

RICS Rencontres transfrontalières

Lyon, 9 & 10 juin 2017

Avec le soutien de:



LES ASSURANCES CONSTRUCTION EN SUISSE

Yves de Coulon, MRICS, Avocat, Associé
Spécialiste FSA droit de l'immobilier et de la construction



BIANCHISCHWALD

ATTORNEYS-AT-LAW | AVOCATS | RECHTSANWÄLTE

Genève | Zurich | Lausanne | Berne

Plan

- I. L'assurance dans la construction en Suisse
- II. Les types d'assurances
 - A. Assurance travaux de construction
 - B. Assurance responsabilité civile du Maître d'Ouvrage, des Entrepreneurs et des Architectes/Ingénieurs
 - C. Assurance montage
 - D. Assurance garantie de construction
 - E. Equilibre de l'édifice d'assurances
 - F. Alternative: l'assurance Chantier
- III. Cas pratique
- IV. Questions

I. L'assurance dans la construction en Suisse



➤ Régime de droit privé

- cadre fédéral
 - Code des Obligations (CO)
 - Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA)
 - Conditions générales (CGA) de l'Association Suisse d'Assurances
- règles cantonales

Exemple de l'assurance bâtiment (incendie)

- ▶ Assurance obligatoire pour tous les bâtiments ainsi qu'un monopole étatique de l'assurance tenue par un établissement cantonal (19 cantons sur 26 dont Fribourg, Neuchâtel, Vaud et Zurich)
- ▶ Obligation d'assurance avec liberté de choix de l'assureur (3 cantons de Suisse centrale)
- ▶ Liberté de choix totale, de l'assureur et du fait de s'assurer (4 cantons dont Genève et Valais)

I. L'assurance dans la construction en Suisse



➤ Régime légal

- cadre fédéral
 - Code des Obligations (CO)
 - Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA)
 - Conditions générales (CGA) de l'Association Suisse d'Assurances
- règles cantonales

Exemple de l'assurance bâtiment (incendie)

- ▶ Assurance obligatoire pour tous les bâtiments ainsi qu'un monopole étatique de l'assurance tenue par un établissement cantonal (19 cantons sur 26 dont Fribourg, Neuchâtel, Vaud et Zurich)
- ▶ Obligation d'assurance avec liberté de choix de l'assureur (3 cantons de Suisse centrale)
- ▶ Liberté de choix totale, tant quant à l'assureur qu'au fait de s'assurer (4 cantons dont Genève et Valais)

