulier .....	37
Paragraphe 2 : renforcement de l'efficacité du marché dans la branche.....	37
1- augmentation de la rétention des primes .....	37

2- professionnalisation des compagnies..... 39

**Conclusion..... 41**

**Bibliographie**

**Table des matières**

**Annexes**

# ANNEXES

LOI N° 44/83 DU 26/03/1983

instituant l'obligation d'Assurances Tous Risques  
Chantiers et Responsabilité Civile Decennale  
-----

L'ASSEMBLEE NATIONALE POPULAIRE A DELIBERE ET ADOPTE,

LE PRESIDENT DU COMITE CENTRAL DU PCT, PRESIDENT DE  
LA REPUBLIQUE, CHEF DE L'ETAT, PRESIDENT DU CONSEIL DE MINISTRES  
PROMULGUE LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

ARTICLE 1ER : Pour toute opération de construction ou pour tout investissement tant privé que public d'une valeur égale ou supérieure à 50 000 000 de F CFA réalisés en République Populaire du Congo, l'entreprise ou les entreprises chargées de la réalisation de cette opération ou de cet investissement doivent souscrire avant le début des travaux une Assurance Tous Risques Chantiers et pour les immeubles et ouvrages une Assurance de Responsabilité Civile Decennale.

Ces Assurances doivent obligatoirement être prises sur le marché congolais de l'Assurance.

ARTICLE 2 : Les cahiers des charges ou autres Conventions de réalisation de construction ou d'investissement ne peuvent en aucun cas, déroger ni à l'obligation d'assurer ni à l'obligation d'assurer au Congo ;

ARTICLE 3 : Les entreprises concernées devront être en mesure à tout moment de justifier des Assurances prévues à l'Article 1ER sous peine d'une amende de 10 000 à 100 000 F CFA ;

ARTICLE 4 : Toute entreprise qui aura omis de contracter les Assurances prescrites sera passible d'une amende dont le montant sera égal à cinq fois le montant des primes qui auraient dû être perçues.

En cas de récidive à compter de la première condamnation devenue définitive, l'amende encourue par l'entreprise pourra être portée à quinze fois le montant des primes qui auraient dû être perçues.

ARTICLE 5 : Un Decret pris en Conseil des Ministres sur proposition du Ministre des Finances fixera les conditions d'application de la présente Loi et notamment les garanties minimales que devront comporter les contrats d'Assurances.

ARTICLE 6 : La présente Loi sera publiée au Journal Officiel de la République Populaire du Congo et exécutée comme Loi de l'Etat.

Fait à Brazzaville, le 26 Mars 1983

COLONEL Denis SASSOU-NGUESSO

RESIDENCE DE LA REPUBLIQUE

SECRETARIAT GENERAL  
DU GOUVERNEMENT

111  
REPUBLIQUE POPULAIRE DU CONGO  
Travail • Démocratie • Paix

DECRET N° 85/755 DU 1er/6/85  
portant application de la loi n° 44/83 du  
26 Mars 1983 instituant l'obligation  
d'Assurance tous risques Chantiers et Res-  
ponsabilité Civile Décennale.

LE PRESIDENT DU COMITE CENTRAL DU PARTI CONGOLAIS  
DU TRAVAIL, PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE, CHEF  
DU GOUVERNEMENT;

Vu la Constitution du 8 Juillet 1979 ;  
Vu la loi n° 76/84 du 7 Décembre 1984 portant ratification  
de l'Ordonnance n° 019/84 portant modification de certaines disposi-  
tions de la Constitution ;  
Vu l'Ordonnance n° 31/73 du 13 Août 1973 portant organisa-  
tion de l'Industrie des Assurances en République Populaire du Congo ;  
Vu la loi n° 44/83 du 26 Mars 1983 instituant l'obligation  
d'Assurances tous risques Chantiers et Responsabilité Civile Décenna-  
le ;

Vu le décret n° 84/850 du 8 Août 1984 portant nomination  
du Premier Ministre ;

Vu le décret n° 84/858 du 13 Août 1984 portant nomination  
des Membres du Gouvernement ;

Le Conseil des Ministres entendu ;

DECRETE

Article 1er. - L'obligation d'assurance tous risques Chantiers et Res-  
ponsabilité Civile Décennale prévue à l'article premier de la loi  
n° 44/84 du 26 Mars 1983 s'entend pour les garanties minimales défini-  
es dans les articles 2 et 3 ci-après et pour travaux d'une valeur  
totale et définitive supérieure ou égale à F CFA 50.000.000 -

Article 2. - Les contrats d'Assurances tous Risques Chantiers ou tous  
Risques Montage doivent garantir :

1°) - les dommages matériels pouvant survenir lors des travaux  
de construction ou de montage ;

- à l'ouvrage lui-même avant sa réception provisoire, ou la période de maintenance à l'occasion de l'intervention des es sur le site ;

- aux installations et équipements de chantier
- aux matériaux sur chantier, nécessaires à l'exécution des travaux ;
- aux machines et engins de chantier ou de construction ;
- aux bâtiments provisoires, ateliers, hangars, magasins, bureaux, camps et baraquements se trouvant sur le chantier.

2°) - Les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile actuelle ou quasi-délictuelle, pouvant incomber à l'assuré, ou des dommages corporels et / ou matériels causés aux tiers et leurs biens à la suite d'un événement accidentel imputable directement à l'exécution de l'ouvrage, et trouvant son origine sur les travaux.

Entre eux, les participants aux travaux seront considérés solidaires.

le 3.- Les contrats d'assurance de responsabilité civile décennale doivent garantir l'effondrement de l'ouvrage trouvant son origine dans le gros oeuvre, et les frais occasionnés par la menace d'effondrement, et nécessaires à la sauvegarde de l'ouvrage.

Les ouvrages à assurer en garantie décennale doivent également faire l'objet d'un contrôle obligatoire portant sur les calculs et travaux, effectué par un organisme de contrôle agréé par l'assurance.

4.- L'obligation prescrite par la loi du 26 Mars 1903 s'applique aux conditions générales des Polices d'assurance, aux tarifs et aux lois applicables en République Populaire du Congo. La garantie ne s'applique pas notamment aux exclusions habituellement prévues dans les dites polices d'assurance.

5.- Sont soumis à l'obligation d'assurance, le maître d'oeuvre, les bureaux d'études techniques, les architectes, techniciens et entrepreneurs désignés pour la conception et la réalisation de l'ouvrage, qu'ils aient passé contrat avec le maître d'ouvrage ou qu'ils soient sous-traitants, étant entendu qu'ils devront souscrire eux-mêmes une assurance de Responsabilité civile professionnelle valable en République Populaire du Congo.

Le maître d'ouvrage est considéré comme assuré dans le cadre de la police souscrite par le maître d'ouvrage.

Article 6.- Tout chantier ou tout ouvrage réalisé avant la signature du décret et dont les travaux sont en cours est soumis à l'obligation d'assurance.

Article 7.- Le Ministre des Finances et du Budget et le Ministre de la Justice, Garde des Sceaux, sont chargés de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Populaire du Congo et communiqué partout où besoin sera./-

Fait à Brazzaville, le 10<sup>r</sup> JUIN 1965

Le Président du Comité National du Parti Congolais pour le Travail, Président de la République, Chef du Gouvernement,

Premier Ministre,

Colonel Denis SASSOU-NGUËSSO.-

Le Ministre des Finances et du Budget,

Edouard POUNGUI.-

Ministre de la Justice, Garde des Sceaux,

Itihi-Ossetoumba LEKOUNDZOU.-

Dieudonné KIMBEMBE.-