

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



**INSTITUT INTERNATIONAL DES ASSURANCES (IIA)**

**INSTITUT SPECIALISE AUTONOME DE LA CIMA**

**BP : 1575 YAOUNDE - Tél : (+237) 22 20.71.52 - FAX (+237) 22 20.71.51**

**E-mail: [ii@cameroun.com](mailto:ii@cameroun.com)**

**Site web: <http://www.iiacameroun.com>  
Yaoundé/Cameroun**

**MEMOIRE DE FIN D'ETUDES**

**POUR L'OBTENTION DU DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES  
SPÉCIALISEES EN ASSURANCES (DESS A)**

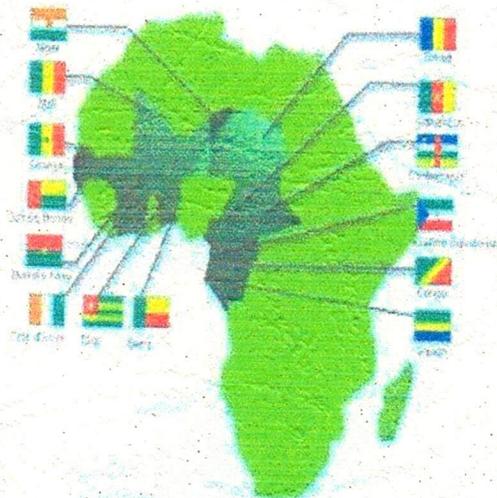
**(Cycle III XX<sup>ème</sup> Promotion 2010-2012)**

**THEME :**

**ETAT ACTUEL DU MARCHÉ DE L'ASSURANCE  
CONSTRUCTION AU BENIN : FORCES ET FAIBLESSES**

**PRESENTE ET SOUTENU PAR**

**LOKO Gbètikàn Gontran**



**SOUS LA DIRECTION DE**

**M. Marcel Koffi Raoul  
AHOUANDJINOU  
Chef Département  
Production  
ALLIANZ BENIN  
ASSURANCES**

**Novembre 2012**



## MENTION

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

## DEDICACES

*A*

*Mon Oncle GRANDIN Codjo Lucien qui me tient lieu de Père et que  
j'affectionne tant ...*

*Ma Grande Sœur chérie LOKO Epiphanie*

*Tous mes Parents se trouvant aussi bien au Bénin qu'en Côte d'Ivoire en  
souvenir de leur combat quotidien pour ma réussite :*

*Ma future épouse ATHOUNZONON N. Edwige dont le soutien ne m'a jamais  
fait défaut.*

*Ma fille bien-aimée LOKO Sédjo Mariane Abigail dont la venue au monde  
constitue la meilleure bénédiction que le Seigneur m'ai faite.*

*Je dédie ce travail.*



**Gontran G. LOKO**

## REMERCIEMENTS

Je voudrais, par le truchement de ce mémoire, adresser mes sincères remerciements et témoigner ma profonde gratitude :

- ❖ **A DIEU**, le Père Tout-Puissant pour la grâce dont Il me comble ;
- ❖ A Monsieur Marcel Koffi Raoul AHOUCANDJINO, Chef Département Production à Allianz Bénin Assurances pour avoir accepté de suivre et de diriger ce mémoire ;
- ❖ Monsieur Odon B. KOUPAKI, Directeur des Opérations à Colina Bénin S.A pour ses conseils et soutiens ;
- ❖ A Monsieur Cyril CHOPIN de JANVRY, Directeur Général de la Société Allianz Bénin Assurances et Madame Mariam NASSIROU WABI, Directeur Général de la Société Colina Bénin pour m'avoir accepté dans leurs différentes entreprises respectives en tant que stagiaire ;
- ❖ A la Direction Générale de l'IIA composée de son Directeur Général : Monsieur DOSSOU-YOVO Roger Jean Raoul, du Directeur Administratif et Financier : Monsieur GANDA MAGA Gali, de l'Assistant du Directeur des Etudes : Monsieur AYEVA Lymdah-Ouro pour leur dévouement et leur abnégation à l'endroit des étudiants ;
- ❖ A feu Paul SARR, ex Directeur des Etudes de l'IIA, pour le "combat" qu'il a mené avec nous avant de rejoindre l'éternité ;
- ❖ A tout le personnel de l'IIA ;
- ❖ A tous les professeurs de l'IIA qui nous ont inculqué et donné le goût de l'assurance ;
- ❖ A tout le personnel des compagnies d'assurances Allianz Bénin et Colina Bénin pour leur accueil au sein de ces différentes entreprises ;
- ❖ A Madame AIHOUNZONON Geneviève pour son soutien de tous bords ;
- ❖ A mes compatriotes de promotion COMLAN Thierry, DAKO Paulin, da MATHA Yannick Karelle Janine, DOSSOUMOU Chabi Paulin et KPONAN Codjo Guy qui m'ont soutenu et témoigné leur amitié tout au long de cette formation ;
- ❖ A tous mes camarades de la promotion qui m'ont soutenu dans mes attributions de Délégué de classe ;
- ❖ A tous mes amis qui ne cessent de me soutenir et de m'encourager.

## LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

<b>Al.</b>	: Alinéa
<b>Art.</b>	: Article.
<b>ASA-BENIN</b>	: Association des Sociétés d'Assurances du Bénin.
<b>BE</b>	: Bureau d'Etude.
<b>BET</b>	: Bureau d'Etude Technique.
<b>BTP</b>	: Bâtiments et Travaux Publics.
<b>CIMA</b>	: Conférence Interafricaine des Marchés d'Assurances.
<b>DESS-A</b>	: Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées en Assurances.
<b>DNA</b>	: Direction Nationale des Assurances.
<b>FANAF</b>	: Fédération des Sociétés d'Assurances de Droit National Africaines.
<b>FEDAS</b>	: Fédérale d'Assurances du Bénin.
<b>GAB</b>	: Générale des Assurances du Bénin.
<b>GEMP</b>	: Grèves, Emeutes et Mouvements Populaires.
<b>IARD</b>	: Incendie, Accident et Risques Divers.
<b>IARDT</b>	: Incendie, Accident, Risques Divers et Transport.
<b>IIA</b>	: Institut International des Assurances.
<b>MO</b>	: Maître d'Ouvrage.
<b>MOD</b>	: Maître d'Ouvrage Délégué.
<b>MOP</b>	: Maître d'Ouvrage Public.
<b>NSIA</b>	: Nouvelle Société Interafricaine d'Assurance.
<b>OP.CIT.</b>	: Opus citere.
<b>P.</b>	: Page.
<b>RB</b>	: République du Bénin.
<b>RCD</b>	: Responsabilité Civile Décennale.
<b>R C Générale</b>	: Responsabilité Civile Générale.
<b>RCP</b>	: Responsabilité Civile Professionnelle.
<b>SAARB</b>	: Société Africaine d'Assurance et de Réassurance du Bénin.
<b>TP</b>	: Travaux Publics.
<b>TRC</b>	: Tous Risques Chantiers.

## **ABSTRACT**

Every student desiring to get his degree at the end of his studies in MASTER DEGREE in the International Institute of Insurance of Yaoundé has to draft a professional report, which it will be called to present and to support. It is in this frame that we put ourselves in duty to draft the aforementioned report which theme, "current state of the market of insurance construction: strengths and weaknesses ", was guided by this will. With regard to the numerous constructions which are set up in our various States, we notice with bitterness that the turnovers of insurance companies do not know a significant evolution. In Benin for instance where buildings push such as mushrooms, the turnovers of the companies remain still low while these constructions constitute insurable materials not yet enough canvassed by the insurers. The main objective of this report aims at arousing the interest of the latter on this branch of insurance. The specific objectives consist in drawing the attention of the Legislator of the Inter-African Conference of Insurance Markets on authoritarian required to regulate insurance construction on one hand to protect the investments of people who undertake constructions as well as their responsibility towards the populations on the other hand. As a result, insurance construction, among the guarantees which it offers to its insured as Any Risks Construction sites or the Ten-year Civil liability, presents enormous advantages for the persons or institutions which undertake constructions of all kinds. However, this branch of insurance, with regard to its current situation, seems the poor relation among the other branches of insurances for a very good reason. In fact, it is confronted with several difficulties, which are not exhaustive, of among which: inadequacies bound in the conditions of insurability of the constructions, the inadequacies of texts regulating the risks of insurance construction, the absence of a compulsory insurance construction, the cultural habits and the negative perception of insurance, the bad image conveyed by insurers themselves. To remedy these obstacles, it is advisable to refer to certain recommendations as: the improvement of the conditions of insurability of the constructions; the adoption of new texts of law to regulate the constructions; the grooming of the Beninese texts of laws regulating the risks of construction; the improvement by the insurers of embellishes with images to them; the implication of the central State for the respect for the texts of law concerning the risk coverage of construction.

The implementation of these diverse recommendations will doubtless allow to make unstick insurance construction.

## **RESUME**

Chaque étudiant désireux d'obtenir son diplôme de fin d'études en DESS à l'Institut International des Assurances de Yaoundé est tenu de rédiger un mémoire professionnel qu'il sera appelé à présenter et à soutenir. C'est dans ce cadre que nous nous sommes mis en devoir de rédiger ledit mémoire dont le thème: « état actuel du marché de l'assurance construction au Bénin: forces et faiblesses », a été guidé par cette volonté. Au regard des nombreuses constructions qui sont érigées çà et là dans nos différents Etat, nous avons noté avec amertume que les chiffres d'affaires de nos compagnies d'assurances n'ont pas connu une évolution significative. Au Bénin où les immeubles poussent tels des champignons, les chiffres d'affaires demeurent encore faibles alors que ces constructions constituent des matières assurables mais non encore suffisamment exploités par les assureurs. L'objectif principal de ce mémoire vise à susciter l'intérêt de ces derniers sur la branche construction. Les objectifs spécifiques consistent à attirer l'attention du Législateur CIMA sur la nécessité de réglementer l'assurance construction d'une part et de protéger les investissements des populations qui entreprennent des constructions ainsi que leur responsabilité à l'égard des populations riveraines d'autre part. Ainsi, l'assurance construction, parmi les nombreuses garanties qu'elle offre à ses assurés comme la Tous Risques Chantiers et la Responsabilité Civile Décennale, présente d'énormes avantages aux personnes qui entreprennent des constructions de toutes natures. Toutefois, cette branche d'assurance, au regard de sa situation actuelle, semble le parent pauvre parmi les autres branches d'assurance et pour cause. En effet, elle est confrontée à plusieurs difficultés non exhaustives dont : les insuffisances liées aux conditions d'assurabilité des constructions, les insuffisances liées aux textes réglementant les risques de l'assurance construction, l'absence d'une obligation d'assurance construction, les habitudes culturelles et la perception négative de l'assurance, la mauvaise image projetée par les assureurs eux-mêmes. Pour remédier à ces obstacles, il convient de se référer à certaines recommandations comme : l'amélioration des conditions d'assurabilité des constructions, l'adoption de nouveaux textes de lois pour réglementer les risques de la construction, le toilettage des textes de loi réglementant les risques de la construction, l'amélioration par les assureurs de leur image, l'implication de l'Etat central pour le respect les textes de loi portant sur la couverture des risques de la construction. La mise en œuvre de ces différentes recommandations permettra sans nul doute de faire décoller l'assurance construction.

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Chiffre d'affaires du marché de l'assurance (branche IARDT) : 2006 à 2010.....	26
Tableau 2: Progression du chiffre d'affaires de la branche IARDT : 2006 à 2010 (en pourcentage) .....	26
Tableau 3: Détail et pourcentage du chiffre d'affaires IARDT par catégorie : 2006 à 2010 (en millions)	29
Tableau 4: Evolution des prestations de 2006 à 2010 (en millions).....	30
Tableau 5: Progression des prestations de la branche IARDT : 2006 à 2010 (en pourcentage).....	30
Tableau 6: Détail et pourcentage de la charge de sinistres par catégorie : 2006 à 2010 (en millions)....	31

## SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE :</b> .....	<b>6</b>
LA SITUATION DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION.....	6
CHAPITRE PREMIER : LE REGIME JURIDIQUE.....	8
SECTION 1 : LES TEXTES REGLEMENTANT L'ASSURANCE CONSTRUCTION .....	8
SECTION 2 : LE DISPOSITIF DU CODE CIMA.....	19
CHAPITRE II : LA CONTRIBUTION DES ASSURANCES DOMMAGES AU FONCTIONNEMENT DE L'ECONOMIE NATIONALE.....	26
SECTION 1 : LA PRODUCTION EN ASSURANCE DOMMAGES .....	26
SECTION 2: LA CHARGE DE SINISTRES EN ASSURANCE DOMMAGES .....	30
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE :</b> .....	<b>33</b>
LES FREINS AU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION ET LES APPROCHES DE SOLUTIONS.....	33
CHAPITRE III : LES FREINS AU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION .	35
SECTION 1 : LES LACUNES DES TEXTES REGLEMENTANT LES RISQUES DE LA CONSTRUCTION.....	35
SECTION 2 : LES FACTEURS D'ORIGINE EXTERNE ET INTERNE DES FREINS AU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION .....	43
CHAPITRE 4: LES APPROCHES DE SOLUTIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION .....	49
SECTION 1 : A L'ENDROIT DES POUVOIRS PUBLICS .....	49
SECTION 2 : RECOMMANDATIONS A L'ENDROIT DES ACTEURS DU SECTEUR DES ASSURANCES .....	53
CONCLUSION .....	58
BIBLIOGRAPHIE .....	61
ANNEXES .....	64
TABLE DES MATIERES .....	65

---

## INTRODUCTION

---

*« Longtemps décriées pour leur vétusté et leur non-conformité aux normes internationales, les infrastructures du continent se modernisent (...). Bamako, Conakry, Dakar, Libreville... Un vent de modernisation souffle sur les aéroports africains. Au cours des quatre dernières années, les chantiers de construction et de rénovation de ces infrastructures stratégiques se sont multipliés sur le continent. Pas moins de 3 milliards<sup>1</sup> d'euros ont été investis entre 2006 et 2010, si l'on ne prend en compte que les projets de grande envergure »<sup>2</sup>.*

Ce texte illustre à suffisance les nombreux chantiers de construction ouverts dans tous les secteurs par les pays africains en vue de faire face aux nombreux défis du développement. Dans le même registre, on assiste également à une urbanisation galopante dans les villes d'Afrique à travers les nombreuses constructions entreprises aussi bien par des personnes publiques que privées. Mais, au cours de ces opérations de construction, divers périls se trouvant en amont et en aval peuvent menacer les ouvrages et mettre en danger non seulement la vie des populations avoisinantes mais également la santé financière du Maître de l'Ouvrage (MO). Ces périls peuvent être classés en deux catégories à savoir les périls naturels et environnementaux comme les inondations, les érosions, les tempêtes, d'une part et les périls humains comme les erreurs de conception, la mauvaise exécution des travaux de construction, le non respect des règles de l'art d'autre part. Si les périls naturels échappent au contrôle de l'homme, les périls humains, en revanche, proviennent de certains maux.

*« Aujourd'hui, les maux qui fragilisent le secteur de la construction ont pour noms :*

- *faiblesse des études techniques préalables,*
- *mauvaise qualité de certains matériaux de construction,*
- *insuffisance du contrôle technique,*

---

<sup>1</sup> Soit environ 3942 milliards de FCFA.

<sup>2</sup> [www.jeuneafrique.com/Articles/Dossier/ARTJAJA2577p082-083.xml/1/construction-assurance-automobile-guinee-equatorialeassurances-un-creneau-a-l-avenir-garanti.html](http://www.jeuneafrique.com/Articles/Dossier/ARTJAJA2577p082-083.xml/1/construction-assurance-automobile-guinee-equatorialeassurances-un-creneau-a-l-avenir-garanti.html)

- *surcoûts liés à la corruption,*
- *mais aussi la limitation de l'assurance-construction obligatoire à certains ouvrages »<sup>3</sup>.*

Alors que les chantiers se multiplient dans le pays et qu'il est en pleine phase d'investissement et de construction, le Bénin, à l'instar des autres pays africains, n'échappe pas aux maux (non exhaustifs) qui viennent d'être décrits et qui minent le secteur de la construction. Aussi, deux grandes catégories de constructions (dans lesquelles évoluera ce travail) se rencontrent-elles au Bénin: les constructions à caractère national<sup>4</sup> ou public et les constructions à caractère privé<sup>5</sup>.

Tout au long de ce mémoire, le terme "construction" sera abondamment employé. Il y a alors lieu de se demander ce que recouvre ce vocable.

Susceptible de deux acceptions, le mot "construction" signifie, au premier sens, selon Christian ATIAS, l'« (...) *action de construire, c'est-à-dire d'édifier un ouvrage sur un terrain ou/et en sous-sol.* »<sup>6</sup>. Au deuxième sens, il désigne un « *ouvrage de génie civil ou bâtiment édifié par une personne publique ou privée, sur ou dans le sol ou/et le sous-sol, comportant des éléments constitutifs et, le plus souvent, des éléments d'équipement (...)* ». Cependant, qu'elle relève du premier ou du deuxième sens, la réalisation de toute construction « (...) *est soumise en principe, à un régime d'autorisation de l'autorité publique ou de déclaration préalable* ». Si donc la construction est le fait d'assembler différents éléments d'un édifice en utilisant des matériaux et des techniques appropriées, on

<sup>3</sup> <http://fr.allafrica.com/stories/201010280617.html>

<sup>4</sup> Relèvent des constructions à caractère national : les aéroports, les installations portuaires, les usines, les gares de triage et les gares principales, les installations de communication susceptibles d'interférer avec les installations de la défense nationale ou de la sécurité nationale ou des aéroports, les centres hospitaliers nationaux, les ministères et leurs représentations, ou directions nationales, départementales, les sièges nationaux des sociétés et offices d'Etat, les marchés régionaux, les établissements universitaires publics, les prisons et les tribunaux, les constructions, installations et travaux réalisés par des Etats étrangers ou des organisations internationales, les ouvrages situés à proximité d'installations militaires ou aéroportuaires, dans un périmètre de sécurité dont les dimensions et les caractéristiques sont précisées par arrêtés des ministres en charge des secteurs concernés, les opérations d'habitat de plus de 200 logements, les constructions à usage industriel, commercial ou à usage de bureaux dont la surface hors-œuvre nette de plancher dépasse 1500 m<sup>2</sup>, les ouvrages de production ou de stockage d'énergie.

<sup>5</sup> Les constructions à caractère privé concernent celles édifiées par des personnes privées, donc ne relevant pas des constructions à caractère national.

<sup>6</sup> ATIAS (Christian), BERGEL (Jean-Louis), de LANVERSIN (Jacques), Albert LANZA, Droit immobilier, 2<sup>ème</sup> Edition, Dalloz, Paris, 1994, p. 53

peut distinguer, parmi les deux grandes catégories de construction citées plus haut (constructions à caractère national et constructions à caractère privé), cinq types de constructions que sont : les constructions résidentielles, les constructions commerciales, les constructions industrielles, les constructions de Travaux Publics (TP) et les constructions institutionnelles.