I. L'assurance dans la construction en Suisse

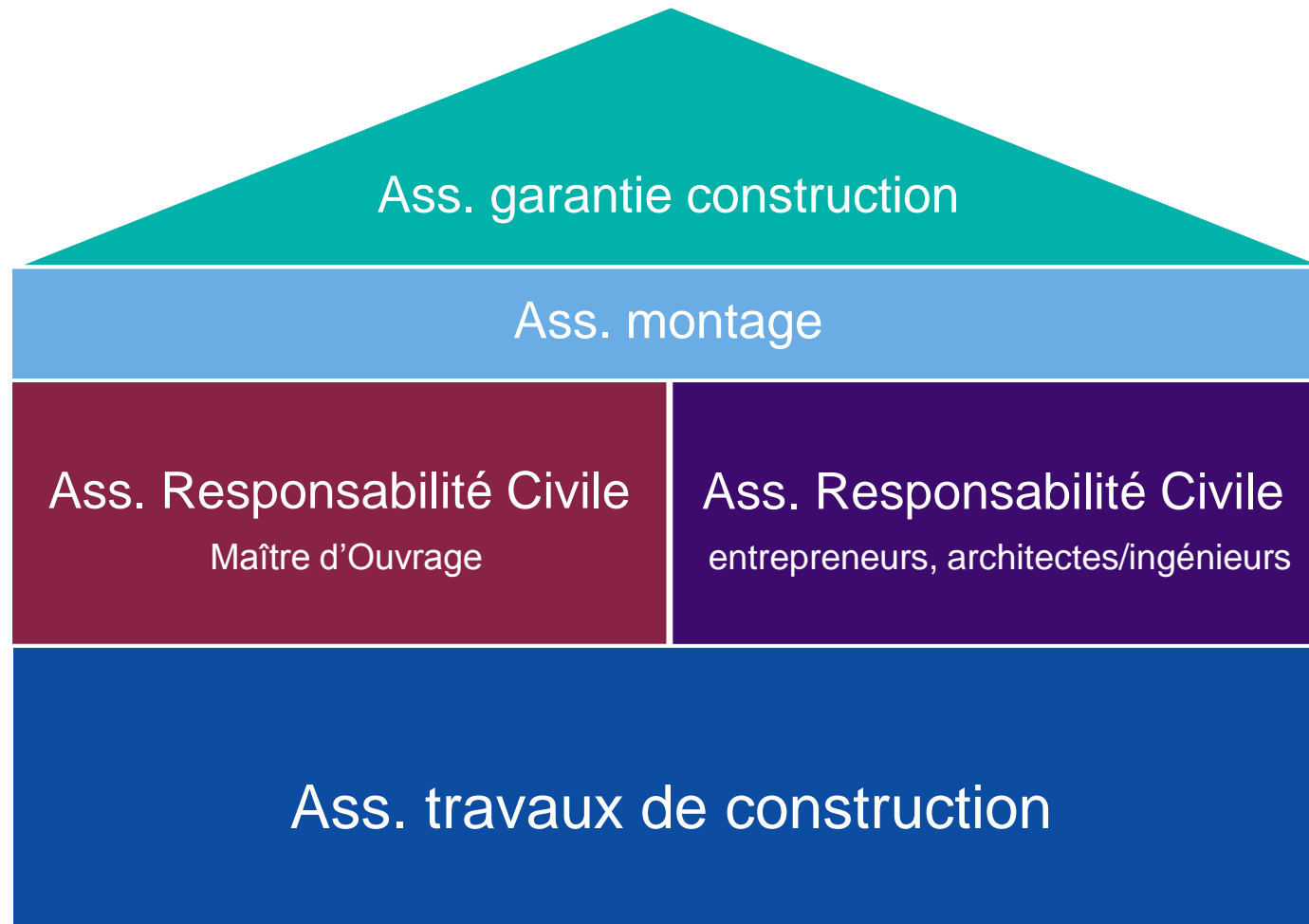


➤ Liberté contractuelle

- Liberté quant au contenu du contrat
 - Liberté quant au choix des parties
 - Liberté de conclure
 - Pas d'obligation d'assurance de droit public
 - Obligation d'assurance stipulées généralement dans les relations contractuelles entre les parties
- Ex. - contrats de financements hypothécaires
- Contrat d'entreprise

