

# Les assurances de la construction : le droit anglais

Simon Taylor  
Université Paris Diderot, CRDP Paris 1

## *Introduction*

En droit anglais, la réglementation de l'industrie de l'assurance s'est centrée sur la capacité financière des assureurs à verser des indemnités aux assurés<sup>1</sup> plutôt que sur le contenu des garanties<sup>2</sup>. En effet, historiquement le contrôle par le droit des contenus des polices d'assurances a été minime, même si aujourd'hui la *Financial Services and Markets Act* (FSMA) 2000 et la *Consumer Insurance (Disclosure and Representations) Act* 2012, et plus généralement, la législation contre les clauses abusives fournissent un certain niveau de protection à l'assuré. La FSMA gouverne l'ensemble des offres de services financiers. Ses dispositions visent à assurer la solvabilité de ces services et la supervision de certaines de leurs pratiques (par exemple, relatives à la publicité et aux qualifications des acteurs). Elles prévoient également la résolution des litiges entre assureur et assuré par un médiateur et l'indemnisation des titulaires de polices d'assurance dans le cas de faillite du prestataire. La législation conditionne l'offre des services réglementés (y compris d'assurance) au Royaume-Uni à l'autorisation du *Financial Conduct Authority* ou du *Prudential Regulation Authority*<sup>3</sup>. Selon la FSMA, la violation par l'assureur des dispositions réglementaires qui cause un préjudice à l'assuré peut fonder un recours en responsabilité civile de ce dernier contre l'assureur défaillant.<sup>4</sup>

Alors que le cadre législatif vise surtout à assurer la solvabilité des assureurs, le contenu des contrats d'assurance est soumis au droit commun. Celui-ci a tardé à développer des règles protectrices des assurés et ne rend obligatoire l'assurance responsabilité civile que pour les propriétaires de véhicules contre les accidents de la route et pour les employeurs contre la responsabilité pour les accidents des salariés.<sup>5</sup>

Le droit sur l'assurance dans le secteur de la construction reflète cette position<sup>6</sup>. Mises à part les dispositions relatives à l'obligation de l'employeur de s'assurer contre sa responsabilité pour les dommages subis par ses salariés, la question de l'assurance en matière de construction est laissée au libre jeu des forces du marché et aux parties qui doivent définir les obligations assurantielles et l'attribution des risques par voie contractuelle. Cela dit, les pratiques contractuelles sont souvent standardisées. Les acteurs s'appuient majoritairement sur des contrat-types qui imposent une attribution prédéfinie des risques et des obligations d'assurance de ces risques. Les forces du marché assurent que les constructeurs proposent des garanties relatives à la structure des immeubles, appuyées par des assurances.

## *(1) Les assurances obligatoires / non-obligatoires*

---

<sup>1</sup> Par le biais d'un système d'accréditation et de réglementation, désormais sous la *Financial Services and Markets Act* (FSMA) 2000.

<sup>2</sup> R. Merkin & J. Steele, *Insurance and the law of obligations*, Oxford University Press, 2013, p.77.

<sup>3</sup> FSMA 2000, art. 19-54.

<sup>4</sup> FSMA 2000, art.138D, introduit par la *Financial Services Act* 2012.

<sup>5</sup> Merkin & Steele, p.88.

<sup>6</sup> Pour un descriptif détaillé du rôle de l'assurance dans l'industrie de la construction, voy. N. Bunni, *Risk and insurance in construction*, 2<sup>e</sup> éd., Spon Press, 2003.

(a) L'assurance obligatoire : l'assurance responsabilité employeur

L'assurance responsabilité civile des employeurs est obligatoire. Selon la *Employers' Liability (Compulsory Insurance) Act 1969*, l'employeur doit assurer une couverture contre une responsabilité pour préjudice corporel subi par ses salariés, et qui résulte d'un emploi en Grande Bretagne<sup>7</sup>. Le montant minimum de la couverture est de 5 millions de livres pour les demandes résultant d'un incident (« *any one occurrence* »). La tendance est de s'assurer au niveau de 10 millions de livres pour chaque incident<sup>8</sup>. La loi dispose que le contrat d'assurance doit garantir l'assuré contre les conséquences des sinistres des faits générateurs survenus pendant la période de la validité du contrat<sup>9</sup>. Cette règle trouve toute son importance en matière de demandes liées à la survenance d'une maladie du salarié suite à l'exposition à l'amiante ou à d'autres substances nocives, où le délai entre le fait générateur et l'apparition de la maladie peut être très long.