Quels que soient leurs caractères ou leurs types, toutes ces constructions sont soumises aux mêmes risques que l'on peut classer, de façon très synthétique, en deux grands groupes à savoir : les risques de dommages touchant l'ouvrage (catégorie qui se subdivise elle-même en deux selon que le dommage survient avant ou après la réception) d'une part et les risques de dommages causés par l'opération de construction, aux tiers, aux voisins, à l'environnement, etc. d'autre part.

Il n'est pas rare de constater, à la "Une" des journaux béninois et lorsqu'on sillonne certaines villes du Bénin et en particulier Cotonou, la réalisation de ces risques pendant ou après les opérations de construction, causant de ce fait d'énormes dégâts aux populations et entraînant des pertes financières considérables pour le MO et aussi par ricochet aux intervenants dans la construction. Comment le MO ainsi que les différents intervenants (probables responsables des sinistres) pourront-ils alors faire pour protéger leurs investissements et se mettre à l'abri de tels sinistres ? Parmi les nombreuses solutions envisageables par ces derniers, une se révèle comme la plus avantageuse de toutes : **l'ASSURANCE**. Mais comment se définit-elle ?

Selon le professeur HEMARD :

*« L'assurance est une opération par laquelle une partie, l'assuré, se fait promettre, moyennant une rémunération (la prime ou cotisation), pour lui ou pour un tiers en cas de réalisation d'un risque, une prestation par une autre partie, l'assureur, qui prenant en charge un ensemble de risques, les compense conformément aux lois de la statistique »<sup>7</sup>*

<sup>7</sup> ANNEY ASSI (Lucas), Cours d'Introduction à l'Assurance, 1<sup>ère</sup> Année, DESS-A, 20<sup>ème</sup> promotion, IIA, Février 2011, p. 4

Voyant le bien-fondé de l'assurance, notamment pour les MO et les autres intervenants dans la construction, Henry Ford<sup>8</sup> a pu écrire :

*« New York n'est pas la création des hommes, mais celle des assureurs... Sans les assurances, il n'y aurait pas de grattes ciels, car aucun ouvrier n'accepterait de travailler à une pareille hauteur, en risquant de faire une chute mortelle et de laisser sa famille dans la misère. Sans les assurances, aucun capitaliste n'investirait des millions pour construire de pareils buildings, qu'un simple mégot de cigarette peut réduire en cendres (...) »<sup>9</sup>.*

Rejoignant cet auteur dans l'intérêt qu'il y a à souscrire une assurance, Winston CHURCHILL<sup>10</sup> déclarait : *« Si cela m'était possible, j'écrirais le mot ASSURANCE dans chaque foyer et sur le front de chaque homme, tant je suis convaincu que l'assurance peut, à un prix modéré, libérer les familles des catastrophes irréparables »<sup>11</sup>.* C'est justement dans cette perspective que s'inscrit l'assurance construction. Que faut-il alors entendre par assurance construction ?

La définition suivante nous est donnée par Christian ATIAS pour qui l'assurance construction est un *« système d'assurance spécifique au secteur de la construction, comportant en particulier (...) un régime d'assurance de dommages et d'assurance de responsabilité (...) pour les travaux de bâtiments »<sup>12</sup>.*

En dépit de cette importance de l'assurance soulignée par ces auteurs, nombre de personnes au Bénin préfèrent entreprendre des travaux de constructions sans au préalable souscrire une assurance. Dans ces conditions, il importe de s'interroger :

- Les textes législatifs et réglementaires béninois réglementant les constructions ne

<sup>8</sup> Henry Ford (né le 30 juillet 1863 à Dearborn, Michigan, États-Unis et décédé le 7 avril 1947, Dearborn) est un industriel de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle et le fondateur du constructeur automobile Ford.

<sup>9</sup> COUILBAULT (François), ELISHBERG (Constant) : *Les grands principes de l'assurance* ; 9<sup>ème</sup> édition, Edition L'Argus, Paris, 2009, p.21.

<sup>10</sup> Ancien Premier Ministre du Royaume Uni du 10 Mai 1940 au 27 Juillet 1945 et du 20 Octobre 1951 au 7 avril 1955.

<sup>11</sup> [www.bataillard-assurances.fr/utile/dossiers/definitions/](http://www.bataillard-assurances.fr/utile/dossiers/definitions/)

<sup>12</sup> ATIAS (Christian), op.cit., p. 24

prévoient-ils pas des obligations d'assurance ? Si oui, quels sont-ils alors ? Que prévoit le Code institué par la Conférence Interafricaine des Marchés d'Assurances (CIMA) en cette matière ?

- Comment les compagnies d'assurances exerçant au Bénin, en l'occurrence les compagnies évoluant dans la branche Incendie, Accident et Risques Divers (IARD), parviennent-elles à réaliser des chiffres d'affaires notamment en assurance construction ? Quelle est leur contribution dans le fonctionnement de l'économie béninoise et comment peuvent-elles accroître leur chiffre d'affaires face aux pesanteurs de toutes sortes ?

Telles sont les différentes préoccupations qui nous ont conduit à porter notre choix sur le thème suivant : « **ETAT ACTUEL DU MARCHÉ DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION AU BENIN : FORCES ET FAIBLESSES** ».

L'intérêt de ce thème est triple. D'abord, il vise à interpeller les Etats de la Zone CIMA, à travers l'exemple du Bénin, à s'intéresser à l'obligation d'assurance construction (pour ceux d'entre eux qui ne l'auraient pas encore fait) eu égard aux nombreux risques auxquels sont exposés les populations, les MO -ainsi que les différents intervenants pendant et après les opérations de construction. Ensuite, il ambitionne de contribuer à l'accroissement des chiffres d'affaires des compagnies d'assurances de la Zone CIMA. Enfin, ce thème se veut, sans prétention aucune, un complément à notre cours d'Assurance Construction reçu à l'Institut International des Assurances (IIA).

Pour ce faire, notre travail s'articulera autour de deux grands axes dont la première partie portera sur la situation de l'assurance construction au Bénin tandis que la seconde partie, quant à elle, sera relative à l'analyse des freins au développement du secteur des assurances et des approches de solutions.

**1<sup>ère</sup> PARTIE :**

**LA SITUATION DE L'ASSURANCE  
CONSTRUCTION**

**Etudier la situation de l'assurance construction au Bénin revient à étudier dans un Chapitre 1 son régime juridique puis dans un Chapitre 2 la contribution des assurances dommages au fonctionnement de l'économie nationale.**

---

## **CHAPITRE PREMIER : LE REGIME JURIDIQUE**

---

Il est caractérisé par l'existence de certains textes réglementant les risques de la construction (Section 1) ; lesquels viennent compléter ou suppléer les dispositions du code CIMA en la matière (Section 2).

### **SECTION 1 : LES TEXTES REGLEMENTANT L'ASSURANCE CONSTRUCTION**

Les compagnies d'assurances, tout en veillant au respect de certaines conditions pour assurer les risques qu'elles garantissent (Paragraphe 1), doivent recourir à certains textes réglementant l'assurance la construction (Paragraphe 2).

#### **Paragraphe 1 : L'assurabilité des constructions**

Certaines conditions d'assurabilité doivent être observées (A) avant que l'assureur ne proposent ses garanties (B).

#### **A. Les conditions d'assurabilité de la construction**

Les constructions ne peuvent être garanties par les assureurs que si des conditions de forme et de fond sont observées par les intervenants au contrat de construction.

##### **1. Les conditions de forme**

Elles consistent en l'obtention de certains documents clé avant l'ouverture ou le démarrage des travaux que sont le certificat d'urbanisme dans un premier temps puis le permis de construire dans un second temps.

- **Le certificat d'urbanisme:** Il précise « *les conditions générales d'utilisation du terrain, la densité de construction admise au vu d'un dossier (...)* » (Article [Art.] 10 du

décret 2007-284 du 16 juin 2007 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin). C'est pourquoi « *quiconque désire entreprendre ou modifier une construction de quelque nature que ce soit est tenu d'obtenir un certificat d'urbanisme (...)* » (Art. 9 du décret 2007-284). Il est délivré par le maire lorsque le site d'implantation est couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé, dans le cas contraire, c'est le directeur départemental de l'urbanisme qui le délivre.

- **Le permis de construire:** Il est l'« (...) *acte par lequel une autorité publique compétente donne une autorisation préalable à un projet de construction conformément aux données techniques, aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme* » (Art. 2 du décret 2007-284). En conséquence, « *quiconque désire entreprendre une construction à quelque usage que ce soit, même ne comportant pas de fondation doit, au préalable, obtenir un permis de construire (...)* » (Art. 6 du décret 2007-284).

Cependant, toutes les constructions ne sont pas soumises à une autorisation de construire. C'est le cas des modifications intérieures ne changeant pas la destination des ouvrages, ne créant pas des niveaux supplémentaires et n'affectant pas la stabilité des ouvrages, des constructions couvertes par le secret de la défense nationale sur décision écrite du Président de la République, des installations techniques de services publics ou concessionnaires de services publics tels que les ouvrages de transport d'énergie, les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à six (6) mètres carrés et la hauteur inférieure à trois (3) mètres, les lignes et cabines téléphoniques.

Au Bénin, toute demande de permis de construire est adressée au Maire de la commune sur le territoire duquel sera érigée la construction. Par suite, toute demande de permis de construire est instruite au nom de la commune si le territoire concerné est couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé ; dans ce cas, l'instruction est faite soit par la commission communale du permis de construire, soit par la commission départementale du permis de construire sauf lorsqu'il s'agit des constructions à caractère national pour lesquelles l'instruction est faite par la commission nationale du permis.

Si par contre, la demande de permis de construire est instruite au nom de l'Etat si le territoire concerné est couvert par un document d'urbanisme régulièrement approuvé; dans ce cas, l'instruction est faite soit par la commission communale du permis de construire, soit par la commission départementale du permis de construire sauf lorsqu'il s'agit des constructions à caractère national pour lesquelles l'instruction est faite par la commission nationale du permis.

Une fois le permis délivré, le bénéficiaire dispose d'un délai de quatre (4) ans au bout desquels il doit achever la construction; les travaux devant commencer impérativement dans un délai d'un an à compter de la date de délivrance dudit permis.

## 2. Les conditions de fond de la construction

Elles concernent aussi bien le MO que l'assureur :

- **S'agissant du MO** : puisque « *le permis de construire consacre le respect a priori des règles d'urbanisme, de construction, d'hygiène et de sécurité* » (Art. 3 du décret 2007-284), lui et ses différents cocontractants sont tenus de les observer. Les différentes règles sanctionnées par le permis de construire sont notamment celles prescrites par le règlement national d'urbanisme, de construction, les règles de sécurité, le code d'hygiène publique, la loi cadre sur l'environnement et les règlements contenus dans les divers documents sur l'urbanisme (schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, plan directeur d'urbanisme, plan d'urbanisme de détail...) lorsque les documents ont été régulièrement approuvés.

Il revient alors à l'architecte dont les services sont sollicités de contrôler d'une façon permanente et consciencieuse la conformité des travaux de construction suivant lesdites règles.

- **En ce qui concerne l'assureur** : ces conditions concernent les critères sur lesquels il se fonde pour tarifier le risque. Dès lors, les critères concernant les dommages à l'ouvrage diffèrent de ceux relatifs aux responsabilités.

Pour les critères concernant les dommages, il s'agit de : l'identité des intervenants, le descriptif des travaux, le montant des travaux, l'environnement du chantier, la nature des travaux ou le type de construction, les modalités des travaux de démolition, l'étude du sol, les autres garanties souscrites susceptibles de jouer sur le chantier, les procédés de construction, la durée de la police, l'emplacement du site abritant la construction, le type de projet, les risques couverts, l'expérience générale de l'entrepreneur. Il sera demandé également les pièces contractuelles telles que: le marché (clauses d'assurances notamment), le planning d'exécution des travaux.

Quant aux critères relevant de la responsabilité, la prime est établie sur le montant des travaux à exécuter. Quand le risque varie de façon importante selon le montant des travaux, il peut être établi sur base d'ajustement annuel. Comme il est difficile d'estimer avec exactitude le montant total des travaux à réaliser par une entreprise, une prime provisionnelle est calculée et il y a un ajustement à la fin de l'année.

L'étude des différentes conditions d'assurabilité des constructions nous permettra d'examiner les garanties proposées par les compagnies d'assurances béninoises.

### **B. Les principales garanties en assurance construction proposées par les compagnies d'assurances**

En République du Bénin (RB), sept (7) compagnies d'assurances<sup>13</sup> commercialisent l'assurance des risques de la construction, lesquels se déclinent en garanties Tous Risques Chantiers (TRC) et Responsabilité Civile Décennale (RCD).

#### **1. Le contrat TRC**

*« Ce contrat a pour objet principal de garantir les dommages matériels et accidentels pouvant survenir sur des ouvrages en cours de construction »<sup>14</sup>.* En

<sup>13</sup>L'Africaine des Assurances, Allianz Bénin Assurances, Colina Bénin, La Générale des Assurances du Bénin (GAB), La Fédérale d'Assurances du Bénin (FEDAS), La Nouvelle Société Interafricaine d'Assurance (NSIA) et la Société Africaine d'Assurance et de Réassurance du Bénin (SAARB)

<sup>14</sup>FERRAIS (Christian), Cours d'Assurance Construction, 2<sup>ème</sup> Année, DESS-A, 20<sup>ème</sup> promotion, IIA, Novembre-Décembre 2011, p. 99

conséquence, lorsqu'un client veut souscrire ce type de police, il doit remplir une proposition d'assurance devant comporter certaines informations. Au niveau des informations générales : le nom du projet, la situation géographique du chantier, les nom et adresse du MO, les nom et adresse du maître d'œuvre, les nom et adresse de l'entreprise principale, la durée de réalisation du projet, la valeur du contrat, l'existence d'un rapport technique. Au niveau des couvertures : le client choisit parmi les garanties proposées celles qu'il souhaite souscrire. Il doit également produire certains documents comme une copie du marché et du cahier de charges pour les titulaires d'un marché public, le devis des travaux pour les personnes physiques ou morales non titulaires d'un marché public, le plan général des travaux, le plan de situation et plan de masse, le plan d'avancement des travaux, les notes sur les réalisations antérieures et les difficultés concernant les travaux analogues.

Les risques couverts au titre de ce contrat sont constitués de la garantie de base ou garantie principale et des garanties annexes. La garantie principale couvre les dommages causés aux biens depuis le début des travaux jusqu'à la réception et pendant la période de maintenance visite à compter de la réception provisoire tandis que les garanties annexes concernent entre autres les honoraires d'expert, la responsabilité civile, les frais de déblais et de démolition, les installations et équipements provisoires de chantier, les erreurs de conception, les Grèves, Emeutes et Mouvements Populaires (GEMP), les dommages aux biens existants et avoisinants, les phénomènes naturels.

A la fin des travaux, l'assuré doit produire à son assureur, un procès-verbal de réception provisoire. S'il le désire, il peut souscrire un contrat RCD.

## **2. Le contrat RCD**

En vue de se voir accorder les garanties qu'il désire souscrire, l'assuré doit s'engager auprès de son assureur, au moment de la formation du contrat, à se conformer à certaines obligations. En effet, au début des travaux, il doit se soumettre au contrôle des travaux que devra effectuer un organisme de contrôle technique agréé par l'assureur. Ce contrôle doit être exercé depuis l'origine des travaux et comprendre au minimum : l'examen, préalablement à l'exécution des travaux, des plans, du cahier des charges et autres

documents permettant d'apprécier les risques encourus, le contrôle technique de ces plans et documents, le contrôle de l'exécution des travaux. A la fin des travaux, il doit produire à son assureur, les documents suivants : le rapport de définition des risques, le rapport de fin des travaux, le procès-verbal de réception provisoire, le rapport spécifique sur l'étanchéité.

Au titre de cette police, les garanties accordées sont d'une part la garantie principale et d'autre part les garanties annexes. Si les garanties annexes couvrent les frais occasionnés par la menace d'effondrement des gros ouvrages et nécessaires à la sauvegarde de la construction et les frais de démolition et de déblaiement nécessaires faisant suite aux dommages, la garantie principale, quant à elle, couvre les dommages matériels à la construction trouvant leur origine dans les gros ouvrages de la construction c'est-à-dire un vice de construction, de matériaux ou d'exécution du gros œuvre et engageant la RCD de l'assuré. A cet égard, deux (2) éléments caractérisent les gros ouvrages à savoir « *les éléments porteurs : ce sont ceux qui concourent à la stabilité et à la solidité du bâtiment et tous les autres éléments qui forment corps avec eux* »<sup>15</sup> d'une part et « *les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, les escaliers et planchers ainsi que leur revêtement en matériaux durs, les plafonds et cloisons fixes* » d'autre part. Notons toutefois que les gros ouvrages se distinguent des menus ouvrages entendus comme des « (...) *éléments du bâtiment autres que les gros ouvrages, façonnés, fabriqués ou installés par l'entrepreneur. [Leur] détérioration ressort de la garantie décennale dès lors qu'elle provient du vice d'un gros ouvrage* »<sup>16</sup>. Il y a également lieu de faire la différence entre la fonction "construction" que l'assureur garantit au niveau des contrats RCD et TRC et la fonction "équipement" non assuré puisque « *la fonction "construction" englobe l'infrastructure, la structure, le clos et le couvert [alors que] la fonction "équipement" inclut tous les aménagements intérieurs de l'espace délimité par le clos et le couvert* »<sup>17</sup>. La prise d'effet du contrat qui est subordonnée à la production du procès-verbal de réception de la construction et du rapport de fin de travaux du bureau de contrôle technique commence à compter de la date de réception de l'ouvrage. La garantie cesse dix (10) ans après la date de réception, définie comme l'« *acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie*

<sup>15</sup>AUBY (Jean-Bernard), PERINET-MARQUET (Hugues), Droit de l'urbanisme et de la construction, 6<sup>ème</sup> édition, Montchrestien, Paris, 2001 p. 653.

<sup>16</sup>AUBY (Jean-Bernard), Hugues PERINET-MARQUET, op.cit. p. 655.

<sup>17</sup>DURANCE (Alain), BERLY (Jean-Michel), Code de la construction et de l'habitation, 12<sup>ème</sup> édition, Litec, Paris, 2006, p. 33.

*la plus diligente, à l'amiable, ou à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement »<sup>18</sup>. Que dire alors des instruments juridiques dont disposent les assureurs pour souscrire les risques de la construction ?*

## **Paragraphe 2 : Les textes réglementant les risques de la construction et les personnes assujetties**

L'analyse de ces textes nous conduira à en étudier quatre à titre illustratif (A); ce qui nous permettra alors de faire ressortir les personnes assujetties à l'obligation d'assurance pour les risques de la construction et les garanties qu'elles doivent souscrire (B).

### **A. Analyse de quelques textes instituant une obligation d'assurance pour les risques de la construction**

Cette analyse portera sur les différents décrets et loi qui régissent les risques de la construction.

#### **1. Le Décret n° 83-388 du 1er novembre 1983 portant organisation de la profession d'Architecte et instituant l'Ordre des Architectes en RB.**

L'art. 37 alinéa (al.).1<sup>er</sup> de ce décret impose à tout architecte exerçant en RB de « (...) *contracter une assurance le couvrant pour ses risques professionnels. Cette obligation n'exclut pas pour l'Architecte la possibilité de contracter d'autres assurances pour des opérations ponctuelles...* ».