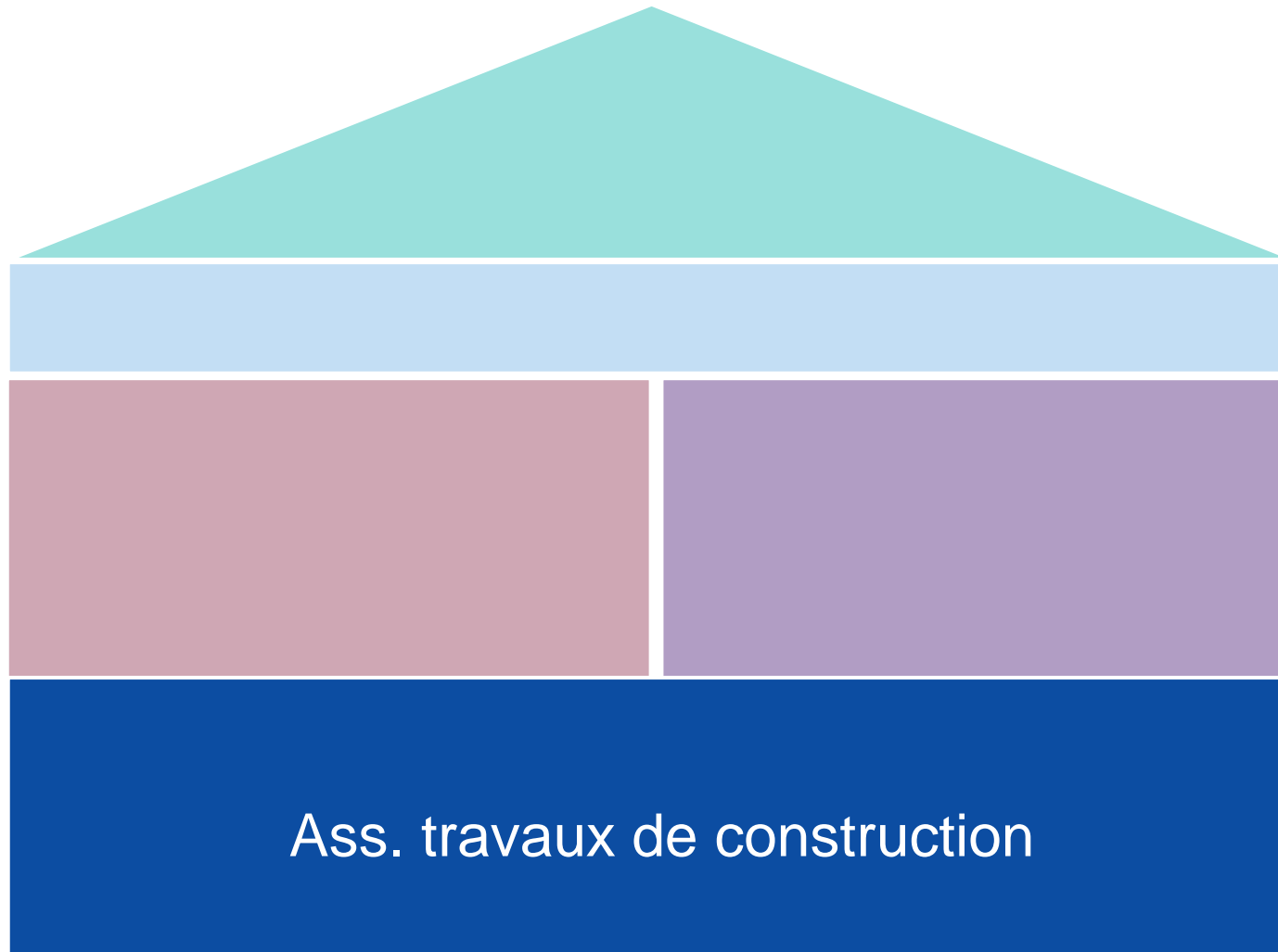
II. Types d'assurances

L'édifice d'assurances construction



II. Types d'assurances

A. Assurance travaux de construction



II. Types d'assurances

A. Assurance travaux de construction

- ▶ Preneur d'ass.:
 - Maître d'Ouvrage, ou
 - Entrepreneur général/total
- ▶ Assurés : Maître d'ouvrage, ses mandataires et artisans/entrepreneurs
- ▶ Couverture : accordée en cas «d'accident de construction **imprévu**» (défauts ou vices de construction exclus)
- ▶ Prise en charge:
 - avance de tous les frais nécessaires pour que l'assuré se retrouve dans la situation précédant la survenance du sinistre et puisse poursuivre les prestations de construction
 - Mise en place d'une expertise pour déterminer les responsabilités et les recours

II. Types d'assurances

A. Assurance travaux de construction

- ▶ Exemples de risques couverts :
 - Effondrement des plafonds et murs
 - Erreur de calcul
 - Défaillance des structures portantes
 - Maladresse humaine
 - Vandalisme
- ▶ Types de frais pris en charge :
 - Frais de déblaiement et de recherche de dommages (p.ex. expertises)
 - Avance de prétentions RC pour dégâts matériels assurés
 - Dommages par incendie et événements naturels
- ▶ But:
 - pas d'interruption de chantier pendant l'analyse des responsabilités
 - permet la fin du chantier dans les délais prévus

