

# Assurances de la construction

(Rapport espagnol)

(Texte provisoire)

**RICARDO PAZOS**

Chercheur doctorant à l'Université de Saint-Jacques-de-Compostelle

De manière préalable à l'exposition du régime de l'assurance dans le cadre de l'activité de construction, il est raisonnable de faire quelques remarques concernant la responsabilité civile qui peut en découler<sup>1</sup>. D'abord, la construction peut donner lieu à une responsabilité de type contractuelle, dans le cas où les prestations que les sujets du rapport juridique se sont engagés à faire ne sont pas exécutées de manière correcte et totale. D'une part, la responsabilité sera causé d'habitude par le non-paiement du montant convenu ou le non-remboursement du crédit sollicité pour faire face à ce paiement, bien que dans ce deuxième cas le créancier sera souvent un établissement de crédit qui n'a aucune obligation concernant la construction elle-même. D'autre part, l'inexécution consistera dans la plupart des cas en un retard, par exemple délivrer le bâtiment ou terminer les travaux au-delà du temps convenu, ou à ne pas accomplir parfaitement la prestation due, par exemple, à cause des défauts constatés sur la construction.

La responsabilité contractuelle est réglementée par les articles 1101 et suivants du Code civil espagnol (CC), mais il est très important aussi l'article 1591 du CC, en matière de responsabilité en cas de destruction d'un bâtiment en raison de vices de construction (responsabilité par ruine, *responsabilidad por ruina*)<sup>2</sup>. Toutefois, il faut dire que la notion de « responsabilité par ruine » a été élargie pour appliquer l'article 1591 du CC à un nombre de cas plus élevé. Dans ce contexte, « ruine » ne serait pas identifiée seulement avec une destruction totale effective de l'immeuble, mais aussi avec la destruction potentielle en raison de la dégradation. Dans le contenu de l'article 1591 du CC serait comprise ainsi la « ruine fonctionnelle » (*ruina funcional*), c'est-à-dire, les défauts de construction qui affectent l'utilisation habituel de l'immeuble en réduisant son habitabilité et en faisant gravement fastidieux ladite utilisation<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Cf. Á. CARRASCO PERERA / E. CORDERO LOBATO / M<sup>a</sup>-C. GONZÁLEZ CARRASCO, *Derecho de la construcción y la vivienda*, Cizur Menor (Navarra), Thomson Reuters Aranzadi, 7ème ed., 2012, pp. 398 à 400.

<sup>2</sup> Cf. Á. CARRASCO PERERA / E. CORDERO LOBATO / M<sup>a</sup>-C. GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.*, pp. 400 à 414; M<sup>a</sup>-N. PACHECO ÁLVAREZ, *Los seguros en el proceso de la edificación*, Las Rozas (Madrid), La Ley, 2008, pp. 161 à 193; A. ORTI VALLEJO, « La responsabilidad civil en la edificación », in L. F. REGLERO CAMPOS (coord.), *Tratado de responsabilidad civil. Tomo II*, Cizur Menor (Navarra), Thomson Aranzadi, 4ème ed., 2008, pp. 1128 à 1148.

<sup>3</sup> Cf. arrêt de la Cour suprême du 5 juin 2007 (Référence du répertoire Aranzadi de jurisprudence : RJ 2007, 3425). Cet arrêt cite les arrêts antérieurs de la Cour suprême du 7 mars 2000 (RJ 2000, 1509), du 15 décembre 2000 (RJ 2000, 10445), du 24 janvier 2001 (RJ 2001, 1478), du 8 février 2001 (RJ 2001, 2047), du 28 mai 2001 (RJ 2001, 3437), du 21 mars 2002 (RJ 2002, 2853) et du 15 novembre 2005 (RJ 2005,

L'activité de construction peut donner lieu aussi à une responsabilité de type extracontractuelle, lorsque les victimes sont des tiers, extérieurs au rapport juridique contractuel. Dans ce cas, la responsabilité sera établie conformément à l'article 1902 du CC, ainsi qu'aux articles 1907 à 1909 du CC.