#### **2. Le Décret n° 99-313 du 22 juin 1999, portant définition des conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier en RB.**

Aux termes de l'art. 8-c de ce décret, le dossier de demande d'approbation d'un programme immobilier doit être « (...) *constitué d' (...) une garantie technique (...) assurée par : un personnel qualifié dans tous les domaines de la promotion immobilière ; la garantie décennale Dommage-ouvrage accordée par une institution d'assurance* ».

<sup>18</sup>MAURIN (Pierre), Connaître, comprendre l'Assurance construction, L'Assurance Française, Paris 1988, p.58.

### **3. Le Décret n° 2003 - 096 du 20 Mars 2003 portant conditions d'exercice des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée et de conduite d'opération.**

Ce décret prescrit l'obligation pour le Maître d'Ouvrage Public (MOP) d'exiger des prestataires que sont le Maître d'Ouvrage Délégué (MOD) et le conducteur d'opération toutes les garanties couvrant leurs risques professionnels. Tandis que le MOD, doit, entre autres, disposer : « (...) *de moyens financiers, dont un capital social d'au moins dix (10) millions de francs CFA, ainsi qu'une assurance pour risques professionnels en cours de validité* » (Art. 9) le conducteur d'opération, quant à lui, est assujetti aux « (...) *garanties relevant de sa charge en l'occurrence, la garantie des risques professionnels et les garanties biennale et décennale. Les garanties biennale et décennale concernent notamment les marchés de travaux...* » (Art. 32 al. 1<sup>er</sup> du décret précité).

### **4. La loi n° 2009-02 du 07 août 2009 portant code des marchés publics et des délégations de service public en RB**

L'art. 113 al 1<sup>er</sup> du code édicte que tous les titulaires des marchés publics doivent fournir une garantie de bonne exécution lorsque la nature et le délai d'exécution du marché le requièrent « *sans préjudice de l'application des dispositions des lois et règlements en vigueur en matière de garantie des travaux (...)* ». Il s'agit des contrats d'assurance devant couvrir les responsabilités des prestataires prévus par les différents textes étudiés jusque-là.

Quelles sont les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties à souscrire ?

#### **B. Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties obligatoires à souscrire**

Les différents décrets et loi que nous venons d'examiner énumèrent les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties obligatoires qu'elles doivent souscrire.

## 1. Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties à souscrire conformément au Décret n° 83-388 du 1er novembre 1983

- **L'Architecte:** « *Artiste, technicien et organisateur. Il exerce en son propre nom et sous sa responsabilité une profession libérale, intellectuelle non commerciale. Son œuvre doit s'intégrer et s'harmoniser aux conditions politiques, économiques et sociales de son milieu* ». (Art. 6 du décret n° 83-388 du 1<sup>er</sup> novembre 1983). Dans l'accomplissement de ses missions, il peut commettre des fautes engageant sa responsabilité professionnelle. Il peut s'agir : « (...) : *d'erreur de conception dans les plans ou d'implantation, de fautes dans la direction et la coordination des travaux, de faute dans son devoir d'information et d'assistance au MO, (...), du non respect des règles légales et des droits des tiers, telles que des servitudes ou des règles d'urbanisme* »<sup>19</sup>. C'est pourquoi, il doit souscrire des assurances couvrant ses risques professionnels à savoir une Assurance Responsabilité Civile Professionnelle (RCP) et une Assurance RCD. Cette obligation d'assurance ne doit pas l'empêcher de contracter d'autres assurances pour des opérations ponctuelles.

- **L'Entrepreneur.** Il peut avoir soit la qualité d'entrepreneur principal soit la qualité de sous-traitant. Selon l'art. 1<sup>er</sup> de la loi française du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance, elle est « ... *l'opération par laquelle un entrepreneur confie par un sous-traité, et sous sa responsabilité, à une autre personne appelée sous-traitant, tout ou partie de l'exécution du contrat d'entreprise ou du marché public conclu avec le MO* ». Aussi, « *les entreprises ont recours à la sous-traitance, soit parce qu'elles ne sont pas capables de réaliser elles-mêmes une opération déterminée, et qu'elles s'adressent à un spécialiste (sous-traitance de qualité ou de spécialité) soit parce qu'elles ne disposent pas momentanément du temps nécessaire pour réaliser l'opération concernée (sous-traitance de capacité)* »<sup>20</sup>. Etant donné qu'il peut voir sa responsabilité engagée pour « *non respect des règles de l'art, non respect des délais d'exécution, non respect du devoir de conseil à l'égard du MO ou du maître d'œuvre, choix defectueux des matériaux utilisés* »<sup>21</sup>, l'architecte est « *chargé de faire contracter par l'entrepreneur choisi pour l'exécution des travaux, des assurances couvrant tous les risques et garantissant la construction de l'ouvrage* » (Art. 37 du décret précité) comme les garanties RCP, RCD et TRC.

<sup>19</sup>DUFLOT (Alain), Le droit contentieux de la construction, jurisprudence judiciaire et administrative, Juris, Paris, 1996, p.17

<sup>20</sup>BABANDO (Jean-Pierre), La sous-traitance dans la construction, marchés publics, marchés privés, 1<sup>ère</sup> édition, Litec, Paris, 2004, p. 1

<sup>21</sup>DUFLOT (Alain), op. cit. p. 17

- **Le MO** : Il désigne « *la personne morale de droit public ou de droit privé, propriétaire de l'ouvrage ou de l'équipement technique, objet du marché* » (Art. 3 de la loi 2009-02 du 07 août 2009). Il appartient donc à l'architecte de " *faire obligation au MO de contracter une assurance pour des dommages ne relevant ni de son fait, ni du fait de l'Entrepreneur* " comme les garanties RCP, RCD et TRC. La sanction en cas de non respect par le MO de ces dispositions peut être le refus du visa d'approbation par l'architecte pour le démarrage des travaux de construction.

## **2. Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties à souscrire au regard du Décret n°99-313 du 22 juin 1999.**

Le promoteur immobilier, entendu comme « *toute personne physique ou morale qui, de façon habituelle, prend l'initiative de réalisations immobilières et assure la responsabilité de la coordination des opérations intervenant pour l'étude, le financement, l'exécution, le contrôle et la gestion* » (Art. 3 du décret précité), est tenu de souscrire un contrat d'assurance RCD en vertu de l'art. 8-c) de ce décret.

## **3. Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties à souscrire suivant le Décret n°2003 - 096 du 20 Mars 2003.**

Ces assujettis doivent souscrire obligatoirement soit des garanties de base couvrant leurs risques professionnels comme la RCP, la Responsabilité Civile Délictuelle, ou la Responsabilité Contractuelle, soit des garanties RCD lorsqu'il s'agit de travaux. Il s'agit du:

- MOD qui désigne la « *personne morale de droit public ou de droit privé qui reçoit du MO, délégation d'une partie de ses attributions : la délégation revêt la forme d'un mandat confié à un tiers : elle fait l'objet d'une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée* » (Art. 3 de la loi 2009-02 du 07 août 2009) et ;
- Conducteur d'Opération qui « (...) *est responsable vis-à-vis du MO de l'exécution de ses prestations conformément aux dispositions de la convention de conduite d'opération (...)* » (Art. 33 al. 1<sup>er</sup> du Décret n° 2003 - 096 du 20 mars 2003). Par conduite d'opération, il faut entendre « (...) *la mission par laquelle un MO se fait assister par un prestataire*

*public ou privé en vue de conduire tout ou partie des opérations permettant la réalisation de son projet* » (Art. 21 al. 1<sup>er</sup> du décret n° 2003-096).

#### **4. Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties à souscrire imposées par la loi n°2009-02 du 07 août 2009.**

Seuls les « *titulaires d'un marché public* » sont assujettis à l'obligation d'assurance. Par "titulaires", il faut entendre « *toutes personnes physiques ou morales, attributaires, dont le marché conclu avec l'autorité contractante, a été approuvé* » (Art. 3 de la loi n° 2009-02). Il peut s'agir des MOD, des maîtres d'œuvre (les architectes et urbanistes, les analystes-programmeurs, les Bureaux d'Etudes Techniques (BET), les ingénieurs-conseils, les experts financiers/économistes), des entreprises traitantes ainsi que les entreprises sous-traitantes, les fournisseurs (les négociants et les fabricants). Quant au terme " marché public", il signifie un « *contrat écrit (...) par lequel un entrepreneur, un fournisseur ou un prestataire de service s'engage envers l'une des personnes morales de droit public ou de droit privé (...) soit à réaliser des travaux, soit à fournir des biens ou des services moyennant rémunération* » (Art. 3 de la loi n° 2009-02). Dans le cas particulier du marché public de travaux qui nous intéresse ici, il peut se définir comme un « *contrat qui a pour objet, soit l'exécution, soit la conception et l'exécution au bénéfice d'une autorité contractante de tous travaux de bâtiment, de génie civil, génie rural ou réfection d'ouvrages de toute nature* » (Art. 3 de la loi n° 2009-02)

Lorsqu'ils sont adjudicataires d'un marché public de travaux, les titulaires sont tenus de souscrire les garanties RCP, RCD, TRC, la garantie biennale, la Responsabilité Civile Délictuelle, ou la Responsabilité Contractuelle.

Il est à déplorer tout de même l'inexistence de texte réglementant l'assurance des risques de la construction des personnes privées. Les assureurs se réfèrent dans ce cas, pour les assurances relevant de cette catégorie, aux dispositions du Code CIMA.

## **SECTION 2 : LE DISPOSITIF DU CODE CIMA**

Le code CIMA prévoit des règles communes applicables à tous les types de contrats d'assurance y compris les contrats d'assurance construction (Paragraphe 1). A côté de celles-ci, une place est accordée à l'assurance construction (Paragraphe 2).

### **Paragraphe 1 : Les règles communes à tous les types de contrats d'assurance**

Ces règles qui concernent également les contrats d'assurance construction régissent aussi bien la conclusion du contrat d'assurance construction (A) que sa mise en œuvre (B)

#### **A. La conclusion du contrat d'assurance construction**

Le moment de la conclusion du contrat ainsi que le contenu du contrat, tous régis par les dispositions du Code CIMA, constituent les principales caractéristiques de la conclusion du contrat d'assurance construction.

##### **1. Le moment de la conclusion**

Selon Yatman NIANG *«les assurances dites "assurance construction" ont la particularité de produire leurs effets après une longue période suivant leur conclusion»<sup>22</sup>* d'autant plus que *« leur conclusion, en principe avant le début des travaux de construction, juste avant le début du chantier, se justifie à un double niveau »*. Tout d'abord *« (...) la mise en œuvre des règles de la construction conditionne la validité du contrat d'assurance qui sanctionne ainsi positivement les actes matériels accomplis durant le chantier. (...) »*.

Ensuite, *« l'assureur peut intervenir par l'intermédiaire des experts et bureaux de contrôle, durant la période de veille du contrat, et s'enquérir des conditions de la mise en œuvre des règles de construction (...) et se prémunir par des réserves sur l'étendue de sa garantie à la livraison, moment où il pourra être tenu de paiement »*. La raison de cette

<sup>22</sup>NIANG (Yatman), *L'Assurance construction*, Mémoire de Maîtrise en droit des affaires, Université Cheik Anta Diop, 2006, in [www.memoireonline.com/07/07/530/m\\_assurance-construction-uemoa1.html](http://www.memoireonline.com/07/07/530/m_assurance-construction-uemoa1.html)

exigence réside dans les dispositions de l'art. 44 al. 1<sup>er</sup> du Code CIMA qui précise que : « *l'assurance est nulle si, au moment du contrat, la chose assurée a déjà péri ou ne peut plus être exposée aux risques* ». En souscrivant donc une assurance postérieurement à la construction, la notion d'aléa (principe cher à tout assureur) n'existe plus et ne peut, par conséquent, faire l'objet d'une quelconque assurance puisque la "chose n'est plus exposée aux risques". Pour remédier à cette situation : « *l'assureur est tenu avant la conclusion du contrat de fournir une fiche d'information sur le prix, les garanties et les exclusions (...)* ». (Art. 6 al du Code CIMA). Toutefois, cette fiche d'information, appelée proposition d'assurance « (...) *n'engage ni l'assuré, ni l'assureur ; seule la police ou la note de couverture constate leur engagement réciproque* ». L'accord des parties scellé par la police d'assurance fait l'objet de certaines mentions de la part de l'assureur. Quel en est alors le contenu ?

## **2. Le contenu du contrat d'assurance**

Le contenu de tout contrat d'assurance est réglementé par l'art. 8 du Code CIMA qui prévoit certaines mentions qui doivent figurer dans la police d'assurance comme les noms et domiciles des parties contractantes, la chose ou la personne assurée, la nature des risques garantis, le moment à partir duquel le risque est garanti et la durée de cette garantie, le montant de cette garantie, la prime ou la cotisation de l'assurance, les obligations de l'assuré. Le même article mentionne que « *les clauses des polices édictant des nullités, des déchéances ou des exclusions ne sont valables que si elles sont mentionnées en caractères très apparents* ».

Cependant, le contrat d'assurance doit être rédigé par écrit dans la ou les langues officielles de l'Etat membre de la CIMA que sont le français, l'anglais et l'espagnol. Au Bénin, la langue officielle est le français. Le respect de toutes les conditions énumérées plus haut conditionne la mise en œuvre du contrat d'assurance.

### **B. La mise en œuvre du contrat d'assurance**

Elle passe par l'imposition de certaines obligations mises à la charge aussi bien de l'assuré que de l'assureur.

## 1. Les obligations mises à la charge de l'assuré

L'assuré est tenu de respecter certaines obligations avant et après la réalisation du risque. Avant la survenance du sinistre c'est-à-dire au moment de la conclusion du contrat il est astreint à la déclaration du risque. Ensuite vient le paiement de la prime. Mais en cas de réalisation du risque, il doit en faire la déclaration à son assureur et produire toutes les pièces qui lui seront demandées par ce dernier. Faute par lui de se faire sauf cas fortuit ou de force majeure, l'assureur peut réclamer une indemnité proportionnée au préjudice que ce manquement lui aura causé. Si, en revanche, de mauvaise foi le souscripteur ou l'assuré fait par exemple de fausses déclarations, exagère le montant des dommages, dissimule ou soustrait tout ou partie des biens assurés, emploie comme justification des documents inexacts ou use de moyens frauduleux, il est entièrement déchu de tout droit à indemnité pour le sinistre en cause. En contrepartie de ces obligations, l'assureur doit aussi en remplir certaines.

## 2. Les obligations de l'assureur

L'essentiel des obligations de l'assureur est édicté par l'art. 16 du Code CIMA qui précise que : « *lors de la réalisation du risque ou à l'échéance du contrat, l'assureur doit exécuter dans le délai convenu la prestation déterminée par le contrat et ne peut être tenu au-delà (...)* ».

Par ailleurs, l'assureur est tenu, pour les contrats à tacite reconduction, à chaque échéance de prime d'aviser l'assuré de la date d'échéance du contrat et du montant de la somme due.

En outre, il doit, par un avenant signé par les parties, faire constater toute addition ou modification au contrat d'assurance primitif dont le contenu obéit aux mêmes conditions de rédaction que le contrat initial.

Enfin, d'autres obligations comme le remboursement à l'assuré de la portion de prime ou de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru, l'inscription en caractères très apparents des nullités, déchéances et exclusions et bien d'autres incombent à l'assureur.

S'il est donc tenu d'observer toutes ces prescriptions figurant dans le code CIMA, on en vient à se demander quelle est la place de l'assurance construction dans le code CIMA. Le paragraphe suivant s'attachera à y répondre.

## **Paragraphe 2 : La place de l'assurance construction dans le Code CIMA**

Même si le Code CIMA n'a pas réglementé l'assurance construction, certaines de ses dispositions, interprétables, permettent aux assureurs de souscrire des contrats d'assurance avec des personnes privées en dehors des contrats obligatoires prévus pour les prestataires des personnes publiques. Il s'agit des art. 21, 51 et suivants du code d'une part (A) et de l'art. 328 d'autre part (B).

### **A. Commentaire des articles 21 et 51 du Code**

Il convient de commenter d'abord l'art. 21 avant l'art. 51.

#### **1. Commentaire de l'article 21 du Code**

S'il est loisible aux parties à un contrat d'assurance de résilier leur contrat au bout d'un an, tel n'est pas le cas en assurance construction où l'assuré et l'assureur peuvent par conséquent souscrire des contrats allant au-delà de ce délai. En effet, les contrats d'assurance proposés sur le marché de la zone CIMA permettent de garantir les opérations de construction dès leur mise en chantier, voire antérieurement (étude par les MO, architectes, bureaux d'études) et longtemps après leur achèvement (responsabilité décennale des intervenants vis-à-vis des MO, responsabilité délictuelle vis-à-vis des tiers à l'opération de construction, responsabilité contractuelle du sous-traitant). On distingue à ce propos, selon Michel ZAVARO, « *quatre systèmes de gestion des primes* »<sup>23</sup> en assurance construction que sont :

- **La répartition pure** : « *les primes perçues dans l'année sont affectées au paiement des sinistres à régler au cours de la même année* » ;

<sup>23</sup>ZAVARO (Michel), L'assurance et les garanties financières de la construction, Litec, Paris, 1997, p.7

- **La semi-répartition** : « les primes de l'année sont affectées au règlement des sinistres survenus dans l'année, la charge des sinistres fait l'objet d'une estimation annuelle et se traduit par la dotation correspondante à une provision pour sinistre à payer »;
- **La semi-capitalisation** : « les primes de l'année sont affectées au règlement des sinistres devant survenir sur les chantiers ouverts dans l'année ; la provision pour sinistre à payer ne tient cependant pas compte de l'inflation »;
- **La capitalisation** : « les primes de l'année doivent payer les chantiers ouverts dans l'année et l'incidence de l'inflation sur le coût des travaux de reprise des désordres ».

Parmi ceux-ci, deux sont principalement retenus par les assureurs construction en ce qui concerne les différentes garanties. Ainsi, la garantie RCD est gérée en « capitalisation » tandis que les garanties complémentaires comme la garantie des biens d'équipement, les dommages immatériels consécutifs à un dommage de nature décennale ou relevant de la garantie de bon fonctionnement, les dommages aux existants après réception, de même que les autres risques de responsabilité sont gérés en « répartition ».

## 2. Commentaire de l'article 51 et suivant du Code

Plusieurs textes du code civil français, notamment les art. 1382, 1383 (Principe de la responsabilité par négligence ou imprudence ou par faute également), 1384 (principe de la responsabilité du fait des choses), 1385 (Principe de la responsabilité du fait des animaux), 1386 (Principe de la responsabilité du fait des bâtiments : défaut d'entretien ou ruine), 1788 (responsabilité de l'entrepreneur vis-à-vis du MO pendant la durée des travaux), 1792 (présomption de responsabilité du constructeur après réception pendant dix ans) permettent aux assureurs construction de souscrire des contrats d'assurance couvrant la responsabilité civile des constructeurs.