II. Types d'assurances

B. Assurance responsabilité civile du Maître d'Ouvrage, des Entrepreneurs et des Architectes/Ingénieurs



II. Types d'assurances

B. Assurance responsabilité civile du Maître d'Ouvrage, des Entrepreneurs et des Architectes/Ingénieurs

Ass. RC Maître d'Ouvrage	Ass. RC entrepreneurs, Architectes/ingénieurs
Responsabilité <u>causale</u> du propriétaire d'immeuble (58 CO) en cas d'événement soudain, unique et imprévisible	Responsabilité pour <u>faute</u> des entrepreneurs et artisans en cas d'événement soudain, unique et imprévisible
Preneur: Maître d'Ouvrage	Preneur : <ul style="list-style-type: none"> ○ Maître d'Ouvrage ○ Entrepreneurs, artisans, architectes, ingénieurs, géologues, etc.
Assuré : Maître d'Ouvrage	Assurés : Entrepreneurs, artisans, architectes, ingénieurs, géologues, etc.
Couverture : prétentions de tiers, touchés par dommages résultant du chantier (vice de construction, excès de droit de propriété par lui-même ou ses auxiliaires), à l'égard du MO	Couverture : prétentions de tiers, touchés par dommages résultant du chantier, à l'encontre des assurés