Des sanctions pénales sont imposées en cas d'infraction à l'obligation d'assurance de l'employeur, mais une infraction n'engage pas la responsabilité civile de l'entreprise ou de son comité de direction. Pour le cas spécifique des salariés victimes de la maladie du mésothéliome suite à une exposition à l'amiante, la *Mesothelioma Act 2014* met en place un fonds d'indemnité, financé par les assureurs<sup>10</sup>, pour les victimes de cette maladie qui n'arrivent pas à identifier l'employeur responsable ou son assureur.

(a) Les assurances non-obligatoires

(i) *Les assurances exigées par les codes professionnels des professions réglementées (architectes et experts immobiliers)*

Les codes professionnels des architectes et des experts immobiliers (*surveyors*) imposent une obligation d'assurance responsabilité civile (*professional indemnity insurance*)<sup>11</sup>. Ce type d'assurance fonctionne habituellement sur la base réclamation.<sup>12</sup> Selon les règlements publiés par le *Royal Institute of Chartered Surveyors*, chaque cabinet doit s'assurer qu'il a « une assurance adéquate et appropriée » conforme aux exigences du *Royal Institute*<sup>13</sup>. L'institut publie des directives sur la couverture exigée. Les architectes doivent également avoir une assurance responsabilité civile professionnelle « adéquate et appropriée ».<sup>14</sup> L'organisme responsable de la réglementation des architectes recommande un niveau minimum de couverture de 250.000 livres.

(ii) *Le recours à l'assurance par les constructeurs*

En plus de l'assurance obligatoire des employeurs, les constructeurs auront recours à d'autres types d'assurances responsabilité civile non obligatoires mais très couramment utilisées. La *public liability insurance* couvre la responsabilité civile envers les tiers pour le préjudice corporel et le dommage aux biens. Le constructeur pourra également prendre une

<sup>7</sup> Art. 1(1).

<sup>8</sup> Merkin, J. Steele, p.295.

<sup>9</sup> Selon l'interprétation de la loi adoptée par la Cour Suprême dans *Employers' Liability Insurance « Trigger » Litigation : BAI (Run Off) Ltd v Durham* [2012] UKSC 14, [2012]1 WLR 867.

<sup>10</sup> Art. 13.

<sup>11</sup> Voy. J. Powell, R. Stewart, *Jackson & Powell on Professional Liability*, 7<sup>e</sup> éd., Sweet & Maxwell, 2012, n°8-004 à 8-007.

<sup>12</sup> Powell, Stewart, *Jackson & Powell*, n°8-026.

<sup>13</sup> Code du *Royal Institute of Chartered Surveyors*, r.9.

<sup>14</sup> Architects Registration Board, *Architects Code : standards of conduct and practice*, r. 8.

assurance responsabilité du fait des produits et une assurance responsabilité environnementale. Ces assurances fonctionnent généralement sur la base fait générateur/dommage.

Il n'existe pas, en droit anglais, de garantie légale du constructeur contre le défaut de l'immeuble bâti telle que la garantie décennale française. Toutefois, les assureurs proposent des assurances de garantie contre les défauts pour les nouvelles constructions. La majorité des constructeurs proposent des garanties contractuelles standardisées contre les défauts de construction, et ces garanties sont soutenues par des polices d'assurances proposées par les principaux assureurs du secteur. Aujourd'hui, les banques imposent comme pré-condition du prêt immobilier pour l'achat d'une maison âgée de moins de dix ans la preuve d'une assurance contre les défauts structurels fournie par un assureur assermenté. Le principal assureur du secteur est le *National House Building Council* (NHBC)<sup>15</sup>. Les constructeurs assurés par le NHBC proposent aux acheteurs une garantie de deux ans contre les défauts et s'engagent pendant cette période à remédier aux défauts de l'immeuble dus au manque de conformité de la construction aux standards imposés par le NHBC. L'assureur garantit ensuite de la troisième à la dixième année après la première vente le coût de remédiation des défauts structurels.