Quand bien même le Code CIMA n'a pas énuméré les diverses sortes de responsabilités pouvant faire l'objet de contrats, il a toutefois eu le mérite d'avoir consacré le chapitre III du Titre II du Livre I aux assurances de responsabilité à travers les art. 51 à 54. Tout en laissant la possibilité aux compagnies d'assurances des Etats membres de choisir librement les différents contrats de responsabilité qu'elles souhaitent souscrire en fonction de leurs législations, le Code CIMA édicte des dispositions applicables dans tous

les Etats. C'est ainsi que l'art. 51 dispose que : « *dans les assurances de responsabilité, l'assureur n'est tenu que si, à la suite du fait dommageable prévu au contrat, une réclamation amiable ou judiciaire est faite à l'assuré par le tiers lésé* ». Dans ces conditions, défense est faite à l'assureur d'inclure dans les polices d'assurance des risques de responsabilité, des clauses de déchéance « *motivée par un manquement de l'assuré à ses obligations commis postérieurement au sinistre* » (Art. 52 du Code CIMA).

Au surplus, « *aucune clause interdisant à l'assuré de mettre en cause son assureur ni de l'appeler en garantie à l'occasion d'un règlement de sinistre* » ne peut être insérée dans un contrat. Au nombre des autres obligations mises à la charge de l'assureur figurent celles édictées par l'art. 54 du Code qui mentionne que « *l'assureur ne peut payer à un autre que le tiers lésé tout ou partie de la somme due par lui, tant que le tiers n'a pas été désintéressé, jusqu'à concurrence de ladite somme, des conséquences pécuniaires du fait dommageable ayant entraîné la responsabilité de l'assuré* ».

## **B. Commentaire de l'article 328**

L'accent sera mis successivement sur les branches n° 9 et n° 13 dudit art.

### **1. Commentaire sur la branche n° 9 intitulé "Autres dommages aux biens"**

Par "Autres dommages aux biens", le Code CIMA entend : « *tout dommage subi par les biens (autres que les biens compris dans les branches 3, 4, 5, 6 et 7)<sup>24</sup> et lorsque ce dommage est causé par la grêle ou la gelée, ainsi que par tout événement, tel le vol, autre que ceux compris dans la branche<sup>25</sup> 8* ». La délimitation effectuée par le Code CIMA de ces dommages et événements permet de ranger l'assurance construction dans cette branche "Autres dommages aux biens". C'est pourquoi, les assureurs proposent des garanties comme la garantie TRC, la garantie RCD, la garantie biennale de bon fonctionnement, la garantie dommage aux existants, etc. En complément de ces garanties, les assureurs

<sup>24</sup>- branche 3, "les véhicules terrestres à moteur", "les véhicules terrestres non automoteurs" ;

- branche 4, "les véhicules ferroviaires" ;

- branche 5, "les véhicules aériens"

- branche 6, "les véhicules fluviaux, les véhicules lacustres, les véhicules maritimes "

- branche 7, "les marchandises transportées ou bagages"

<sup>25</sup>Branche 8 : incendie, explosion, tempête, éléments naturels autres que tempête, énergie nucléaire, affaissement de terrain.

proposent également des garanties de responsabilité sur le fondement de l'art. 1382, à travers la branche n°13 relatif à la "Responsabilité civile générale" (RC Générale).

## 2. Commentaire sur la branche n°13 intitulé "RC Générale "

La RC Générale s'entend de « *toute responsabilité autre que celles mentionnées sous les 10, 11 et 12* »<sup>26</sup>. Hormis ces cas, l'assureur peut souscrire des contrats d'assurance construction relevant de la responsabilité civile des constructeurs. Pour ce faire, les compagnies d'assurances vendent à leurs assurés, certaines garanties comme la garantie RCD, la garantie RCP d'architecte, de bureaux d'étude, la garantie RC Travaux des entreprises, la garantie RC Exploitation, etc. Il convient de reconnaître, malgré tout, que cette branche trouve son importance dans la contribution des assurances dommage au fonctionnement de l'économie nationale.

---

<sup>26</sup> - branche n°10, "la responsabilité civile véhicules terrestres automoteurs"

- branche n°11, "la responsabilité civile véhicules aériens"

- branche n°12, "la responsabilité civile véhicules maritimes, lacustres et fluviaux "

## CHAPITRE II : LA CONTRIBUTION DES ASSURANCES DOMMAGES AU FONCTIONNEMENT DE L'ÉCONOMIE NATIONALE

Elle se mesure à travers la masse de primes que collectent les assureurs au niveau de la production (Section 1) et les charges de sinistres qu'ils supportent (Section 2).

### **SECTION 1 : LA PRODUCTION EN ASSURANCE DOMMAGES**

Le poids de l'assurance dans l'économie nationale (Paragraphe 1) et la place de la branche construction dans la grande branche des assurances non vie (Paragraphe 2) constituent les principales articulations de cette section.

#### **Paragraphe 1 : Le poids de l'assurance dans l'économie nationale**

Il sera successivement examiné l'évolution du chiffre d'affaires (A) et la contribution à l'économie de la branche dommages (B).

#### **A. Evolution du chiffre d'affaires**

Tableau 1: Chiffre d'affaires du marché de l'assurance (branche IARDT) : 2006 à 2010

Années	2006	2007	2008	2009	2010
Chiffre d'affaires IARDT (en millions)	17.468	19.686	22.146	22.981	23.781
Part de la branche IARDT dans le chiffre d'affaires du marché (en %)	78,53	76,55	73,80	73,43	71,04

Source : Les chiffres du marché de l'assurance, édition 2010, Direction des Assurances du Bénin, page 6.

Tableau 2: Progression du chiffre d'affaires de la branche IARDT : 2006 à 2010 (en pourcentage)

Années	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009
Progression	8,51	12,69	12,50	3,77	3,48

Source : Les chiffres du marché de l'assurance, édition 2010, Direction des Assurances du Bénin, page 6.

## **B. La contribution à l'économie nationale de la branche dommages**

Les différents tableaux vus plus haut que nous commenterons indiquent à juste titre la contribution des assurances dommages à l'économie nationale.

### **1. Commentaire des différents tableaux**

Le chiffre d'affaires de la branche IARDT, en passant de 17.468 millions FCFA en 2006 à 23.781 millions FCFA 2010, a connu une évolution de 36,14%, ce qui signifie qu'en quatre (04) ans, les assureurs n'ont pu collecter que 6.313 millions FCFA à raison de 1.578 millions FCFA par année. En outre, la progression du chiffre d'affaires année après année, indique que les années 2007 et 2008 ont été des années fastes pour les assureurs béninois puisque leur chiffre d'affaires global a connu un bond de 12,69% en 2007 et 12,50% en 2008. Mais à partir de 2009, cette croissance a connu une forte baisse, passant de 12,50% à 3,77% en 2009 et 3,48% en 2010. Cette baisse est due à la situation économique difficile que traverse le Bénin car c'est justement à partir de 2009 que l'économie béninoise a commencé à subir les contrecoups de la crise économique et financière mondiale caractérisée par une conjoncture économique particulièrement morose et confirmée par la stagnation du niveau de croissance économique réelle qui est de 2,8% en 2010 contre 2,7% en 2009. En sus de ces difficultés, la bulle des organismes de placement illicites a éclaté au début de l'année 2009, laissant de nombreux épargnants démunis de leurs avoirs, pour des montants estimés à plus de cent cinquante milliards de francs CFA<sup>27</sup>. En dépit de ces difficultés, le secteur des assurances contribue à l'évolution de l'économie nationale.

### **2. Contribution de l'assurance à l'économie nationale**

Les Assureurs, de par la nature de leurs activités et des obligations légales mises à leur charge, font des placements composés : d'obligations émises ou garanties par les Etats membres de la CIMA et par les banques et institutions financières de développement des Etats membres de la CIMA, d'actions et d'obligations de sociétés béninoises et étrangères, de placements immobiliers, d'importants dépôts dans les banques de manière à pouvoir

<sup>27</sup>[www.asabenin.org/2012/rapport2010\\_fr.php](http://www.asabenin.org/2012/rapport2010_fr.php)

faire face à leurs engagements à tout moment. Ces placements s'élèvent à 56 Milliards de Francs CFA pour l'exercice 2008 et réunissent les critères de sécurité, de rentabilité, de liquidité et de dispersion. Par ailleurs, les compagnies d'assurances honorent leurs obligations fiscales et à ce titre ont acquitté en 2008, 3 milliards de francs CFA d'impôts divers, y compris l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux. Dans le même temps, elles ont collecté et reversé à l'Etat béninois 2 milliards de francs CFA au titre de la taxe unique sur les contrats d'assurance et des impôts retenus à la source sur les sommes versées aux prestataires. Enfin, l'effectif des salariés permanents du secteur est plus de 364 pour une masse salariale de 2,5 milliards de francs CFA. A côté des salariés, les assureurs rémunèrent un nombre important d'intermédiaires agréés d'assurance (courtiers, agents généraux, mandataires), à qui ils ont versé au cours de l'année 2008, 3,7 milliards de francs CFA de commissions. En définitive l'assurance favorise l'emploi et contribue d'une part à la croissance économique, à la promotion de la stabilité financière, à la mobilisation de l'épargne, à la facilitation des échanges et du commerce, et d'autre part à la gestion plus efficace du risque, l'atténuation des pertes, l'efficacité et la répartition du capital (comme un substitut du Gouvernement et comme un complément des programmes de sécurité sociale).

Quelle est la place de la branche construction dans les assurances dommages ?

### **Paragraphe 2: La place de la branche construction dans les assurances dommages**

Dégager le chiffre d'affaires de la branche construction de l'ensemble des compagnies d'assurances exerçant en IARDT au Bénin relève d'une gageure d'autant que les cotisations non vie sont ventilées dans la plupart des pays en six branches : « Automobile », « Accidents & Maladie », « Transports », « Incendie », « RC Générale » et « Autres Risques ». Nous examinerons le détail du chiffre d'affaires par catégorie (A) avant d'en faire un commentaire (B).

### **A. Détail du chiffre d'affaires par catégorie**

Tableau 3: Détail et pourcentage du chiffre d'affaires IARDT par catégorie : 2006 à 2010 (en millions)

Branches	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%
Accidents et maladies	3.715	21,27	4.523	22,98	4.874	22,01	5.625	24,48	6.435	27,06
Automobile	9.566	54,77	10.329	52,47	11.840	53,46	11.604	50,49	12.163	51,15
Incendie et dommages aux biens	2.062	11,81	1.974	10,03	2.194	9,91	2.495	10,86	2.194	9,23
Responsabilité civile générale	611	3,50	700	3,56	727	3,28	789	3,43	804	3,38
Transports	770	4,41	971	4,93	1.293	5,84	938	4,08	700	2,94
Autres risques	708	4,06	688	3,49	672	3,04	1.049	4,57	945	3,98
Acceptations dommages	33	0,19	498	2,53	544	2,46	478	2,08	537	2,26
<b>TOTAL</b>	<b>17.468</b>	<b>100</b>	<b>19 686</b>	<b>100</b>	<b>22.146</b>	<b>100</b>	<b>22 981</b>	<b>100</b>	<b>23.781</b>	<b>100</b>

Source : Les chiffres du marché de l'assurance, édition 2010, Direction des Assurances du Bénin, page 4

### **B. Commentaire sur la place de la branche construction dans les assurances dommages**

Des données ci-dessus collectées, il ressort que les branches automobile et maladie représentent à elles deux une moyenne de 76,63% du chiffre d'affaires sur les cinq années étudiées à raison d'une moyenne de 53,07% pour l'automobile, et 23,56% pour la maladie. Les autres branches restantes (cinq au total) représentent une moyenne de 23,37% du chiffre d'affaires. Dans ces conditions, la branche construction a du mal à se trouver une place car les assureurs préfèrent ventiler les cotisations soit au sein de la branche « RC Générale » (qui représente une moyenne de 4,24%) soit dans la branche « autres risques » (qui représente une moyenne de 3,83%) soit parmi les deux branches. Il apparaît alors extrêmement difficile de dégager le chiffre d'affaires de la branche construction. Mais cet état de fait, pensons-nous ne relève pas des assureurs puisque la branche construction n'est pas encore suffisamment développée pour être prise en compte comme une catégorie à part entière. C'est ce qui a justifié l'impossibilité pour nous d'obtenir, malgré toutes nos tentatives, le chiffre d'affaires des compagnies d'assurances dans la branche construction de même que la charge de sinistres.

## **SECTION 2: LA CHARGE DE SINISTRES EN ASSURANCE DOMMAGES**

Nous examinerons d'abord la charge de sinistres en assurances dommages (Paragraphe 1), ensuite la place de la charge de sinistres de la branche construction dans les autres branches (Paragraphe 2).

### **Paragraphe 1: La charge de sinistres en assurances dommages**

Nous présenterons la charge de sinistres en assurances dommages (A) avant d'en faire un commentaire (B).

#### **A. Présentation de la charge de sinistres en assurance dommages**

Tableau 4: Evolution des prestations de 2006 à 2010 (en millions)

Années	2006	2007	2008	2009	2010
Prestations (IARDT)	5 669	5 981	6 770	7 988	8 853
Part de la branche IARDT dans les prestations (en %)	80,15	78,71	72,21	71,87	68,09

Source : Les chiffres du marché de l'assurance, édition 2010, Direction des Assurances du Bénin, page 9 et 11.

Tableau 5: Progression des prestations de la branche IARDT : 2006 à 2010 (en pourcentage)

Années	2006/2005	2007/2006	2008/2007	2009/2008	2010/2009
Progression	-1,90	5,52	13,19	17,99	10,83

Source : Les chiffres du marché de l'assurance, édition 2010, Direction des Assurances du Bénin, page 11.

#### **B. Commentaire**

De 5.669 millions FCFA en 2006, les prestations des assureurs sont passées en 2010 à un montant 8.853 millions FCFA soit une évolution de 56,14%. On remarque donc que les prestations des assureurs augmentent au fil des ans tandis que le chiffre d'affaires connaît une baisse sur la même période. Les trois dernières années (2007, 2008, 2009) furent des années très sinistrées pour les assureurs avec un pic en 2008 et une progression de 17,99%. Plusieurs faits expliquent cet état de choses.

Au nombre de ceux-ci, on retient que de plus en plus « *les tribunaux ont tendance à indemniser les victimes en faisant supporter les risques par les personnes susceptibles de souscrire une assurance (...)* »<sup>28</sup>.

En outre, nous relevons que l'augmentation du taux de sinistralité est due aux redressements qu'ont connus les provisions pour sinistres à payer dans certaines compagnies. Quelle est donc la place qu'occupe la branche construction ?

## **Paragraphe 2 : La place de la branche construction dans la charge de sinistres des assurances dommages**

Nous nous pencherons sur le détail de la charge de sinistres par catégorie (A) avant de passer au commentaire (B).

### **A. Détail de la charge de sinistres par catégorie**

Tableau 6: Détail et pourcentage de la charge de sinistres par catégorie : 2006 à 2010 (en millions)

Branches	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%
Accidents et maladies	2 139	37,74	2.743	45,87	3.024	44,66	3 738	46,80	4.328	48,89
Automobile	2.733	48,21	2.551	42,66	2.436	35,99	2.993	37,47	3.590	40,55
Incendie et dommages aux biens	562	9,92	123	2,06	952	14,07	506	6,35	532	6,02
Responsabilité civile générale	75	1,33	134	2,25	113	1,67	208	2,62	122	1,38
Transports	64	1,14	150	2,52	95	1,41	140	1,76	97	1,10
Autres risques	89	1,57	217	3,64	91	1,34	336	4,21	99	1,12
Acceptations dommages	4	0,08	59	1,00	58	0,86	63	0,80	83	0,94
<b>TOTAL</b>	<b>5.669</b>	<b>100</b>	<b>5.981</b>	<b>100</b>	<b>6.770</b>	<b>100</b>	<b>7.988</b>	<b>100</b>	<b>8.853</b>	<b>100</b>

Source : Les chiffres du marché de l'assurance, édition 2010, Direction des Assurances du Bénin, page 9

<sup>28</sup> LIET-VEAUX (Georges), THUILLIER (André), Droit de la construction, 10<sup>ème</sup> édition, Litec, Paris, 1991, p. 16

**B. Commentaire sur la place de la branche construction dans la charge de sinistre des assurances dommages**

Les observations que nous avons faites au niveau de la production sont également valables en ce qui concerne les prestations données par les assureurs. Les données ne sont pas disponibles au niveau de la branche construction puisqu'elles sont ventilées parmi les grandes branches de l'assurance dommages. Nous en déduisons donc que l'assurance construction constitue le parent pauvre parmi les autres branches de l'assurance dommages. Les facteurs explicatifs sont entre autres : l'insuffisance de la prime commerciale, le poids exagéré du coût de l'expertise, les dérives jurisprudentielles, les décalages de cadence de déclaration de sinistres pour ne citer que ces facteurs-là.

Dans ce cas, il importe d'étudier les freins au développement de cette branche d'assurance.

**2<sup>ème</sup> PARTIE :**

**LES FREINS AU DEVELOPPEMENT DU  
SECTEUR DE L'ASSURANCE  
CONSTRUCTION ET LES APPROCHES DE  
SOLUTIONS**

*Cette analyse portera d'abord sur les freins au développement du secteur de l'assurance construction au Bénin (Chapitre 3), ensuite sur les approches de solutions que nous préconiserons (Chapitre 4).*

---

## **CHAPITRE III : LES FREINS AU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION**

---

Ces freins sont dus à certains facteurs au rang desquels figurent les lacunes juridiques relevant des textes de loi réglementant l'assurance construction d'une part (Section 1) et d'autres facteurs d'origine interne qu'externe d'autre part (Section 2).

### **SECTION 1 : LES LACUNES DES TEXTES REGLEMENTANT LES RISQUES DE LA CONSTRUCTION**

Elles se rapportent à l'insuffisance due à l'obligation des risques de la construction (Paragraphe 1) et au silence du code CIMA sur l'obligation de l'assurance construction (Paragraphe 2).

#### **Paragraphe 1 : Les insuffisances afférentes à l'obligation d'assurance des risques de la construction**

Constituent les principales insuffisances dues à l'obligation d'assurance des risques de la construction les conditions d'assurabilité des constructions (A) ainsi que celles liées aux textes réglementant les risques de la construction (B)

#### **A. Les insuffisances liées aux conditions d'assurabilité des constructions**

Nous nous bornerons à citer, parmi une multitude de maux qui freinent l'assurabilité des constructions : la faiblesse des études techniques préalables, la mauvaise qualité de certains matériaux de construction, l'insuffisance du contrôle technique, les surcoûts liés à la corruption, la limitation de l'assurance construction obligatoire à certains ouvrages, l'inexistence de statistiques sur le nombre de constructions et d'effondrements d'immeubles, l'insuffisance du contrôle technique, l'érection de constructions en méconnaissance des règles d'urbanisme les plus élémentaires, la lourdeur administrative dans la délivrance des permis de construire.

S'agissant de ce dernier maux, le rapport d'évaluation (le Doing business) produit chaque année par la banque mondiale indique que l'administration béninoise manque de célérité, notamment en matière de délivrance du permis de construire. Or, au Bénin, ce document est exigé pour tous les travaux d'importances. A titre d'exemple, il est indispensable pour l'accomplissement des formalités relatives aux prestations de l'assureur<sup>29</sup>.