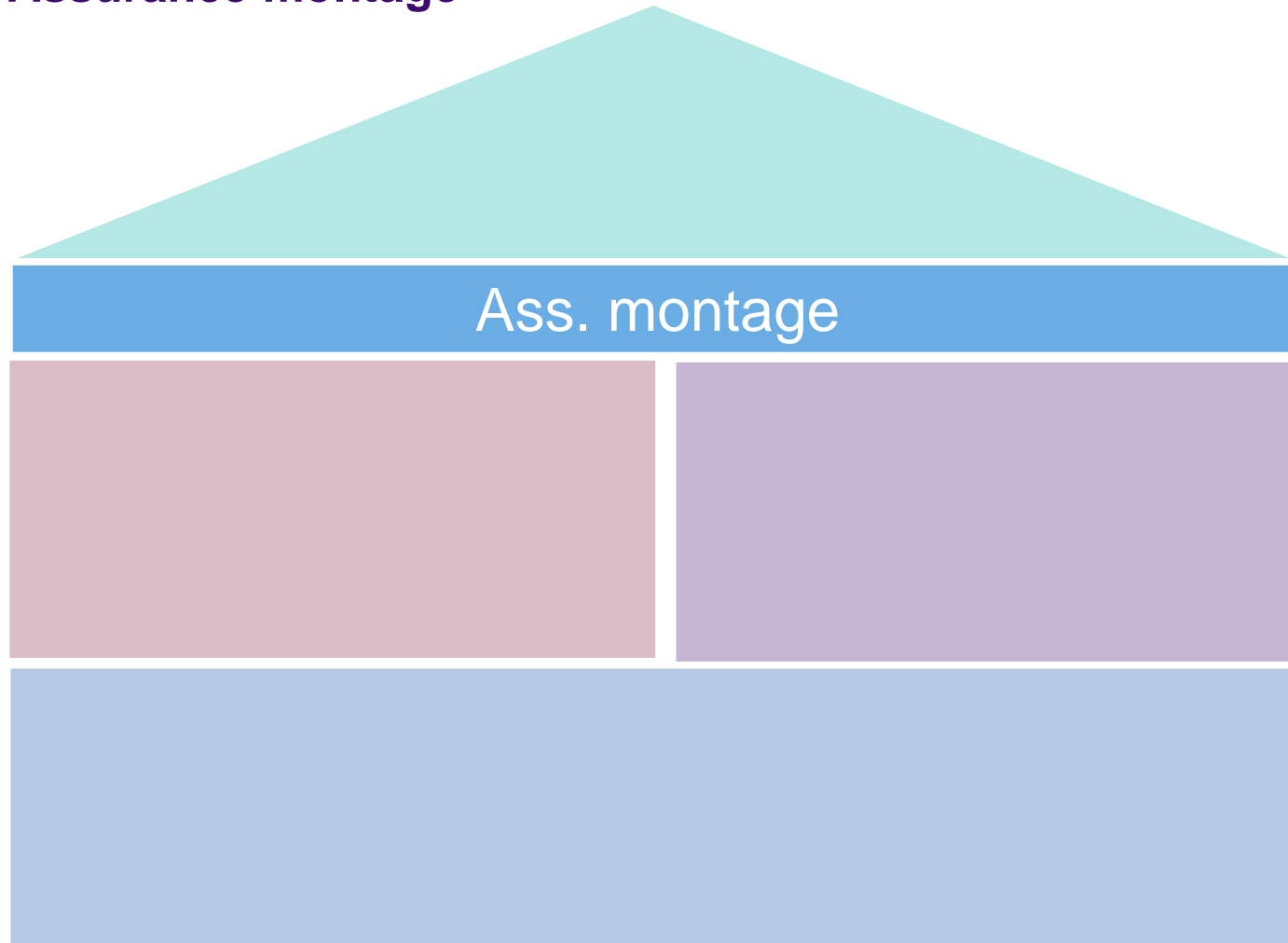
II. Types d'assurances

B. Assurance responsabilité civile du Maître d'Ouvrage, des Entrepreneurs et des Architectes/Ingénieurs

- ▶ Exemples de risques couverts
 - Fissures dans un bâtiment voisin
 - Tiers victime d'un accident sur ou autour du chantier
 - Perte d'exploitation d'un commerce voisin
 - Défense de l'assuré contre les prétentions de tiers jugées injustifiées

II. Types d'assurances

C. Assurance montage



II. Types d'assurances

C. Assurance montage

- ▶ Preneur: - Maître d'Ouvrage
 - Entrepreneur général/total
- ▶ Assurés : entrepreneurs et artisans
- ▶ Couverture: dommages causés de manière **imprévue** et **soudaine**
 aux machines et installations lors du montage et de la
 mise en service (Frais visant au rétablissement de l'état
 antérieur au sinistre)
 Ex.: installations de chantier (grues, pelles mécaniques),
 constructions en acier (échafaudages), baraquements de
 chantier

