

ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION

(Rapport italien)

Le dernier recensement indique qu'en 2011 en Italie il-y-avait environ 14 millions d'immeubles, dont 11 millions avec une destination résidentielle.

Clairement le nombre d'habitations (en général appartements dans un immeuble) est beaucoup plus grand: environ 60 millions.

Il s'agit d'un grand patrimoine et sûrement le plus grand patrimoine des familles italiennes qui est exposé à des nombreux risques : incendie, ruine, dommages aux tiers.

Cependant et étonnamment, la discipline législative des assurances sur les immeubles est presque inexistante, dans le sens que la loi n'oblige pas le propriétaire d'un immeuble à s'assurer, soit pour son bien, soit pour les dommages aux tiers.

Il-y-a une seule disposition qui prévoit l'assurance obligatoire. L'article 4 du Décret législatif 20.6.2005, n. 122 établit que le constructeur au moment du transfert de l'immeuble à l'acheteur doit consigner une police pour la durée de dix ans du moment de la conclusion des travaux, en faveur de l'acheteur. La police doit couvrir les dommages matériels et directes à l'immeuble, y-compris les dommages aux tiers.

La disposition a causé des nombreuses incertitudes, notamment pour le fait que la police ne pourrait jamais couvrir les vices qui sont connus par le constructeur-vendeur mais qui sont cachés pour l'acheteur et qui se vérifient après la consigne.

La doctrine s'interroge aussi sur la possibilité d'une action de l'acheteur envers le constructeur pour les dommages non compris dans la police ou envers d'autres sujets différents du constructeur (par exemple, le directeur des travaux).

D'autre part on doit observer, face aux doutes sur la clarté de la norme, que dans ses dix ans de vigueur il n'y-a-pas eu des cas jurisprudentiels relevés par les nombreuses revues juridiques.

On verra que cet, apparent, manque de contentieux est une caractéristique de tout le secteur. On constate d'ailleurs que la plupart des immeubles sont assurés contre les risques de ruine, incendie et dommages aux tiers. Il s'agit d'une assurance volontaire assez commune. La majorité des compagnies offrent des polices multirisques qui couvrent soit le trois grands cas (incendie, ruine, dommage aux tiers), mais aussi, sur requête de l'assuré, les risques découlant de foudres, explosions, chute d'avion, collisions par véhicules.

Mais le cas plus fréquent, couvert par ces polices volontaires, est le dommage consécutif à des pertes d'eau dans l'immeuble ou à une panne des appareils électriques.

La grande diffusion de ce genre de polices est due au fait que la plupart des immeubles d'habitation en Italie, surtout dans les villes, sont en forme de copropriété régie par les articles 1117 et suivants du code civil.

Si les copropriétaires sont plus que huit, la copropriété doit être gérée par un administrateur, qui est responsable pour les actes de gestion. Une des obligations plus communes de l'administrateur est celle de conclure une police d'assurance sur l'immeuble et veiller qu'elle soit toujours en force.

Cette obligation souvent est contenue dans le règlement de la copropriété, qui peut spécifier aussi l'ampleur de la police, le plafond, les compagnies d'assurance qui peuvent être choisies, etc.

Mais aussi elle découle des modifications aux articles 1129 et 1130 du code civil qui établissent en détail les obligations de l'administrateur de la copropriété. Ces modifications, introduites en 2012, ont transformé l'original texte dans un vrai vademécum du bon administrateur.

Parmi les obligations il y-a aussi celle – soumise à une délibération de l'assemblée des copropriétaires – que l'administrateur soit assuré envers la copropriété pour dommages causés par fautes dans la gestion. Les compagnies qui assurent les administrateurs ont donc tout l'intérêt à vérifier que l'administrateur, en tant que représentant de la copropriété aie conclu un contrat d'assurance pour l'immeuble. Il se génère, donc, un mécanisme à cascade dans lequel une police tire l'autre. Et souvent, chaque copropriétaire

a une propre assurance (typiquement : vol, incendie, ruine) sur son propre appartement.

Les polices sur le marché sont nombreuses et comprennent les plus diverses sources de dommage. Cependant le contentieux en matière apparaît être vraiment négligeable. Aucun arrêt de la Cour de Cassation, au moins à partir de 1990. Quelques décisions des juges du fond, rarement publiés par les revues juridiques, très brefs, et dédiés généralement à questions de causalité sur la source du dommage et le partage de responsabilité entre le tiers, la copropriété et le copropriétaire, et l'interprétation des clauses d'inclusion ou d'exclusion des risques contenues dans la police.

Vincenzo Zeno-Zencovich