A tous ces maux s'ajoutent l'installation anarchique et illégale des populations. De fait, les constructions illégales peuvent porter préjudice à la sécurité physique des citoyens avec des risques d'effondrement des bâtiments ne respectant pas les normes parasismiques ou avec des risques d'incendie en cas de non respect des normes de sécurité en vigueur en la matière. Dans le cas par exemple de préjudice physique, il peut s'agir de l'édification d'une construction sans permis qui peut causer un accident corporel survenant lors des travaux de construction, voire même après l'achèvement de ces travaux.

Ces maux, comme nous venons de le voir, menacent fortement le secteur de l'assurance construction d'autant plus qu'ils ne favorisent pas une bonne assurabilité des constructions et peuvent engendrer de fréquents sinistres à la charge de l'assureur, de même que les insuffisances liées aux textes réglementant les risques de la construction.

### **B. Les insuffisances liées aux textes réglementant les risques de la construction**

Pour Jean Bosco TODJINOU : « *Le cadre juridique de l'urbanisme et de l'habitat est obsolète et inadapté. La plupart des textes concernant l'urbanisme, l'habitat et la construction datent de la période coloniale (...).* »<sup>30</sup>. Cette situation a fait dire à Roch L. MONGBO qu'« *au Bénin, l'Etat a péché par une démission coupable dans le secteur de la législation foncière, en milieu rural ou urbain* »<sup>31</sup> et par ricochet en matière de législation des constructions. En outre, poursuit Jean Bosco TODJINOU, « *la responsabilité des*

<sup>29</sup> [www.lanouvelletribune.info/index.php/societe/10981-nouvelles-dispositions-pour-l-obtention-rapide-du-permis-de-construire](http://www.lanouvelletribune.info/index.php/societe/10981-nouvelles-dispositions-pour-l-obtention-rapide-du-permis-de-construire) Réformes au sein du Cpi : les nouvelles dispositions pour l'obtention rapide du permis de construire.

<sup>30</sup> TODJINOU (Jean Bosco), Contribution des architectes et des urbanistes du Bénin pour un mieux-être constant des populations, [www.onaubenin.org/reflexions.php](http://www.onaubenin.org/reflexions.php)

<sup>31</sup> LAVIGNE DELVILLE (Philippe), TOULMIN (Camille), TRAORE (Samba), Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest. Dynamiques foncières et interventions publiques, Edition Karthala URED, Saint-Louis, 1996, p. 357

*constructeurs par rapport aux ouvrages ne semble plus préoccuper les pouvoirs publics. Certaines constructions sont réalisées sans la mise en place des garanties traditionnellement exigées. (...) ».* Cela tend à devenir le cas lors des passations de marchés publics où certains titulaires ne souscrivent plus à des contrats d'assurance alors que la loi y relative les y oblige. Il en est de même pour les bailleurs de fonds internationaux privés ou publics qui préfèrent souscrire des assurances dans leurs pays d'origine pour les constructions qu'ils financent alors que les compagnies béninoises peuvent parfaitement assurer lesdites constructions. Face donc à leur puissance financière, ces bailleurs imposent à l'Etat béninois soit de ne pas prendre du tout d'assurance pour les ouvrages qu'ils réalisent (cas des bailleurs de fonds chinois qui est de plus en plus décrié), soit de contracter des assurances dans leur pays d'origine. L'Etat se voit donc contraint d'accepter leurs conditionnalités, pénalisant du coup les compagnies béninoises.

A ces insuffisances viennent se greffer d'autres carences juridiques qui empêchent l'évolution de l'assurance des ouvrages comme le problème de la délimitation de la responsabilité en cas de sinistre en matière de RCD par exemple. En effet, les intervenants dans l'acte de construire sont nombreux. Ainsi, pour rechercher le responsable, on ne se préoccupe guère du système juridique rationnel, mais du fait que telle personne est plus apte que telle autre à assurer la réparation du dommage, notamment parce qu'elle a les moyens financiers ou surtout parce qu'elle est assurée. C'est généralement à la notion de solidarité (condamner solidairement tous les intervenants) qu'a recours la jurisprudence lorsqu'il est difficile de trancher sur les responsabilités. Opération d'autant plus ardue qu'il n'est pas toujours facile, pour les experts judiciaires auprès des tribunaux, de savoir si un dommage est de nature à compromettre la solidité d'un ouvrage. Car parfois l'expertise requiert le concours d'architectes, d'ingénieurs ou de bureaux de contrôle. Cela suppose une enveloppe financière importante. Les conditions stipulées dans les contrats d'assurance RCD en particulier sont aussi décriées. Pis, l'absence d'un code de la construction devant non seulement réglementer les constructions au Bénin mais également instituer une assurance obligatoire des constructions des particuliers constitue une autre faille en plus des lacunes du Code CIMA.

## **Paragraphe 2 : Les lacunes du Code CIMA**

L'absence d'une obligation d'assurance construction dans le code CIMA (A) mérite d'être corrigée pour plusieurs raisons (B).

### **A. L'absence d'une obligation d'assurance construction**

Nous avons analysé dans les chapitres précédents la place de l'assurance construction dans le Code CIMA à travers les art. 21 al. 3, 51 et 328. Le constat qui se dégage de la lecture combinée de ces différents textes est que le Code n'institue guère une assurance construction. Au demeurant, le code ignore totalement la notion "d'assurance construction" et préfère parler de "risques de la construction". Ainsi, lorsqu'on parcourt ces différents textes qui font allusion à l'assurance construction, seul l'art. 21 al. 3, parmi les deux autres articles, parle de l'assurance construction en des termes diffus et imprécis. Même lorsque l'art. 21 al. 3 précise qu' « *il peut être dérogé pour les contrats individuels d'assurance maladie, pour la couverture des risques de construction et des risques autres que ceux des particuliers...* », on se rend compte que le vocable "risques de construction" est vague et susceptible de toutes les interprétations. En effet, qu'appelle-t-on "risques de construction"? Quels sont les risques dont parle le Code CIMA ? Qu'est-ce que la construction ? Qui est assujéti à souscrire des contrats d'assurance ? A toutes ces questions et bien d'autres, le Code reste muet.

Si l'art. 21 al. 3 fait au moins allusion aux "risques de construction", les autres articles n'en font point mention au point où l'on se demande quelle est l'importance accordée à l'assurance construction en dépit des nombreux chantiers de construction ouverts çà et là dans tous les pays de la CIMA. C'est un fait que tous les pays de la CIMA aspirent au développement et chaque gouvernement ainsi que les personnes physiques et morales ouvrent des chantiers à divers niveaux. D'importants chantiers ouverts sont donc laissés sans assurance. Même quand c'est le cas, chaque compagnie d'assurance, en l'absence d'une réglementation commune, préfère recourir à la législation interne sur l'assurance construction ou lorsque cette législation est inexistante, à la législation française. Au Bénin par exemple, il n'existe aucune législation sur le code de la construction pouvant fixer une obligation d'assurance construction alors que certains pays comme le Sénégal ou la Guinée Equatoriale en disposent ; laquelle prévoit par ailleurs une obligation d'assurance

construction. En n'instituant donc pas une assurance obligatoire des risques de la construction ou en consacrant quelques mots à la couverture des risques de construction, le code CIMA n'a pas considéré les risques inhérents à la construction comme un risque spécial nécessitant des règles de responsabilité contraignantes ainsi qu'une assurance de ces responsabilités.

En dehors de ces préoccupations, on constate qu'alors que : « *les chantiers se multiplient dans le BTP<sup>32</sup>, où les accidents et les vices de construction ne sont pas à écarter, beaucoup de sociétés ne s'assurent pas, ce qui représente un risque énorme pour elles et leur personnel (...).* »<sup>33</sup>. Ce faisant, ces sociétés mettent en danger non seulement leurs investissements mais également la vie des populations qui peuvent subir des dommages dus à l'exécution de ces travaux. Mais lorsqu'elles désirent souscrire à des contrats d'assurance, « *d'autres préfèrent s'assurer en dehors du pays; pourtant, le coût de l'assurance est moins cher ici qu'à l'étranger, et les assureurs locaux connaissent mieux le terrain. (...). C'est un manque à gagner pour la filière, mais aussi pour l'État* » Ce qui provoque ainsi la fuite de capitaux du continent africain. L'institution d'une assurance obligatoire permettra alors de résoudre ces maux.

### **B. Pourquoi l'institution d'une obligation d'assurance construction dans le Code CIMA**

L'institution d'une obligation d'assurance construction paraît une impérieuse nécessité pour diverses raisons. En effet, « *le patrimoine des personnes physiques et des personnes morales est composé pour une part importante de biens fonciers* »<sup>34</sup>. Toutefois, les biens immobiliers ne sont pas seulement les plus importants quantitativement au sein de l'ensemble du patrimoine, « *ils sont aussi ceux auxquels l'attachement est le plus fort. Ils représentent une part spécialement visible de ce patrimoine et contribuent pour beaucoup aux conditions et au cadre de vie de leurs propriétaires* » C'est en vertu de ce qui précède que nombre de populations accordent une importance capitale aux biens fonciers car « *le nom d'un homme peut parfois s'attacher à des réalisations particulièrement prestigieuses* ». En outre, « *l'augmentation récente des enjeux financiers liés aux constructions explique*

<sup>32</sup>Bâtiments et Travaux Publics

<sup>33</sup><http://www.jeuneafrique.com/Articles/Dossier/ARTJAJA2577p082-083.xml/1/construction-assurance-automobile-guinee-equatorialeassurances-un-creneau-a-l-avenir-garanti.html>

<sup>34</sup>Conseil d'Etat, L'urbanisme : pour un droit plus efficace, La Documentation française, Paris, 1992, p. 13

*aussi la sensibilité [des populations] à leur patrimoine ». A cet égard, on constate « une activité intense du marché immobilier qui s'est traduite par une forte hausse des prix. Ce phénomène est surtout observé dans les grandes agglomérations mais il touche aussi les zones moins urbanisées ».*

En dehors de ces arguments, on note que les sinistres en construction suscitent un large intérêt d'autant que les effondrements d'immeubles par exemple font régulièrement la "Une" des journaux.

Comme on peut le voir, personne ne peut se passer de la construction eu égard à son importance et aux risques qu'elle fait courir aux populations au même titre que les véhicules qui ont fait l'objet d'une réglementation en assurance. D'ailleurs, si la construction n'était pas si importante, pourquoi toutes les législations nationales des pays de la CIMA imposent-elles aux architectes et aux titulaires des marchés publics de travaux de souscrire des assurances couvrant les risques professionnels et de la construction ? La raison de ces assurances obligatoires réside dans l'importance accordée à l'assurance construction. Pourquoi alors ne pas instituer une assurance obligatoire dans le Code CIMA d'autant que certains pays, à travers différents textes de loi, l'ont déjà fait ?

L'autre raison qui milite en faveur de l'institution d'une obligation d'assurance construction est la sauvegarde des intérêts du MO et la sécurité des personnes. Au-delà des opportunités des chiffres d'affaires que cela représente pour les assureurs, l'assurance construction contribuera à une plus grande sécurisation des bâtiments et une protection accrue des populations car tout secteur d'activité qui se développe, comme c'est le cas des constructions dans nos pays, a besoin d'avoir à ses côtés une assurance pour sécuriser les investissements. La construction de grands chantiers tels que les aéroports, les installations portuaires, les usines, les installations de communication, les centres hospitaliers, les marchés, les établissements universitaires publics, les prisons, les tribunaux, etc. nécessite la mobilisation de capitaux importants. L'assurance construction vient ainsi protéger et sécuriser ces chantiers de même que les investissements réalisés car en cas de sinistre garanti, l'assureur indemniserait le MO et éventuellement les autres intervenants à la hauteur des capitaux garantis.

Par ailleurs, l'instauration d'une assurance obligatoire permettra d'harmoniser les différentes législations de certains pays réglementant la construction ou à défaut, permettra de susciter des textes applicables à la construction pour les pays comme le Bénin qui ne dispose pas d'un code de la construction. Ainsi, les législateurs qui doivent prendre en compte l'urbanisation galopante de nos villes, la forte pression immobilière et les constructions en méconnaissance des règles d'urbanisme les plus élémentaires, ne manqueront pas de faire droit à l'aspiration légitime des citoyens de vivre dans des bâtiments sûrs et à ne plus subir des catastrophes dus à des effondrements qui ne sont pas le fait de la fatalité. Pour ce faire, le Bénin, à l'instar des autres pays qui se sont dotés d'une législation en construction, doit alors adopter une loi portant code de la construction. Aussi, ces codes, devant réglementer les constructions, doivent-ils rendre obligatoire l'assurance construction.

Au-delà des raisons évoquées plus haut, il convient de mentionner que l'assurance construction représente une portion faible dans le portefeuille actuel des compagnies d'assurances comme nous l'avons vu plus haut. De même, il est de notoriété publique que les chiffres d'affaires réalisés par les compagnies d'assurances en Afrique sont faibles. Dès lors, une obligation d'assurance des risques de la construction permettra de relever voire améliorer les chiffres d'affaires des compagnies d'assurances exerçant dans la zone CIMA compte tenu de l'importance des capitaux mis en jeu. D'ailleurs, la Fédération des Sociétés d'Assurances de Droit National Africaines (FANAF), au cours de sa 26<sup>ème</sup> Assemblée Générale Annuelle qui s'est tenue à Libreville au Gabon en février 2002 avait pris une importante décision, qui jusqu'à ce jour n'a pas été suivie d'effet, ainsi qu'il suit :

*« Compte tenu du faible niveau de pénétration de l'assurance dans les marchés de la FANAF, l'assemblée recommande aux autorités d'instituer de nouvelles obligations d'assurances notamment dans les branches ayant un grand impact dans la vie des populations africaines à savoir, l'assurance construction, l'assurance responsabilité civile des professions libérales et retraite complémentaire »<sup>35</sup>*

<sup>35</sup>SOUNGALO (Koné), Marché africain de l'assurance, toujours plus haut, <http://www.ouestafriqueeconomie.com/n7/ledossier.html>

Nous pensons également qu'en instaurant une assurance obligatoire, les constructions seront de meilleures qualités. En effet, l'assureur constructeur jouera le rôle de veilleur puisqu'il s'entourera de toutes les garanties pour éviter les sinistres. Ainsi, il vérifiera ou fera vérifier par ses experts lors des visites de risques si les constructions entreprises sont conformes aux règles de l'art. En outre, par l'instauration de certaines exclusions fixées au contrat, l'assureur contraindra le MO ou les constructeurs au respect des règles qui gouvernent la construction.

Enfin, d'autres rôles non moins importants exposés par Roger Jean Raoul DOSSOU-YOVO justifient la nécessité d'imposer une obligation d'assurance. Il s'agit du :

- **rôle de sécurité** : « *L'assurance permet de prendre des risques. Elle permet aujourd'hui la réalisation d'opérations importantes dans lequel les capitalistes hésiteraient à se lancer si l'assurance n'existait pas. L'assureur est vendeur de sécurité en contrepartie* »<sup>36</sup>;
- **rôle économique** : « *L'assureur joue un rôle économique important en raison des primes qu'il perçoit. Il investit dans l'économie nationale. Il est donc un investisseur institutionnel* »;
- **rôle social** : « *L'assurance permet à celui qui souscrit de lutter contre les coups du sort (par exemple les événements catastrophiques). Ainsi, grâce aux prestations versées par l'assureur, les assurés peuvent reconstruire leurs maisons incendiées* »;
- **rôle de prévention** : « *L'assurance joue un rôle dans la prévention des accidents* ».

En dehors de ces maux, d'autres facteurs viennent annihiler le développement du secteur de l'assurance construction.

---

<sup>36</sup>DOSSOU-YOVO (Roger Jean Raoul), Cours manuscrit de Droit de Contrat d'assurance, 1<sup>ère</sup> année, DESS-A, IIA, Avril 2011.

## **SECTION 2 : LES FACTEURS D'ORIGINE EXTERNE ET INTERNE DES FREINS AU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION**

Il s'agira d'analyser dans un premier temps les facteurs d'origine externe (Paragraphe 1) avant de se pencher dans un second temps sur les facteurs d'origine interne (Paragraphe 2) des freins du développement du secteur des assurances.

### **Paragraphe 1 : Les facteurs d'origine externe**

Par facteurs d'origine externe, il faut entendre les facteurs qui ne dépendent pas directement de l'assureur. Au nombre de ceux-ci, on retrouve la baisse du pouvoir d'achat (A) d'une part et les habitudes culturelles et la perception négative de l'assurance d'autre part (B).

#### **A. La baisse du pouvoir d'achat**

Jean-Claude S. KEKE estime que « (...) *le faible pouvoir d'achat de la population, n'est pas de nature à permettre à une grande partie de la population de souscrire aux polices d'assurance (...).* »<sup>37</sup> Aussi, se demande-t-il « *comment souscrire à une assurance (...) si son revenu ne suffit même pas à faire face aux besoins vitaux, de premières nécessités (se loger, se nourrir, s'instruire, se vêtir et se soigner) ? (...).* ». Nonobstant cette vérité, peut-on affirmer qu'une personne ou un organisme qui a pu réunir des dizaines voire des centaines de millions de francs CFA pour édifier une construction, en l'occurrence un immeuble à plusieurs étages, peut manquer de quelques milliers de francs pour protéger cet investissement contre des risques d'effondrement ou d'incendie par exemple ? Assurément non, car, comme l'affirme Jérôme YEATMAN : « *lorsque je circule dans les nouveaux quartiers résidentiels des grandes villes africaines, on y voit sortir de terre des villas somptueuses et souvent ostentatoires qui font penser aux résidences que les nouveaux riches du XIX<sup>e</sup> siècle faisaient construire dans les banlieues des capitales européennes* »<sup>38</sup>. Malheureusement, déplore le professeur YEATMAN, « *très peu (dans certaines villes aucune) de ces villas magnifiques n'ont l'avantage d'alimenter la*

<sup>37</sup> Jean-Claude S. KEKE, idem

<sup>38</sup> YEATMAN (Jérôme), *L'assurance en Afrique : une émergence difficile*, [www.ffsa/webffsa.fr/risques.nsf](http://www.ffsa/webffsa.fr/risques.nsf)

*matière assurable pour les assureurs* ». Etonné par cette situation, YEATMAN écrit : « *j'ai fini par me dire que leurs propriétaires ont des ressources si abondantes que la destruction d'un de ces palais n'écornerait pas sensiblement leur patrimoine* ». Le raisonnement est le même pour « *les biens industriels dont les taux de rentabilité sont tels que la destruction d'un entrepôt ou d'un atelier serait à peine ressentie dans les comptes annuels du conglomérat dont il fait partie* ».

En définitive, conclut l'auteur : « (...) *les assurables qui auraient les moyens de payer des cotisations d'assurance n'en éprouvent pas le besoin, et qu'une part majeure de l'économie des pays d'Afrique fonctionne sans recours à la protection des assureurs* » d'une part et « (...) *la plus grande partie des africains sont trop pauvres pour pouvoir payer des cotisations d'assurance et les autres trop riches pour en avoir besoin !* » d'autre part.

En plus de ces explications, les habitudes culturelles et la perception négative de l'assurance constituent d'autres freins au développement du secteur de l'assurance construction.

## **B. Les habitudes culturelles et la perception négative de l'assurance**

Seront tour à tour examinées, les habitudes culturelles d'un côté et la perception négative de l'assurance de l'autre.