En plus des assurances contre les défauts structurels, les assureurs proposent des garanties qui couvrent les préjudices économiques subis par l'acheteur en cas de faillite du constructeur. Ils proposent également une garantie contre les dépenses engendrées par l'acheteur suite aux travaux nécessaires après la fin de la garantie constructeur de deux ans pour respecter les normes réglementaires de construction, et une garantie pour financer des travaux de nettoyage suite à la réception d'une notice administrative exigeant le nettoyage d'un terrain pollué<sup>16</sup>.

### *L'attribution des risques et l'assurance*

La décision du constructeur de s'assurer contre les risques liés à la construction sera dictée par les dispositions du contrat relatives à l'attribution des risques. L'obligation d'assurance et le montant de la couverture assurantielle seront des questions centrales dans les négociations entre les parties. Le caractère de l'obligation assurantielle variera ainsi selon le contrat.

Comme le décrit Merkin et Steele<sup>17</sup>, les parties auront fréquemment recours à des contrats types, tels que ceux produits par le *Joint Contracts Tribunal* (JCT)<sup>18</sup>. Ces contrats-types stipulent que le constructeur doit indemniser le commanditaire des travaux contre les réclamations relatives aux actes ou omissions ayant causé la mort ou un dommage corporel, à l'exception des cas où le dommage est la conséquence de la faute du commanditaire<sup>19</sup>. Par contraste, en ce qui concerne la responsabilité pour le dommage causé aux biens, le risque est assumé par le commanditaire sauf dans le cas de la faute du constructeur. Les contrats types

---

<sup>15</sup> Voy. Le site [www.nhbc.co.uk](http://www.nhbc.co.uk) pour un descriptif des garanties.

<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> pp. 194-201.

<sup>18</sup> Le JCT est un organisme de droit privé qui comprend des représentants des différents corps professionnels impliqués dans l'industrie de la construction. Ces représentants forment des « collèges » responsables pour la rédaction des contrats types. Voy. <http://www.jctld.co.uk/about-us.aspx>

<sup>19</sup> Je m'appuie sur Merkin & Steel, pp. 194-201 pour le descriptif des contrats types JCT et pour l'évocation des questions soulevées.

JCT imposent une obligation d'assurance responsabilité civile sur le constructeur. Cependant, le commanditaire n'est pas soumis à une telle obligation.

### *La subrogation*

Une fois l'indemnisation versée par l'assureur, il bénéficie d'un éventuel droit de subrogation contre l'auteur du fait générateur. L'assureur engage l'action subrogatoire au nom de l'assuré<sup>20</sup>, et il est lié par les règles applicables à l'action de ce dernier, telle que le délai de prescription<sup>21</sup>.

Toutefois, une police d'assurance peut, spécifiquement ou implicitement<sup>22</sup>, exclure tout droit de subrogation<sup>23</sup>. L'obligation d'assurance imposée par le contrat entre les acteurs du projet immobilier peut également être interprétée comme une attribution contractuelle du risque qui exclut par la même, toute possibilité de recours subrogatoire<sup>24</sup>.

---

<sup>20</sup> London Assurance Co. v Sainsbury (1783) 3 Doug 245.

<sup>21</sup> Pour une critique de cette règle, voy. R. Hasson, « Subrogation in insurance law : a critical evaluation (1985) 5 OJLS 416, 419-420.

<sup>22</sup> Voy. Merkin & Steel, pp.196-7.

<sup>23</sup> Merkin & Steel, pp.187-8.

<sup>24</sup> Ibid. Voy. *Tyco Fire & Integrated Solutions (UK) Ltd v Rolls Royce Motor Cars Ltd* [2008] EWCA 286, [2008] Lloyd's Rep. IR 617.