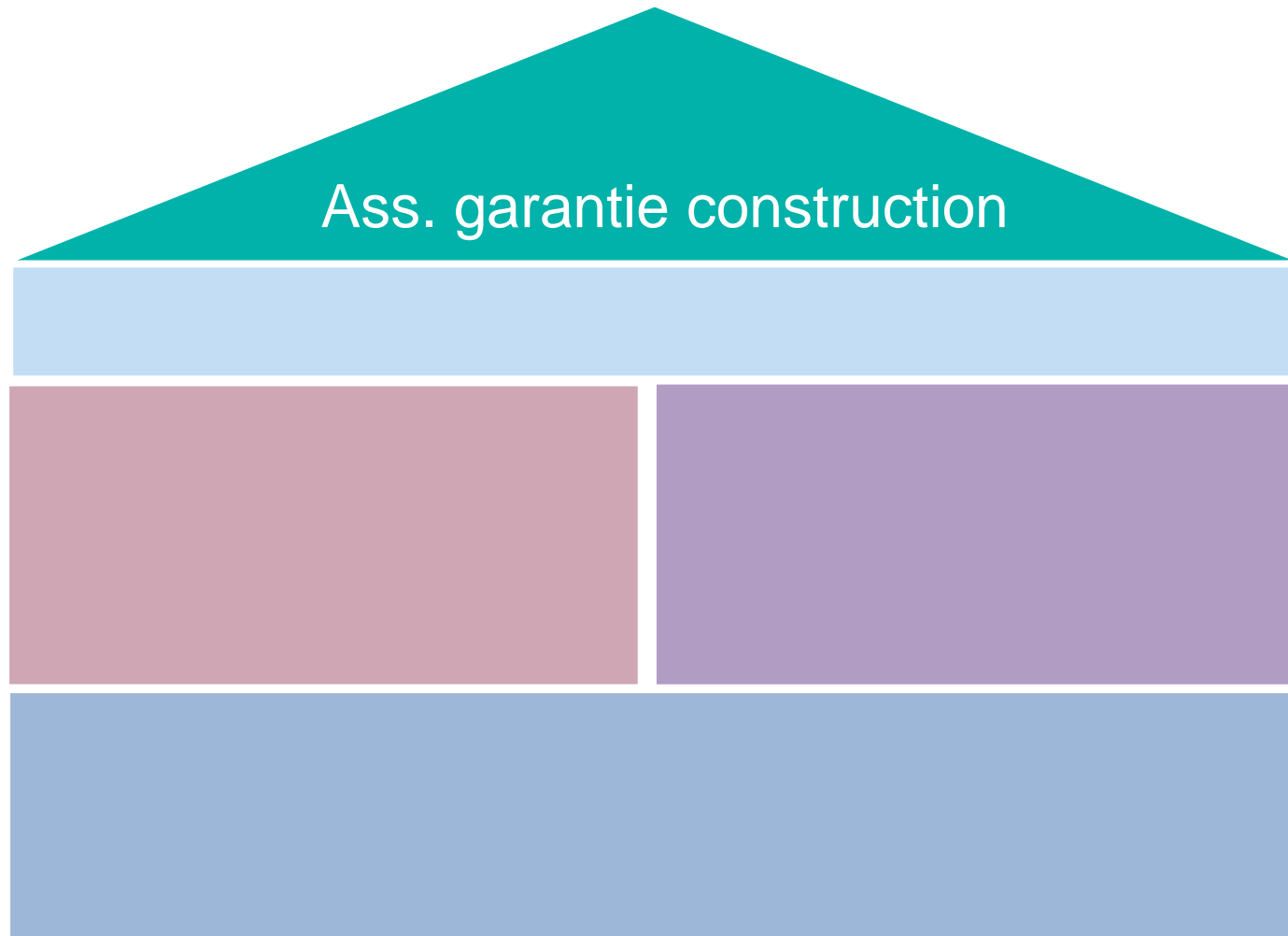
II. Types d'assurances

C. Assurance montage

- ▶ Risques couverts:
 - Vol
 - Dégâts dus au vent et aux tempêtes
 - Accidents (collision, choc)
 - Court-circuit
 - Incendie, foudre, explosion

II. Types d'assurances

D. Assurance garantie de construction



II. Types d'assurances

D. Assurance garantie de construction

- ▶ Preneur:
 - Maître d'Ouvrage
 - Entrepreneur général/total

- ▶ Assurés : Maître d'Ouvrage et entrepreneurs

- ▶ Couverture : défaillance des entrepreneurs lors de la réalisation et après la réception définitive
 - Garantie de l'accomplissement des obligations contractuelles des entrepreneurs au Maître d'Ouvrage
 - Assureur = caution solidaire des entrepreneurs
 - Pendant pour le Maître d'Ouvrage de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

II. Types d'assurances

D. Assurance garantie de construction

1. Garantie de l'ouvrage

- Garantie que l'entrepreneur éliminera tout vice caché susceptible de survenir dans le délai choisi
- Caution des coûts des réparations jusqu'à concurrence d'un montant (5-10% montant construction)

2. Garantie d'acompte

- Garantie qu'acompte versé soit remboursé au MO si entrepreneur ne peut pas remplir ses obligations contractuelles
- Projets importants

3. Garantie d'exécution

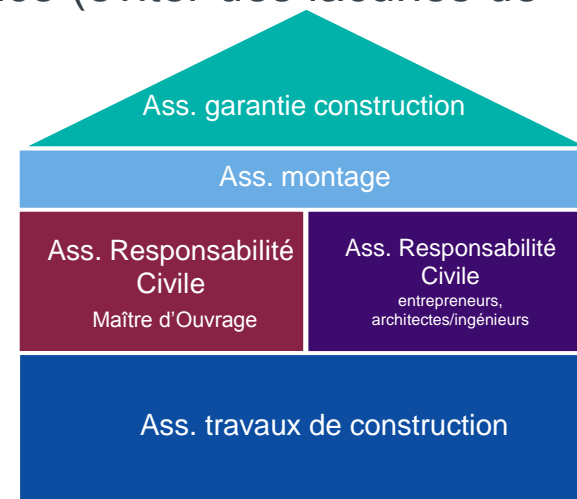
- Garantie des délais et non de l'absence de défauts
- Garantie l'exécution conforme du contrat dans les délais convenus
- Garantit les coûts générés en raison de l'inexécution jusqu'à un certain montant