### **1. Les habitudes culturelles**

« *Ce sont l'ensemble des comportements et des réflexes collectifs développés dans les structures sociales traditionnelles pour faire face aux aléas. Le système de fonctionnement de la solidarité sociale (...) repose encore en grande partie sur la famille et dans une certaine mesure sur la tribu* »<sup>39</sup>. Elles constituent un frein au développement de l'assurance comme l'explique Jérôme YEATMAN à travers ce commentaire :

<sup>39</sup>MOUHAMMED (Lezoul), Les sociétés d'assurances Takaful et les sociétés d'assurances traditionnelles : entre la théorie et l'expérience pratique, Faculté des sciences économiques, commerciales et sciences de gestion, Université Oran – Algérie, 25 – 26 Avril 2011, p. 23

« Beaucoup d'individus en Afrique – ceux en tous cas qui ont la capacité d'entreprendre et d'acquérir des biens qui, ailleurs, seraient normalement assurés – peuvent compter en cas de revers ou de sinistre sur des réseaux de solidarité familiaux, claniques, villageois, associatifs ou professionnels, qui leur permettent de redémarrer même après la destruction de leur outil de travail ou de leur logement. Pourquoi payer des cotisations d'assurances, dépense certaine, contre la promesse d'un dédommagement très incertain, alors que l'on peut observer autour de soi que le collègue dont le commerce ou l'atelier a été détruit par le feu finit assez rapidement par rouvrir boutique grâce aux aides et aux emprunts consentis par ses proches, ses clients ou ses fournisseurs, ou par ceux qui lui sont redevables pour une aide antérieure ? »<sup>40</sup>

## 2. La perception négative de l'assurance

L'assurance ne jouit pas d'une bonne presse auprès des populations africaines, encore moins les assurances obligatoires qui « (...) sont (...) considérées comme des impôts supplémentaires par beaucoup de particuliers qui n'en comprennent pas toujours l'utilité mais savent ce qu'il leur en coûte »<sup>41</sup>.

Même en dehors des assurances obligatoires, Jérôme YEATMAN juge que : « les garanties des assureurs sont le plus souvent incomplètes et répondent mal aux besoins réels des assurables. (...) ». Par ailleurs, poursuit-il « la souscription de contrats d'assurance exige encore trop souvent la fourniture à l'assureur de renseignements que l'on préfère garder confidentiels (...) ». Surabondamment, « beaucoup d'assurables ne sont pas convaincus de la bonne foi des assureurs en ce qui concerne leur promesse de payer les sinistres en échange des cotisations qu'ils exigent ».

Aux facteurs d'origine externe qui viennent d'être analysés, il faut adjoindre les facteurs d'origine interne.

<sup>40</sup>YEATMAN (Jérôme), op.cit.

<sup>41</sup>YEATMAN (Jérôme), op.cit.

## **Paragraphe 2 : Les facteurs d'origine interne**

Le secteur des assurances au Bénin souffre de plusieurs maux tels que : la faible pénétration du secteur dans l'économie nationale, la faible cotisation par individu (densité), une extrême concentration du marché (ce qui est généralement le cas des très petits marchés), la lenteur dans le processus de règlement des sinistres, sa très faible contribution au financement de l'investissement et aux recettes fiscales de l'Etat, le rôle modeste dans la mobilisation de l'épargne en plus du déficit structurant persistant de certaines branches d'activités.

Parallèlement à ces maux, existent également des problèmes liés premièrement à la demande d'assurance, à la faiblesse des taux de rendement des placements, à l'importance des charges de gestion (commissions et autres charges) (A) et deuxièmement aux difficultés à honorer les engagements envers les assurés et bénéficiaires des contrats (paiement des sinistres), à l'importance des arriérés de primes, à une solvabilité passable et à une mauvaise gouvernance d'entreprise (B).

### **A. Les problèmes liés à la demande d'assurance, à la faiblesse des taux de rendement des placements, à l'importance des charges de gestion (commissions et autres charges)**

#### **1. La demande d'assurance**

*« La demande d'assurance en Afrique n'est pas seulement d'un volume restreint, elle est aussi insuffisamment diversifiée »<sup>42</sup>.*

#### **2. La faiblesse des taux de rendement des placements**

*« Du fait de la précarité de leur situation, certaines sociétés ont recours à des emprunts à taux d'intérêt élevé pour financer leur fonctionnement normal »<sup>43</sup>. Zacharie YIGBEDEK pense que « cette situation est atypique dans la mesure où les sociétés d'assurances qui sont investisseurs institutionnels, devraient être des prêteurs et non des emprunteurs ».*

<sup>42</sup>YIGBEDEK (Zacharie), op.cit., p. 10

<sup>43</sup>YIGBEDEK (Zacharie), op.cit., p. 10

### 3. L'importance des charges de gestion (commissions et autres charges)

« Il y a lieu de noter en ce qui concerne les pays membres de la CIMA que (...) le taux moyen des autres charges est de 29% en 2005. Comparativement à un pays comme la France, ce taux est de 6%. En Tunisie, il est de 6.5% en 2006 »<sup>44</sup>.

#### **B. Les problèmes relatifs aux difficultés à honorer les engagements envers les assurés et bénéficiaires des contrats (paiement des sinistres), à l'importance des arriérés de primes, à une solvabilité passable et à une mauvaise gouvernance d'entreprise**

##### 1. Les engagements envers les assurés et bénéficiaires des contrats (paiement des sinistres)

Il est souvent reproché aux compagnies d'assurances la lenteur qu'elles mettent dans le règlement des sinistres. Parfois même, certaines sociétés trouvent des arguties pour ne pas régler les sinistres quand bien même les contrats souscrits avec les assurés ne comportent pas d'exclusions pouvant exonérer l'assureur du paiement de ces sinistres.

##### 2. L'importance des arriérés de primes

Certains intermédiaires d'assurances jouent un rôle négatif dans ces arriérés car « une grande partie des arriérés sont imputables aux intermédiaires. Beaucoup parmi ces personnes ne reversent pas les primes aux compagnies. »<sup>45</sup>. En dépit de cela « certaines compagnies continuent quelquefois à travailler avec ces courtiers et agents généraux indéliçats »

##### 3. Une solvabilité passable

« Pour l'ensemble des marchés de la Zone CIMA, le taux de couverture de la marge de solvabilité est de 109%, mais cinq (5) marchés sur les 13, soit 38% sont en sous couverture et la réalité est disparate à l'intérieur d'un même marché. »<sup>46</sup>. Quelle conclusion tirer après l'examen du ratio des placements/provisions techniques ? Cet

<sup>44</sup>YIGBEDEK (Zacharie), ibidem

<sup>45</sup>YIGBEDEK (Zacharie), op.cit. p. 11

examen « (...) a permis de constater que pour l'ensemble de la zone, ce ratio est de 94%, ce qui veut dire que les placements sont insuffisants à couvrir les provisions techniques ».

#### 4. Une mauvaise gouvernance d'entreprise

Si la gouvernance met en jeu le rôle des conseils d'administration, des directions générales et des organes de contrôles internes et externes (commissaires aux comptes) des sociétés d'assurances, Zacharie YIGBEDEK pense qu'« (...) un nombre important de sociétés d'assurances de l'espace CIMA appartiennent directement ou indirectement à plus de 50% de leur capital social à des personnes physiques »<sup>47</sup> Aussi, dénonce le professeur YIGBEDEK « rares sont les sociétés d'assurances qui possèdent un service de contrôle de gestion. Certains auditeurs externes, (...) certifient parfois de manière mécanique les comptes, faisant fi des diligences minimales à effectuer ». Comme si cela ne suffisait pas, on remarque dans certaines sociétés un manque d'actionnaire technique de référence « (...) capable d'apporter une aide technique au démarrage des activités et l'absence de manuel de procédure clairement détaillé sur les tâches de chaque employé aggravent souvent les problèmes de gouvernance d'entreprise ».

La résolution de tous ces problèmes passe par des propositions de solutions.

---

<sup>46</sup>YIGBEDEK (Zacharie), op.cit. p. 11

<sup>47</sup>YIGBEDEK (Zacharie), ibidem

---

## **CHAPITRE 4 : LES APPROCHES DE SOLUTIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION**

---

Face aux différents écueils que nous avons recensés, il nous paraît opportun de formuler des approches de solutions qui iront premièrement en direction des autorités politiques (Section 1) puis deuxièmement à l'endroit des acteurs du secteur de l'assurance (Section 2).

### **SECTION 1 : A L'ENDROIT DES POUVOIRS PUBLICS**

Les pouvoirs publics béninois sont interpellés par l'amélioration des conditions d'assurabilité des constructions et par l'adoption de nouveaux textes de loi réglementant les risques de la construction au Bénin (Paragraphe 1). Pour ce faire, ils peuvent s'inspirer de l'exemple de certains pays qui ont réglementé l'assurance construction. (Paragraphe 2).

#### **Paragraphe 1 : Amélioration des conditions d'assurabilité des constructions et adoption de nouveaux textes de loi réglementant les risques de la construction**

Nous examinerons successivement l'amélioration des conditions d'assurabilité des constructions (A) et l'adoption de nouveaux textes de loi réglementant les risques de la construction (B).

##### **A. L'amélioration des conditions d'assurabilité des constructions**

Sa mise en œuvre passe impérativement par la résolution des différents maux que nous avons énumérés au cours de ce travail. Face à la faiblesse des études techniques préalables, à la mauvaise qualité de certains matériaux de construction, à l'insuffisance du contrôle technique, aux surcoûts liés à la corruption, mais aussi la limitation de l'assurance construction obligatoire à certains ouvrages, il revient à l'Etat de prendre ses responsabilités en contrôlant et en faisant contrôler justement par ses services techniques compétents les études de sol techniques, les contrôles techniques lors de l'attribution des

marchés publics pour les travaux relevant des constructions. A cet effet, l'Etat ne doit pas hésiter à infliger des sanctions aux intervenants dans les travaux de construction. De même, l'Etat doit exercer, avant l'attribution des marchés publics aux entreprises soumissionnaires, un contrôle rigoureux des promesses d'assurances obligatoires pour tous les ouvrages soumis aux dites assurances ; lequel passe par l'application de sanctions à l'encontre des agents corrompus. Dans le même ordre d'idée, l'Etat doit s'assurer que les entrepreneurs disposent réellement des assurances obligatoires avant et après le démarrage des travaux de construction. Enfin, l'Etat, dans les négociations qu'il entreprend avec les bailleurs de fonds internationaux, doit veiller à la sauvegarde des compagnies d'assurances en exigeant de ces derniers qu'ils souscrivent sur le territoire béninois des assurances contre les risques liés à la construction.

Si l'Etat doit veiller à ce que la procédure du permis de construire soit respectée par tous les MO qu'ils soient publics ou privés, l'Administration publique ainsi que les collectivités locales, quant à elles, doivent, face à la lourdeur administrative dans la délivrance de certains documents comme les permis de construire, accélérer les procédures de délivrance desdits documents afin de ne pas décourager les constructeurs et les MO. Par ailleurs, ils doivent s'assurer que tous les documents requis pour la délivrance d'un permis de construire par exemple sont produits par ces derniers.

Quant aux particuliers qui entreprennent des constructions, ils doivent veiller par l'intermédiaire de leurs architectes, à la qualité des études de sols et des études techniques tout en exigeant des constructeurs toutes les assurances requises pour certains travaux de construction qui le demandent. L'amélioration des conditions d'assurabilité des constructions doit s'accompagner nécessairement de l'adoption de certains textes de loi réglementant les constructions auquel cas elle sera vouée à l'échec.

### **B. L'adoption de nouveaux textes de loi réglementant les constructions.**

Nous avons relevé au cours de cette étude que le Bénin ne disposait pas d'un code de la construction contrairement à certains pays de la zone CIMA. Aussi, l'adoption de nouveaux textes de loi consistera à instituer un code de la construction afin de protéger les constructions érigées au Bénin. Evidemment, ce code doit prévoir certaines assurances obligatoires comme la TRC et la RCD pour toutes les constructions qui seront édifiées au

Bénin. Il y a lieu de préciser que pour les constructions à caractère privé, l'Etat pourrait faire obligation par exemple à toutes les constructions de bâtiments de R+2 c'est-à-dire des bâtiments à trois niveaux et plus à souscrire une assurance. En attendant l'adoption de ce code, le gouvernement béninois serait mieux inspirer en prenant un décret fixant les règles générales à observer dans les domaines de la construction et de l'habitation.

Les pouvoirs publics doivent aussi assurer un taux de croissance à deux chiffres afin de tirer les effets multiplicateurs du secteur de l'assurance.

Pour atteindre tous ces objectifs, l'Etat Béninois pourrait s'inspirer de l'exemple de certains pays de la zone CIMA en matière d'assurance construction.

### **Paragraphe 2 : L'exemple de certains pays ayant réglementé l'obligation d'assurance des risques de la construction.**

Le Bénin ainsi que certains pays de la zone CIMA qui ne l'ont pas encore fait, pourraient s'inspirer de l'exemple de deux pays qui ont déjà institué l'obligation d'assurance des risques de la construction. Il s'agit du Sénégal (A) et de la France (B).

#### **A. L'exemple du Sénégal**

A travers la Loi n° 2009-23 du 8 juillet 2009 portant Code de la Construction, le Sénégal a institué l'assurance obligatoire des risques de la construction. Il ne s'agira pas dans ce mémoire d'étudier dans ses moindres détails ladite loi mais de relever les points saillants qui pourraient servir d'exemple au Bénin et aux autres pays de la CIMA pour l'adoption des textes de loi réglementant l'assurance obligatoire des constructions.

D'entrée, les raisons qui ont justifié la mise en place d'un dispositif législatif et réglementaire contraignant en matière de constructions au Sénégal sont contenues dans l'exposé des motifs. C'est dans le but d' « *assurer aux ouvrages une meilleure qualité d'exécution, une fiabilité durable, et une sécurité renforcée permettant d'éviter ainsi tous dommages et accidents préjudiciables à l'exercice de l'activité* » qu'a été instaurée cette loi. Elle vise donc à « *définir les règles applicables aux constructions, le statut des différents intervenants, les relations entre constructeurs et bénéficiaires de ces*

*réalisations, à la différence du code de l'urbanisme qui statue sur la conformité des ouvrages par rapport à la destination des sols ».*

C'est l'article L 28 dudit code qui impose l'obligation d'assurance :

*« Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles L 13 à L 19, à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance. A l'ouverture de tout chantier, la personne physique ou morale doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour les responsabilités encourues. Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance ».*

Ainsi, les assurances obligatoires à souscrire aux termes de l'article L 30 concernent la TRC et la RCD. Dès lors, les personnes assujetties à cette obligation sont non seulement le MO mais également les constructeurs à savoir par exemple : les architectes, entrepreneurs, ingénieurs, techniciens, Bureaux d'Etude (BE), bureaux de contrôle technique ou autres personnes intervenant dans la conception, la réalisation ou le contrôle de l'ouvrage et liées au MO par un contrat de louage d'ouvrage ou de service. A cet égard, les ouvrages soumis à l'obligation d'assurance sont, selon l'article L 32, les bâtiments c'est-à-dire les bâtiments neufs recevant du public, les bâtiments anciens ou neufs nécessitant des reprises en sous-œuvre ou des travaux de soutènement d'ouvrage voisins, sur une hauteur supérieure à cinq (5) mètres, les opérations de construction et ouvrage soumis à l'obligation de contrôle technique. Si le code de la construction du Sénégal a institué deux sortes d'obligation d'assurance des risques de la construction, la France quant à elle en a institué trois.

### **B. L'exemple de la France**

Le choix de l'exemple de la France se justifie pour deux raisons fondamentales. D'une part, il nous a été difficile de disposer de différents textes ayant institué une

obligation d'assurance des risques de la construction dans les pays membres de la CIMA en dehors du Sénégal. Ainsi, nous ne sommes pas en mesure aujourd'hui d'énumérer le nombre de pays disposant de textes de loi en la matière pour les particuliers.

D'autre part, nous avons choisi l'exemple de la France en ce sens qu'il faut l'admettre, les assureurs s'inspirent des textes de loi français pour élaborer leurs contrats TRC ou RCD. Notons que c'est depuis le 04 janvier 1978 que la France dispose d'une loi dite loi Spinetta réglementant l'obligation d'assurance des risques de la construction. Suivant cette loi, les assujettis à l'obligation d'assurance sont le MO ainsi que les différents constructeurs. Contrairement au code de la construction du Sénégal, la loi française ne prévoit pas une assurance TRC mais plutôt des assurances obligatoires RCD et la Dommages-Ouvrage (DO) des travaux de bâtiment comme à travers le titre III de ladite loi (articles L 241-1, L 241-2 pour l'assurance RCD obligatoire et les articles L 242-1, L 242-2 pour l'assurance DO). Les ouvrages concernés par ces assurances sont les bâtiments. Le code sénégalais a un tant soit peu imité la loi française dans ce domaine. Le Bénin gagnerait donc à s'inspirer de ces deux exemples que nous venons d'examiner pour instituer une assurance obligatoire des risques de la construction. Il importe alors que les compagnies d'assurance encouragent l'Etat en prenant en compte certaines recommandations.

## **SECTION 2 : RECOMMANDATIONS A L'ENDROIT DES ACTEURS DU SECTEUR DES ASSURANCES**

Les recommandations que nous entendons formuler vont en direction d'abord des acteurs béninois du secteur des assurances (Paragraphe 1) puis au législateur CIMA (Paragraphe 2).

### **Paragraphe 1 : Recommandations à l'endroit des acteurs béninois du secteur des assurances**

Les acteurs béninois du secteur de l'assurance auxquels s'adressent nos recommandations sont la Direction Nationale des Assurances du Bénin (A) et les compagnies d'assurances (B).

### **A. A l'endroit de la Direction des Assurances du Bénin**

La Direction des Assurances du Bénin dispose, à l'instar des autres Directions Nationales des Assurances (DNA) des autres pays de la CIMA, d'attributions générales et spécifiques. Au nombre de ces attributions générales figure « la promotion du secteur des assurances ». Dans cette perspective, la Direction des Assurances du Bénin a l'impérieux devoir de promouvoir l'obligation d'assurance couvrant les risques de la construction en faisant des suggestions à l'Etat central. Ainsi, il lui revient de montrer le bien-fondé de l'assurance construction obligatoire. Elle peut même initier des textes de loi en la matière qu'elle pourra soumettre aux autorités étatiques. De même, elle pourrait, étant donné qu'elle constitue le relais de la CIMA, faire des recommandations en vue de l'institution de l'assurance obligatoire dans la zone CIMA.

Mais nos recommandations ne s'arrêtent pas au niveau de l'autorité de tutelle, elles concernent également les compagnies d'assurances.

### **B. A l'endroit des compagnies d'assurances**

Les compagnies d'assurances sont concernées au premier chef par l'obligation d'assurance en ce qu'elle permettra une évolution non moins significative de leurs chiffres d'affaires. Les responsables des structures d'assurances et de l'organe de tutelle doivent réfléchir à l'élargissement de la masse des personnes assurables et au développement de créneaux d'assurance. Ainsi, ils pourraient nouer des partenariats avec les architectes, les promoteurs immobiliers, les titulaires de marchés publics afin de distribuer leurs produits. Une sensibilisation des potentiels clients sur l'importance de l'assurance construction et les différents produits offerts par les compagnies s'avère aussi nécessaire (culture d'assurance de la grande masse).