Également, il faut remarquer la possible application du Texte refondu de la loi général concernant la protection des consommateurs et des utilisateurs du 16 novembre 2007 (ci-après, loi de consommateurs)<sup>4</sup>. Il est important de mentionner les articles portant la responsabilité civile pour biens ou services défectueux et, de façon particulière, les articles 131 et 147 à 149 de la loi de consommateurs. En ce qui concerne l'assurance, l'article 131 de ladite loi indique que « le gouvernement, après audience des intéressés et des associations de consommateurs et utilisateurs, pourra établir un système d'assurance obligatoire de responsabilité civile dérivée des dommages causés par des biens ou services défectueux et un fonds de garantie couvrant, totalement ou partiellement, les dommages consistant en le décès, l'intoxication et les lésions corporelles ». Toutefois, jusqu'à ce moment, un tel système n'a pas toujours été mis en place.

En vertu de l'article 147 de la loi de consommateurs, les prestataires de services sont responsables des dommages et préjudices causés aux consommateurs à moins qu'ils ne prouvent qu'ils ont respecté les exigences et conditions règlementairement établies et les autres soins et diligences exigés par la nature du service. En plus, les services de réaménagement et réparation de logements sont inclus parmi les services qui, d'accord avec l'article 148 de la loi des consommateurs, « incluent obligatoirement la garantie de certains niveaux d'efficacité ou de sécurité [] dans des conditions objectives de détermination ». Pour les services expressément mentionnés à l'article 148 et les autres qui incluent ladite garantie, ce précepte dit qu'« on répondra des dommages causés pendant l'utilisation correcte des services ». L'article 149, intitulé « responsabilité pour dommages causés par le logement », dispose que « le régime de responsabilité établi par l'article précédent s'appliquera à toutes les personnes qui construisent ou commercialisent des logements, dans le cadre d'une activité d'entreprise, pour les dommages occasionnés par des défauts du logement qui ne seraient pas couverts par un régime juridique spécifique ».

On expliquera par la suite un régime juridique spécifique pour les dommages occasionnés par vices et défauts des bâtiments, puisque ce régime spécifique, bien que limité à des dommages très concrets, contient quelques dispositions qui s'occupent de l'assurance en matière de construction. La plupart de ce rapport examinera alors la Loi 38/1999, du 5 novembre 1999, de réglementation de l'édification (*Ley de Ordenación*

---

7631). L'arrêt de la Cour suprême du 5 juin 2007 a été cité à son tour par exemple à l'arrêt de la Cour suprême du 10 septembre 2007 (RJ 2007, 4963).

<sup>4</sup> Décret royal législatif 1/2007, du 16 novembre (Bulletin officiel de l'État n° 287, du 30 novembre 2007). Les citations littérales de la loi de consommateurs suivent la traduction du texte au français qui a réalisé le ministère de la Justice. La traduction se trouve sur le site web <http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/es/1288774502225/ListaPublicaciones.html?param1=1288775993104>.

de la Edificación, ci-après LOE)<sup>5</sup>. D'accord avec son article 1, cette loi règle les aspects principaux du processus de construction (*proceso de la edificación*) en établissant les obligations et la responsabilité des parties concernées dans ledit processus, ainsi que les garanties nécessaires pour son correcte développement, afin de garantir d'un côté de la qualité en remplissant les conditions essentielles des bâtiments et, de l'autre, une protection appropriée des intérêts des utilisateurs. Le « processus de construction » est défini par l'article 2.1 de la LOE comme l'action et le résultat de construire un édifice permanent, public ou privé, dont but principal doit être compris parmi ceux indiqués au même article. Les articles 2.2 et 2.3 de la LOE précisent la notion de « construction » (*edificación*), qui comprend les travaux d'édification d'une nouvelle construction sauf ceux travaux simples et de petite taille sans un caractère résidentiel ou public et d'un seul étage, les interventions sur les bâtiments déjà construits qui altèrent leur composition architecturale ou leur utilisation typique, aussi bien que les travaux importants sur des bâtiments protégés à cause de raisons environnementales ou historiques et artistiques. Les installations fixes et l'équipement propre de ce qui a été construit sont inclus aussi dans la notion de « construction »<sup>6</sup>.