II. Types d'assurances

E. Equilibre de l'édifice d'assurances

- ▶ Objectifs :
 - Assurer le bon fonctionnement du chantier
 - Mener à bien le projet de construction dans les délais impartis

- ▶ Moyens :
 - Gestion optimale des risques : temps et argent
 - Complémentarité des polices d'assurance (éviter des lacunes de couverture)

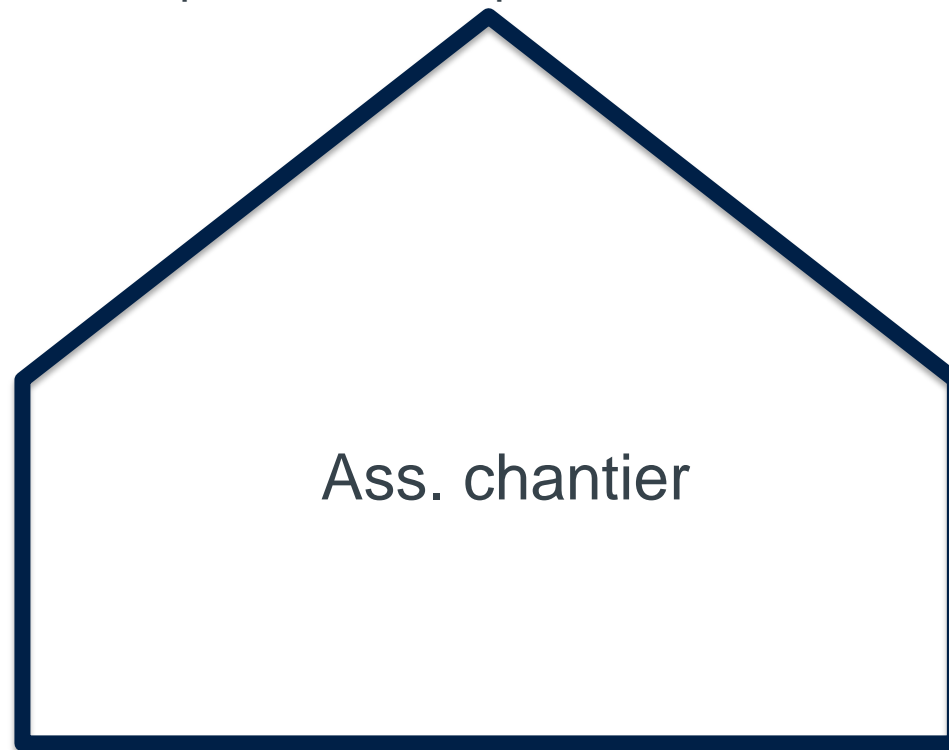


II. Types d'assurances

F. Alternative: l'assurance chantier

1. L'assurance chantier *Ground-up*

Un seul contrat comprend tous les produits d'assurance



II. Types d'assurances

F. Alternative: l'assurance chantier

1. L'assurance chantier *Ground up*

- ▶ Preneur: - Maître d'Ouvrage
 - Entrepreneur général/total

- ▶ Assurés: tous les acteurs du projet de construction

- ▶ Couverture : toutes les prestations d'assurance nécessaires pour
 achever le projet de construction, comprenant les
 différents produits présentés jusqu'ici