Afin de favoriser une meilleure contribution de ce secteur à la croissance économique, il faudra innover et ceci nécessite la contribution de tous les acteurs. Ainsi, il serait souhaitable qu'ils :

- intensifient leur politique de communication en direction des MO et autres constructeurs ;

- mettent en place, une véritable politique de communication ciblée sur l'utilité et les avantages de l'assurance construction, ainsi que les inconvénients de la non assurance.
- mettent en place, par le biais de l'Association des Sociétés d'Assurances du Bénin (ASA-BENIN), des conventions de règlement de sinistres ;
- développent une politique commerciale adaptée ;
- développent la micro-assurance au niveau des MO de maison d'habitation simple sans niveau supérieur ;
- proposent de nouveaux produits adaptés aux besoins des populations en termes de garanties, de distribution ou de facilité d'accès et de prix adapté ;
- augmentent les parts de marché en menant des actions pour conquérir progressivement une partie de la population qui n'a pas encore souscrit aux services d'assurance autres que le service assurance automobile. Dans ce cas, des actions peuvent être menées à l'endroit de certaines catégories de la population qui entreprennent des constructions avec des produits adaptés à leur besoin ;
- améliorent la qualité de service par une accélération de la cadence de règlement des sinistres et aussi une amélioration de l'assistance aux victimes ;
- constituent des pools construction auxquels devront adhérer toutes sociétés IARD du marché. Ceci pour pouvoir prendre en charge la demande nouvelle d'assurance que ne manquera pas de générer l'application de l'assurance construction.
- rendent les différents textes de loi qui existent plus adaptés à l'évolution technologique que connaît le monde de la construction.

Le Directeur des Assurances du Bénin, Urbain ADJANON préconise d'autres solutions à savoir :

- *« parvenir à une meilleure satisfaction des victimes et bénéficiaires de contrats d'assurance par un règlement prompt et suffisant des sinistres ;*
- *rationaliser les pratiques professionnelles de conquête du client en bannissant les attitudes de corruption des clients ;*
- *mettre à la disposition du marché, des personnels nantis de formations*

- pointues nécessaires à l'exploitation efficiente des potentialités du marché ;*
- *maîtriser le niveau des frais de gestion et le montant des arriérés de prime pour conférer un meilleur équilibre de gestion aux entreprises d'assurances;*
  - *pénétrer les activités du secteur informel pour exploiter au mieux sa potentialité ;*
  - *renforcer les capacités de la Direction des Assurances pour un meilleur encadrement de l'activité ;*
  - *instituer un cadre permanent de concertations entre l'Etat et les organisations professionnelles des Assureurs »<sup>48</sup>.*

Le législateur CIMA est invité à jouer une part active dans l'institution d'une obligation d'assurance construction.

### **Paragraphe 2 : L'institution de l'obligation d'assurance construction par le législateur CIMA**

Au regard des nombreux avantages vus supra qu'offre l'institutionnalisation d'une assurance construction, il apparaît impérieux pour le législateur CIMA de mettre en œuvre les recommandations issues de la 26<sup>ème</sup> Assemblée Générale Annuelle de la FANAF citée plus haut. Pour atteindre cet objectif, ce dernier peut s'inspirer soit des dispositions relatives à l'assurance des véhicules terrestres à moteurs et de leurs remorques et semi-remorques (A) ou soit de celles afférentes à l'assurance des facultés à l'importation (B).

#### **A. A travers le modèle calqué sur l'assurance des véhicules terrestres à moteurs et de leurs remorques et semi-remorques**

Le législateur CIMA, pour parvenir à la mise en place de nouvelles dispositions relatives à l'assurance construction, pourrait s'inspirer, pensons-nous, d'un modèle calqué sur l'assurance des véhicules terrestres à moteurs et de leurs remorques et semi-remorques. Ainsi, à la suite du titre II portant sur l'assurance des facultés à l'importation, le législateur pourrait insérer dans le code CIMA un titre III qui, quant à lui, sera relatif à l'assurance des constructions par exemple (d'autres termes beaucoup plus convenables pourraient être

<sup>48</sup>ADJANON (Urbain P.), L'expérience de la libéralisation du secteur de l'assurance au Bénin en dix (10) points, p.23

adoptés). Bien entendu, le titre III actuel afférent aux dispositions transitoires deviendra alors le titre IV. Une fois ces règles de forme observées, le législateur pourrait alors mettre en place les articles nouveaux relatifs à l'assurance construction. A l'image des art. afférents à l'assurance automobile, le législateur CIMA pourrait les adapter à l'assurance construction en y intégrant des garanties obligatoires à souscrire comme la TRC et la RCD. A défaut d'adopter une telle procédure, il conviendrait alors de s'inspirer des dispositions de l'art. 278 du Code CIMA.

### **B. A travers le modèle calqué sur l'assurance des facultés à l'importation**

La proposition précédente que nous avons formulée peut se heurter à quelques difficultés dans son élaboration en ce sens que le législateur sera amené à étudier plusieurs textes régissant la couverture des risques de la construction. L'étude de ces textes peut entraîner des complications et perdurer au point où l'objectif visé pourrait ne pas être vite atteint. C'est pourquoi, eu égard à ces éventuels écueils qui pourraient freiner la mise en place d'une assurance obligatoire, nous recommandons que le modèle de l'assurance à l'importation des facultés soit appliqué à l'assurance construction. Aux termes de l'art. 278 du code CIMA consacré à l'assurance des facultés à l'importation : « *L'assurance des facultés à l'importation revêt un caractère obligatoire dans la mesure où les législations nationales le prévoient. Elle est alors régie par les dispositions spécifiques de ces législations* ». Ainsi, les dispositions de l'art. nouveau relatif à l'assurance construction pourraient être calquées sur le modèle de l'art. 278 précité. Aussi, en créant un nouveau titre puis un nouvel art., le législateur CIMA pourrait par exemple édicter que « *L'assurance des constructions revêt un caractère obligatoire dans la mesure où les législations nationales le prévoient. Elle est alors régie par les dispositions spécifiques de ces législations* ». Ce faisant, le législateur CIMA renverra les Etats membres de la CIMA à réglementer l'assurance construction en s'inspirant des règles qui gouvernent les constructions et qui prévoient des obligations d'assurance. Autrement dit, si des assurances couvrant les constructions sont prévues par les différents codes de constructions ou autres textes régissant les constructions, ces pays n'auront donc qu'à les faire appliquer. Dans ces conditions, le code ne fera que consacrer de façon formelle et supranationale, certaines dispositions internes aux Etats qui imposent l'obligation d'assurance. Une fois l'institution de l'obligation d'assurance, il reviendra à chaque Etat de prendre les dispositions idoines pour son application effective.

---

## CONCLUSION

---

Au Bénin, lorsqu'on évoque l'idée d'assurance, le commun des citoyens pense à l'assurance automobile, au sinistre, à son règlement mais surtout à son non règlement. Or, à côté de cette branche d'assurance coexistent plusieurs autres branches dont l'assurance construction. Le présent mémoire dont nous livrons les résultats nous a donc permis d'analyser les forces et les faiblesses de l'état actuel de l'assurance construction à travers son régime juridique, sa place dans l'assurance dommages ; laquelle contribue au développement de l'économie, les freins à son développement et les approches de solutions pour son essor.

Ce type d'assurance qui offre diverses garanties à l'assuré dont la garantie Tous Risques Chantiers et la garantie Responsabilité Civile Décennale présente d'énormes avantages aussi bien pour les personnes physiques que morales qui entreprennent de grandes constructions. Malheureusement, elle est assez méconnue des populations. Mais si l'assurance construction semble être ignorée voire méconnue par un grand nombre de béninois tel n'est pas le cas des entrepreneurs qui sont adjudicataires des marchés publics de travaux. Ceux-ci sont en effet astreints à une obligation d'assurance pour toutes les constructions qu'ils ont la charge d'édifier. A côté de ceux-ci, la loi fait également obligation à d'autres personnes comme les architectes et autres promoteurs immobiliers, de souscrire à des assurances obligatoires couvrant leur responsabilité civile.

Afin de pouvoir accorder sa garantie, l'assureur se fonde sur un certain nombre de textes de lois béninois et bien évidemment sur le Code CIMA. Seulement, ces textes, destinés uniquement aux adjudicataires des marchés publics, ne prennent pas en compte les particuliers qui érigent des constructions, d'où leur insuffisance. Cette situation a fait dire à Timothée GUEBRE que : « *malgré les quelques dispositions législatives existantes, l'assurance construction reste toujours le secteur le moins vulgarisé. Cette situation de fait laisse croire que le secteur est abandonné* »<sup>49</sup>.

---

<sup>49</sup>GUEBRE (Timothée), *Assurance construction : réalités et perspectives au Burkina Faso*, Mémoire de DESS-A, 18<sup>ème</sup> promotion, IIIA, 2008-2010, Novembre 2010, p. 37

Dans ces conditions, c'est une lapalissade d'affirmer que l'assurance construction fait face à des difficultés, non exhaustives, qui ont noms :

- les insuffisances liées aux conditions d'assurabilité des constructions ;
- les insuffisances liées aux textes réglementant l'assurance des risques de la construction ;
- l'absence d'une obligation d'assurance construction ;
- la baisse du pouvoir d'achat des populations ;
- les habitudes culturelles et la perception négative de l'assurance ;
- la mauvaise image véhiculée par les assureurs eux-mêmes ;

Face à ces difficultés, nous nous sommes proposés de formuler des approches de solutions comme :

- l'amélioration des conditions d'assurabilité des constructions ;
- l'adoption de nouveaux textes de loi pour réglementer les constructions ;
- le toilettage des textes de lois béninois réglementant les risques de la construction ;
- l'amélioration par les assureurs de leur image à travers surtout le paiement diligent des sinistres ;
- l'implication de l'Etat central pour le respect des textes de loi portant sur la couverture des risques de la construction.

Si les assureurs doivent faire la promotion de l'assurance construction afin d'accroître leurs chiffres d'affaires, il n'en demeure pas moins qu'ils doivent aussi explorer d'autres secteurs porteurs pour l'assurance comme l'a su bien vu l'ASA-BENIN :

*« Des potentialités de croissance existent dans toutes les branches d'assurance*

*:*

- *Assurances des véhicules terrestres à moteur : Malgré l'obligation d'assurance légale, le phénomène de non assurance en responsabilité civile reste patent tant pour les véhicules à 4 roues que pour ceux à 2 roues.*

- *Risques d'entreprises : la plupart des entreprises n'ont pas de couvertures adaptées aux risques engendrés par leurs activités.*
- *Secteurs industriel, commercial et agricole : les besoins en assurance du patrimoine, de l'outil de production et en assurance contre les conséquences des incidents climatiques restent importants.*
- *Prévoyance Sociale: encore trop peu de béninois ont aujourd'hui accès à l'assurance maladie, aux couvertures sociales que peuvent leur procurer les assurances prévoyance décès, prévoyance retraite et complémentaire retraite, indemnité de fin de carrière etc.»<sup>50</sup>.*

Ce n'est qu'à ce prix que les assureurs béninois et ceux de la zone CIMA pourront accroître leurs chiffres d'affaires et figurer dans le concert des nations où la culture de l'assurance est ancrée dans les mœurs.

---

<sup>50</sup>[www.asabenin.org/2012/perspective\\_fr.php](http://www.asabenin.org/2012/perspective_fr.php)

---

## BIBLIOGRAPHIE

---

### I- OUVRAGES GENERAUX

- 1- ATIAS (C.), BERGEL (J-L.), de LANVERSIN (J.), LANZA (A.), Droit immobilier, 2<sup>ème</sup> Edition, Dalloz, Paris, 1994.
- 2- AUBY (J-B.), PERINET-MARQUET (H.), Droit de l'urbanisme et de la construction, 6<sup>ème</sup> édition, Edition Montchrestien, Paris, 2001.
- 3- BABANDO (J-P.), La sous-traitance dans la construction, marchés publics, marchés privés, 1<sup>ère</sup> édition, Litec, Paris, 2004.
- 4- CONSEIL D'ETAT, L'urbanisme : pour un droit plus efficace, La Documentation française, Paris, 1992.
- 5- DUFLOT (A.), Le droit contentieux de la construction, jurisprudence judiciaire et administrative, Juris, Paris, 1996.
- 6- DURANCE (A.), BERLY (J-M.), Code de la construction et de l'habitation, 12<sup>ème</sup> édition, Litec, Paris, 2006.
- 7- LAVIGNE DELVILLE (P.), TOULMIN (C.), TRAORE (S.), Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest, Dynamiques foncières et interventions publiques, Edition Karthala URED, Saint-Louis, 1996.
- 8- LIET-VEAUX (G.), THUILLIER (A.), Droit de la construction, 10<sup>ème</sup> édition, Litec, Paris, 1991.

### II- OUVRAGES SPECIALISES

- 1- COUILBAULT (F.), ELISHBERG (C.) : Les grands principes de l'assurance ; L'Argus, Paris, 2009.
- 2- MAURIN (P.), Connaître, comprendre l'Assurance construction, Editions l'Assurance Française, Paris, 1988.
- 3- ZAVARO (M.), L'assurance et les garanties financières de la construction, Litec, Paris, 1997.

### III- THESES, MEMOIRES, RAPPORTS

- 1- GUEBRE (T.), Assurance construction : réalités et perspectives au Burkina Faso, Mémoire de DESS-A, 18<sup>ème</sup> promotion, 2008-2010, IIIA, Novembre 2010.

- 2- KEKE (J-C. S.), Rapport d'étude sur les assurances : Libéralisation du secteur de l'assurance et croissance économique au Bénin, Septembre 2010.
- 3- MOUHAMMED (L.), Les sociétés d'assurances Takaful et les sociétés d'assurances - traditionnelles : entre la théorie et l'expérience pratique, Faculté des sciences économiques, commerciales et sciences de gestion, Université Oran – Algérie, 25 – 26 Avril 2011.
- 4- NIANG (Y.), L'Assurance construction, Mémoire de Maîtrise en droit des affaires, Université Cheik Anta Diop, 2006.

#### **IV- ARTICLES**

- 1- ADJANON (U. P.), L'expérience de la libéralisation du secteur de l'assurance au Bénin en dix (10) points.
- 2- DIRECTION DES ASSURANCES DU BENIN, Les chiffres du marché de l'assurance, édition 2010.
- 3- SOUNGALO (K.), Marché Africain de l'assurance, Toujours plus haut.
- 4- TODJINO (J. B.), Contribution des architectes et des urbanistes du Bénin pour un mieux-être constant des populations.
- 5- YEATMAN (J.), L'assurance en Afrique : une émergence difficile.
- 6- YIGBEDEK (Z.), L'exploitation des ressources humaines et financières pour le développement durable efficace et rentable des opérations d'assurance en Afrique.

#### **V- TEXTES DE LOI**

- 1- Code CIMA
- 2- Code Civil Français
- 3- Décret n°83-388 du 1<sup>er</sup> novembre 1983 portant organisation de la profession d'Architecte et instituant l'Ordre des Architectes en République (...) du Bénin.
- 4- Décret n° 99-313 du 22 juin 1999, portant définition des conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier en République du Bénin.
- 5- Décret n°2003 - 096 du 20 Mars 2003 portant conditions d'exercice des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée et de conduite d'opération.
- 6- Loi 2009-02 du 07 août 2009 portant code des marchés publics et des délégations de service public en République du Bénin.
- 7- Loi n° 2009-23 du 8 juillet 2009 portant Code de la Construction du Sénégal

## VI- COURS

- 1- ANNEY ASSI (L.), Cours d'Introduction à l'Assurance, 20<sup>ème</sup> promotion, 1<sup>ère</sup> Année DESS-A, IIA, Février 2011.
- 2- DOSSOU-YOVO (R. J-R.), Cours manuscrit de Droit de Contrat d'assurance, 1<sup>ère</sup> année, DESS-A, IIA, Avril 2011.
- 3- FERRAIS (C.), Cours d'Assurance Construction, 20<sup>ème</sup> promotion, 2<sup>ème</sup> Année, DESS-A, IIA, Novembre-Décembre 2011.

## VII- WEBOGRAPHIE

- 1- [www.african-insurance.org](http://www.african-insurance.org).
- 2- [www.fr.allafrica.com/stories/201010280617.html](http://www.fr.allafrica.com/stories/201010280617.html)
- 3- [www.bataillard-assurances.fr/utile/dossiers/definitions/](http://www.bataillard-assurances.fr/utile/dossiers/definitions/)
- 4- [www.capod.org](http://www.capod.org).
- 5- [www.fanaf.com](http://www.fanaf.com)
- 6- [www.ffsa/webffsa.fr/risques.nsf](http://www.ffsa/webffsa.fr/risques.nsf)
- 7- [www.jeuneafrique.com](http://www.jeuneafrique.com).
- 8- [www.lanouvelletribune.info](http://www.lanouvelletribune.info)
- 9- [www.memoireonline.com/07/07/530/m\\_assurance-construction-uemoa1.html](http://www.memoireonline.com/07/07/530/m_assurance-construction-uemoa1.html)
- 10- [www.onaubenin.org](http://www.onaubenin.org).
- 11- [www.ouestafriqueeconomie.com](http://www.ouestafriqueeconomie.com).
- 12- [www.asabenin.org](http://www.asabenin.org)

---

## ANNEXES

---

- 1- Décret n°2007-284 du 6 juin 2007 portant réglementation de la délivrance du permis de construire en République du Bénin.
- 2- Décret n°83-388 du 1<sup>er</sup> novembre 1983 portant organisation de la profession d'Architecte et instituant l'Ordre des Architectes en République (...) du Bénin.
- 3- Loi n° 2009-02 du 07 août 2009 portant code des marchés publics et des délégations de service public en République du Bénin
- 4- Loi n° 2009-23 du 8 juillet 2009 portant Code de la Construction du Sénégal

**D**

**écret N°2007-284 du 6 juin 2007**

portant réglementation de la délivrance du  
permis de construire en République du Bénin

Le Ministre de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la  
Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Erosion Côtière

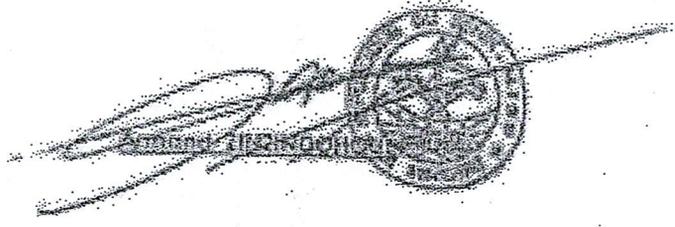
**François G. NOUDEGBESSI**

Le Ministre de la Santé



**Issifou TAKPARA**

Le Ministre de l'Intérieur et de la Sécurité Publique



**IMPLIATION :**

R	02
GG	02
IN	02
S	02
C	02
CI	02
ES	02
AAC	02
UHRFLEC	02
STRUCTURES MUHRFLEC	20
UTRES MINISTERES	29
REFETS	12
AIRIES	77
IRONO	01
RB	01
ARCHIVES	01

ORDRE NATIONAL

DES

ARCHITECTES

DECRET 83-388

DU 1<sup>er</sup> NOVEMBRE 1983

PORTANT ORGANISATION DE LA PROFESSION

D'ARCHITECTE ET INSTITUANT

L'ORDRE DES ARCHITECTES EN REPUBLIQUE POPULAIRE DU BENIN

DECEMBRE 1987

un dossier d'agrément au Ministre chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, conformément aux dispositions de l'article 32 du chapitre v du présent décret.