II. Types d'assurances

F. Alternative: l'assurance chantier

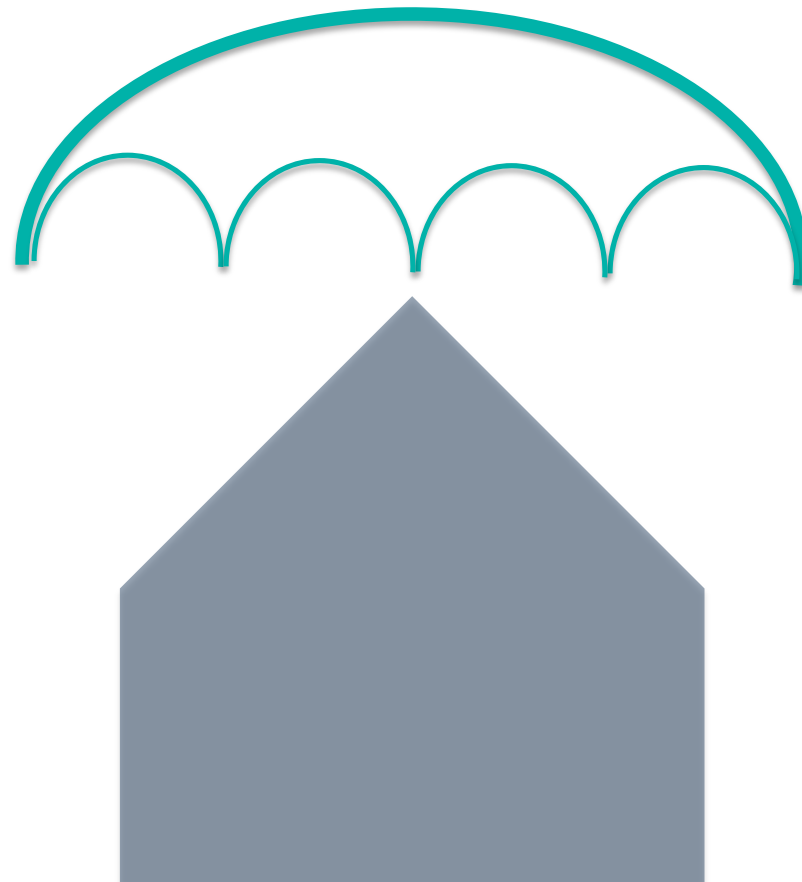
1. L'assurance chantier *Ground up*

Avantages	Inconvénients
Diminution travail administratif	Risque de double couverture d'assurance
Package de couvertures supplémentaires	Paiement de primes à double
Gestion globale du sinistre par un seul assureur	

II. Types d'assurances

F. Alternative: l'assurance chantier

2. L'assurance chantier – *complémentaire* (ou *Parapluie*)



II. Types d'assurances

F. Alternative: l'assurance chantier

2. L'assurance Chantier – *complémentaire* (ou *Parapluie*)

Un seul contrat visant à compléter les éventuelles lacunes des différentes polices existantes

- ▶ Preneur: - Maître d'Ouvrage
 - Entrepreneur

- ▶ Assurés: en fonction des polices concernées

- ▶ Couverture : différences avec la couverture par les polices existantes
 (sommes ou conditions)

II. Types d'assurances

F. Alternative: l'assurance chantier

2. L'assurance Chantier – *complémentaire* (ou *Parapluie*)

Avantages	Inconvénients
Pas de double couverture Prise en charge dès épuisement des polices de base	Pas de contrôle sur les polices individuelles et leur paiement
Package de couvertures supplémentaires	Travail administratif plus conséquent pour établissement de l'assurance et son suivi

III. Cas pratique

Les faits

Lors d'un terrassement, il se produit un éboulement, lequel provoque des dégâts au bâtiment voisin ainsi que sur un talus propriété du Maître d'Ouvrage.

Cet incident nécessite l'interruption des activités commerciales dans le bâtiment du voisin, avec un manque à gagner important pour l'entreprise concernée.

III. Cas pratique

Les causes

Le géologue aurait omis de prendre des mesures de précaution.

Le terrassier n'aurait pas avisé le bâtiment voisin des travaux en cours.

III. Cas pratique

Les assurances en cause:

1. Prise en charge par l'assurance travaux de construction
 - Bénéficiaire : Maître d'Ouvrage
 - Couverture: dégâts au talus (rétablissement : transport et élimination des déchets, reconstruction du talus, livraison du gravier pour le remblayage...), frais d'expertise

2. Répartition des responsabilités entre l'assurance RC du Maître d'Ouvrage (responsabilité causale en tant que propriétaire d'immeuble) et l'assurance RC du géologue et du terrassier, évent. de l'architecte.
 - Bénéficiaire: voisin
 - Conditions: événements soudain, unique et imprévisible
 - Couverture : Dégâts au bâtiment, éventuellement perte d'exploitation (dommage purement économique en couverture supplémentaire)

IV. Questions



BIANCHISCHWALD
ATTORNEYS-AT-LAW | AVOCATS | RECHTSANWÄLTE

Genève | Zurich | Lausanne | Berne