**Article 97.** – Le délai de dépôt du dossier d'agrément est fixé à 90 jours à partir de la date de publication du présent décret.

**Article 98.** – Il est institué auprès du Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat, un Conseil National Provisoire de l'ordre des Architectes composé de cinq (5) membres élus en Assemblée Générale des Architectes.

**Article 99.** – Le Conseil National Provisoire de l'Ordre a pour mission :

- de coordonner les activités des Architectes sur le Territoire National.
- de représenter les Architectes Agréés auprès des Autorités compétentes.
- de préparer la mise en place du Premier Conseil National de l'Ordre en République populaire du Bénin.

**Article 100.** – Le conseil National Provisoire de l'Ordre est composé comme suit :

- 1 Président
- 1 Secrétaire Général
- 1 Secrétaire Général Adjoint
- 1 Secrétaire aux affaires culturelles et la formation
- 1 trésorier.

**Article 101.** – La première Assemblée Générale de l'Ordre National des Architectes devra se tenir dans un délai maximum de trois (3) mois après la publication du présent décret et la Conseil national de l'Ordre des architectes élu dans la même période.

**Article 102.** – Le Conseil National Provisoire de l'Ordre cesse toute activité immédiatement après l'élection du Premier Conseil National de l'ordre des Architectes béninois.

**Article 103.** – Les modalités d'application du présent décret seront fixées par Arrêté.

**Article 104.** – Le présent décret qui abroge toutes dispositions antérieures contraires sera publié au Journal Officiel.

Fait à Cotonou, le 1<sup>er</sup> Novembre 1983

Par le Président de la République,  
Chef de l'Etat, Président du  
Conseil Exécutif National,

**Mathieu KEREKOU**

Le Ministre de l'Alphabétisation  
Et de la Culture Populaire

**Gratien Tonakpon CAPO-CHICHI**

Le Ministre des travaux Publics,  
De la Construction et de l'Habitat

**Girigisou GADO**

Le Ministre des Finances

**Isidore AMOUSSOU**

Pour le Ministre de la justice  
Populaire absent, le Ministre  
De l'Inspection des entreprises  
Publiques et Semi-Publiques,  
Chargé de l'intérim

**Paul Agossavi AWANOU**

Ampliations : PR 8 CS 6 CC/PRPB 4 ANR 4 SGG 4 MTPCH ET SES DIRECTIONS 20  
MF 6 autres Ministères 19 SPD62 BN-DAN 4 UNB-FASJEP 4 DPE-DLC-INSAE 6 IGE et  
ses sections 4 DCCT-ONEPI-GDE CHANC. 3 DB-DCF-Solde  
6 TRESOR 4 DI 4 BCP 1 JORPB 1 Préfets 6. -

LOI N° 2009-02 DU 07 AOUT 2009

Portant code des marchés publics  
et des délégations de service public en  
République du Bénin.

L'Assemblée Nationale a délibéré et adopté en sa séance du 26 janvier 2009.

Suite à la Décision de conformité à la Constitution DCC 09-082 du 06 août  
2009 de la Cour Constitutionnelle,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

**TITRE PREMIER**

**DES DISPOSITIONS GENERALES**

**CHAPITRE PREMIER**

**DE L'OBJET ET DU CHAMP D'APPLICATION**

**Article 1<sup>er</sup> :** La présente loi fixe les règles régissant la passation des marchés publics et des délégations de service public, ainsi que l'exécution et le contrôle des marchés publics.

Les dispositions de la présente loi sont applicables aux procédures de passation, d'exécution, de règlement, de contrôle et de régulation de tous les marchés de travaux, de fournitures et de services passés par l'autorité contractante désignée à l'article 2 ci-dessous.

**Article 2 :** Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux marchés passés par :

1 les personnes morales de droit public que sont :

a – l'Etat, les collectivités territoriales décentralisées ;

b – les établissements publics ;

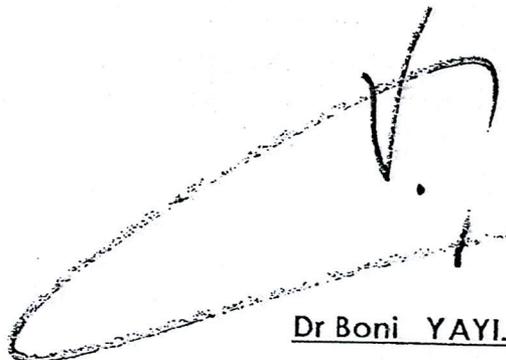
c – les autres organismes, agences ou offices créés par l'Etat ou les entités territoriales décentralisées pour satisfaire des besoins d'intérêt général et dont l'activité est financée majoritairement par l'Etat ou qui bénéficient du concours financier ou de la garantie de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'une association formée par ces personnes morales de droit public ;

- toutes autres dispositions ou réglementaires antérieures contraires ou l'incompatibles avec les dispositions de la présente loi

**Article 160 :** La présente loi qui entre en vigueur à la date de sa promulgation sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Cotonou, le 07 AOUT 2009.

Par Le Président de la République,  
Chef de l'Etat, Chef du Gouvernement,



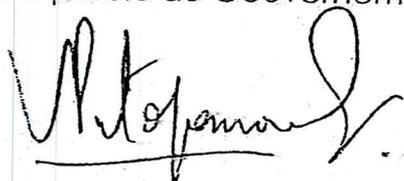
Dr Boni YAYI.-

Le Ministre d'Etat Chargé de la Prospective, du Développement,  
de l'Evaluation des Politiques Publiques et de la Coordination  
de l'Action Gouvernementale,



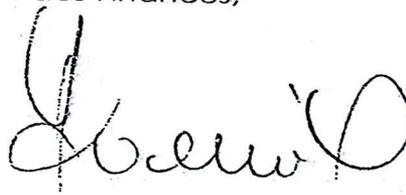
Pascal Irénée KOUPAKI

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,  
de la Législation et des Droits de l'Homme,  
Porte-parole du Gouvernement,



Victor Prudent TOPANOU.-

Le Ministre de l'Economie  
et des Finances,



Idriss. L DAOUA

**AMPLIATIONS :** PR 6 AN 4 CS-2 CC 2 CES 2 HAAC 2 HCJ 2 MISP 4 MJLDH 4 AUTRES  
MINISTERES 28 SGG 4 DGBM-DCF-DGICP-DGID-DGDDI 5 BN-DAN-DLC-IGE 4 GCOMB-DGCST-  
INSAE-IGE 4 BCP-CSM-IGAA 3 UAC-ENAM-FADESP 3 UNIPAR-FDSP 2 JO 1.

# JOURNAL OFFICIEL

## DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL

PARAISANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

ABONNEMENTS ET ANNONCES	TARIF DES ABONNEMENTS		ANNONCES ET AVIS DIVERS
Pour les abonnements et les annonces s'adresser au directeur de l'Imprimerie Nationale à Rufisque.  Les annonces doivent être remises à l'imprimerie au plus tard le mardi. Elles sont payables d'avance.  Toute demande de changement d'adresse ainsi que les lettres demandant réponse devront être accompagnées de la somme de 175 francs.	VOIE NORMALE Six mois Un an		ANNONCES ET AVIS DIVERS  La ligne ..... 1.000 francs  Chaque annonce répétée ..... Moitié prix  (Il n'est jamais compté moins de 10.000 francs pour les annonces)  Compte bancaire B.I.C.I.S. n° 9520790630781
	an Sénégal et autres Etats de la CEDEAO ..... 15.000f 31.000f.  Etranger : France, Zaïre R.C.A. Gabon, Maroc, Algérie, Tunisie, Etranger : Autres Pays 20.000f. 40.000f 23.000f 46.000f Prix du numéro ..... Année courante 600 f - Année ant - 700f Par la poste : ..... Majoration de 130 f par numéro Journal légalisé ..... 900 f Par la poste		

### S O M M A I R E

#### PARTIE OFFICIELLE

#### LOI

2009  
8 juillet ... Loi n° 2009-23 portant Code de la Construction (Partie législative) ..... 1097

#### PARTIE NON OFFICIELLE

Annonces ..... 1120

### PARTIE OFFICIELLE

#### L O I

LOI n° 2009-23 du 8 juillet 2009

portant Code de la Construction.  
(Partie législative).

#### EXPOSE DES MOTIFS

L'encadrement du secteur de la construction requiert la mise en place d'un dispositif législatif et réglementaire contraignant pour assurer aux ouvrages une meilleure qualité d'exécution, une fiabilité durable, et une sécurité renforcée permettant d'éviter ainsi tous dommages et accidents préjudiciables à l'exercice de l'activité.

Les insuffisances constatées dans la réalisation des bâtiments lors de certains accidents survenus, justifient l'élaboration urgente de ce dispositif législatif et réglementaire.

Pour renforcer l'efficacité et l'efficacités des services techniques impliqués dans le processus de sécurisation des bâtiments, il est apparu nécessaire d'élaborer un code de la construction qui définisse les règles applicables aux constructions, le statut des différents intervenants, les relations entre constructeurs et bénéficiaires de ces réalisations, à la différence du code de l'urbanisme qui statue sur la conformité des ouvrages par rapport à la destination des sols.

En effet, dans sa vocation particulière d'aménagement prévisionnel et progressif des zones à usages divers, l'urbanisme, outre le Ministère chargé de la Construction, a nécessairement une interaction avec plusieurs départements, notamment ceux chargés de l'Environnement (code de l'environnement (code de l'environnement et code forestier), des Mines et de la Géologie (code minier), des Transports et des Travaux publics (code de la route).

Cette interaction procède de la nécessité d'une politique cohérente de développement économique et social et d'aménagement du territoire.

Ce rappel s'avère utile afin de faire la distinction entre le contrôle de qualité et de sécurité des ouvrages qui relève du code de la construction et le contrôle de conformité relevant de l'urbanisme.

En effet, en matière d'urbanisme, l'Administration, pour la délivrance de l'autorisation de construire, exerce surtout un contrôle de conformité tenant compte du respect de la vocation du sol, de la propreté, du dimensionnement spatial des pièces et du respect des règles d'hygiène et de sécurité ainsi que du volume du bâtiment.

## TABLE DES MATIERES

DEDICACES.....	ii
ABSTRACT .....	v
RESUME.....	vi
INTRODUCTION.....	1
1 <sup>ère</sup> PARTIE : .....	6
LA SITUATION DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION .....	6
CHAPITRE PREMIER : LE REGIME JURIDIQUE.....	8
<b>SECTION 1 : LES TEXTES REGLEMENTANT L'ASSURANCE CONSTRUCTION .....</b>	<b>8</b>
Paragraphe 1 : L'assurabilité des constructions.....	8
A. <i>Les conditions d'assurabilité de la construction.....</i>	<i>8</i>
1. Les conditions de forme .....	8
2. Les conditions de fond de la construction .....	10
B. <i>Les principales garanties en assurance construction proposées par les compagnies d'assurances .....</i>	<i>11</i>
1. Le contrat TRC.....	11
2. Le contrat RCD.....	12
Paragraphe 2 : Les textes réglementant les risques de la construction et les personnes assujetties.....	14
A. <i>Analyse de quelques textes instituant une obligation d'assurance pour les risques de la construction .</i>	<i>14</i>
Cette analyse portera sur les différents décrets et loi qui régissent les risques de la construction.....	14
1. Le Décret n° 83-388 du 1er novembre 1983 portant organisation de la profession d'Architecte et instituant l'Ordre des Architectes en RB.....	14
2. Le Décret n° 99-313 du 22 juin 1999, portant définition des conditions d'exercice de la profession de promoteur immobilier en RB.....	14
3. Le Décret n° 2003 - 096 du 20 Mars 2003 portant conditions d'exercice des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée et de conduite d'opération.....	15
4. La loi n° 2009-02 du 07 août 2009 portant code des marchés publics et des délégations de service public en RB.....	15
B. <i>Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties obligatoires à souscrire.....</i>	<i>15</i>
1. Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties à souscrire conformément au Décret n° 83-388 du 1er novembre 1983.....	16
2. Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties à souscrire au regard du Décret n° 99-313 du 22 juin 1999.....	17
3. Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties à souscrire suivant le Décret n° 2003 - 096 du 20 Mars 2003.....	17
4. Les personnes assujetties à l'obligation d'assurance et les garanties à souscrire imposées par la loi n° 2009-02 du 07 août 2009.....	18
<b>SECTION 2 : LE DISPOSITIF DU CODE CIMA.....</b>	<b>19</b>
Paragraphe 1 : Les règles communes à tous les types de contrats d'assurance .....	19
A. <i>La conclusion du contrat d'assurance construction .....</i>	<i>19</i>
1. Le moment de la conclusion.....	19

État actuel du marché de l'assurance construction au Bénin : forces et faiblesses	
2. Le contenu du contrat d'assurance .....	20
B. <i>La mise en œuvre du contrat d'assurance</i> .....	20
1. Les obligations mises à la charge de l'assuré.....	21
2. Les obligations de l'assureur.....	21
Paragraphe 2 : La place de l'assurance construction dans le Code CIMA .....	22
A. <i>Commentaire des articles 21 et 51 du Code</i> .....	22
1. Commentaire de l'article 21 du Code.....	22
2. Commentaire de l'article 51 et suivant du Code.....	23
B. <i>Commentaire de l'article 328</i> .....	24
1. Commentaire sur la branche n° 9 intitulé "Autres dommages aux biens".....	24
2. Commentaire sur la branche n° 13 intitulé "RC Générale ".....	25
<b>CHAPITRE II : LA CONTRIBUTION DES ASSURANCES DOMMAGES AU FONCTIONNEMENT DE L'ECONOMIE NATIONALE.....</b>	<b>26</b>
<b>SECTION 1 : LA PRODUCTION EN ASSURANCE DOMMAGES.....</b>	<b>26</b>
Paragraphe 1 : Le poids de l'assurance dans l'économie nationale .....	26
A. <i>Evolution du chiffre d'affaires</i> .....	26
B. <i>La contribution à l'économie nationale de la branche dommages</i> .....	27
1. Commentaire des différents tableaux.....	27
2. Contribution de l'assurance à l'économie nationale .....	27
Paragraphe 2: La place de la branche construction dans les assurances .....	28
dommages .....	28
A. <i>Détail du chiffre d'affaires par catégorie</i> .....	29
B. <i>Commentaire sur la place de la branche construction dans les assurances dommages</i> .....	29
<b>SECTION 2: LA CHARGE DE SINISTRES EN ASSURANCE DOMMAGES.....</b>	<b>30</b>
Paragraphe 1: La charge de sinistres en assurances dommages .....	30
A. <i>Présentation de la charge de sinistres en assurance dommages</i> .....	30
B. <i>Commentaire</i> .....	30
Paragraphe 2 : La place de la branche construction dans la charge de sinistres des assurances dommages .....	31
A. <i>Détail de la charge de sinistres par catégorie</i> .....	31
B. <i>Commentaire sur la place de la branche construction dans la charge de sinistre des assurances dommages</i> .....	32
<b>2<sup>ème</sup> PARTIE :.....</b>	<b>33</b>
<b>LES FREINS AU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION ET LES APPROCHES DE SOLUTIONS.....</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE III : LES FREINS AU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION .....</b>	<b>35</b>
<b>SECTION 1 : LES LACUNES DES TEXTES REGLEMENTANT LES RISQUES DE LA CONSTRUCTION.....</b>	<b>35</b>
Paragraphe 1 : Les insuffisances afférentes à l'obligation d'assurance des risques de la construction .....	35
A. <i>Les insuffisances liées aux conditions d'assurabilité des constructions</i> .....	35
B. <i>Les insuffisances liées aux textes réglementant les risques de la construction</i> .....	36
Paragraphe 2 : Les lacunes du Code CIMA.....	38
A. <i>L'absence d'une obligation d'assurance construction</i> .....	38
B. <i>Pourquoi l'institution d'une obligation d'assurance construction dans le Code CIMA</i> .....	39

<b>SECTION 2 : LES FACTEURS D'ORIGINE EXTERNE ET INTERNE DES FREINS AU DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION .....</b>	<b>43</b>
Paragraphe 1 : Les facteurs d'origine externe .....	43
A. <i>La baisse du pouvoir d'achat</i> .....	43
B. <i>Les habitudes culturelles et la perception négative de l'assurance</i> .....	44
1. Les habitudes culturelles .....	44
2. La perception négative de l'assurance .....	45
Paragraphe 2 : Les facteurs d'origine interne .....	46
A. <i>Les problèmes liés à la demande d'assurance, à la faiblesse des taux de rendement des placements, à l'importance des charges de gestion (commissions et autres charges)</i> .....	46
1. La demande d'assurance .....	46
2. La faiblesse des taux de rendement des placements .....	46
3. L'importance des charges de gestion (commissions et autres charges) .....	47
B. <i>Les problèmes relatifs aux difficultés à honorer les engagements envers les assurés et bénéficiaires des contrats (paiement des sinistres), à l'importance des arriérés de primes, à une solvabilité passable et à une mauvaise gouvernance d'entreprise</i> .....	47
1. Les engagements envers les assurés et bénéficiaires des contrats (paiement des sinistres) .....	47
2. L'importance des arriérés de primes .....	47
3. Une solvabilité passable .....	47
4. Une mauvaise gouvernance d'entreprise .....	48
<b>CHAPITRE 4 : LES APPROCHES DE SOLUTIONS POUR LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION .....</b>	<b>49</b>
<b>SECTION 1 : A L'ENDROIT DES POUVOIRS PUBLICS .....</b>	<b>49</b>
Paragraphe 1 : Amélioration des conditions d'assurabilité des constructions et adoption de nouveaux textes de loi réglementant les risques de la construction .....	49
A. <i>L'amélioration des conditions d'assurabilité des constructions</i> .....	49
B. <i>L'adoption de nouveaux textes de loi réglementant les constructions</i> .....	50
Paragraphe 2 : L'exemple de certains pays ayant réglementé l'obligation d'assurance des risques de la construction .....	51
A. <i>L'exemple du Sénégal</i> .....	51
B. <i>L'exemple de la France</i> .....	52
<b>SECTION 2 : RECOMMANDATIONS A L'ENDROIT DES ACTEURS DU SECTEUR DES ASSURANCES .....</b>	<b>53</b>
Paragraphe 1 : Recommandations à l'endroit des acteurs béninois du secteur des assurances .....	53
A. <i>A l'endroit de la Direction des Assurances du Bénin</i> .....	54
B. <i>A l'endroit des compagnies d'assurances</i> .....	54
Paragraphe 2 : L'institution de l'obligation d'assurance construction par le législateur CIMA .....	56
A. <i>A travers le modèle calqué sur l'assurance des véhicules terrestres à moteurs et de leurs remorques et semi-remorques</i> .....	56
B. <i>A travers le modèle calqué sur l'assurance des facultés à l'importation</i> .....	57
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>58</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>61</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>64</b>
<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>65</b>