La norme générale de responsabilité civile est contenue à l'article 17.1 de la LOE. Cette norme fait partie du chapitre IV de la Loi de réglementation de l'édification, intitulé « responsabilités et garanties ». L'article 17.1 de la LOE dispose que les personnes physiques ou morales qui interviennent dans le processus de construction sont responsables des dommages matériels indiqués dans cette disposition face aux propriétaires et les tiers acquéreurs des bâtiments ou d'une partie de ceux-ci. Il convient de préciser que le système de responsabilité prévu n'empêche pas l'existence en même temps d'une responsabilité contractuelle. On doit indiquer aussi que les personnes physiques ou morales qui interviennent dans le processus de construction se correspondent avec les « agents de construction » auxquels la loi consacre son chapitre III<sup>7</sup>. Ces agents de construction sont le promoteur immobilier (*promotor*), la maître d'ouvrage (*proyectista*), le constructeur (*constructor*), le maître d'œuvre (*director de obra*), le directeur d'exécution de l'œuvre (*director de la ejecución de la obra*), les entités et les laboratoires chargés du control de la qualité de la construction (*entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación*) et les fournisseurs de produits (*suministradores de productos*)<sup>8</sup>. En outre, le chapitre III contient un article 16 consacré aux propriétaires et utilisateurs, mais ceux-ci ne sont pas des agents de construction proprement dits, car ils n'interviennent pas dans le processus de construction.

Compris dans le chapitre IV de la Loi de réglementation de l'édification, l'article 19 est la norme essentielle en matière d'assurance, puisqu'il reprend les garanties pour dommages matériels causés par vices et défauts dans le cadre de l'activité de construction. L'article cité n'est applicable qu'aux travaux de construction énumérés à

---

<sup>5</sup> Bulletin officiel de l'État n° 266, du 6 novembre 1999.

<sup>6</sup> En espagnol, le mot « edificación » peut être utilisé comme l'action d'édifier ou construire ou comme le résultat de cette action. On a choisi d'utiliser « édification » pour le nom de la loi, tandis qu'on désignera ce qui a été construit avec les mots « construction », « immeuble » ou « bâtiment ».

<sup>7</sup> Cf. article 8 de la LOE.

<sup>8</sup> Afin de connaître le rôle de chacun de ces professionnels et ses responsabilités, cf. articles 9 à 15 de la LOE, ainsi qu'Á. CARRASCO PERERA / E. CORDERO LOBATO / M<sup>a</sup>-C. GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.*, pp. 482 à 519; et A. ORTI VALLEJO, *op. cit.*, pp. 1165 à 1172.

l'article 2 de la LOE. On ne saurait oublier faire mention de l'article 1.3 de la LOE, qui indique que la Loi des contrats du secteur public<sup>9</sup> est applicable de préférence à la Loi de réglementation de l'édification lorsque les administrations publiques et les organismes et entités soumises à la législation sur les contrats des administrations publiques agissent comme agents de construction. La Loi de réglementation de l'édification n'est applicable alors qu'à toutes les questions qui ne sont pas prévues dans la Loi des contrats du secteur public, avec l'importante exception des dispositions concernant les garanties de souscription obligatoire, lesquelles ne s'appliquent pas aux administrations publiques.

En ce qui concerne le caractère obligatoire de l'assurance, l'article 19.1 de la LOE fait un renvoi à la disposition additionnelle deuxième de la loi. Afin de respecter la systématique du texte légal et faciliter la compréhension du discours on parlera d'abord du contenu des conditions de l'assurance et on reviendra après sur la disposition additionnelle deuxième. Toutefois, en ce moment on peut remarquer que la seule assurance obligatoire établie par la Loi de réglementation de l'édification est celle qui couvre les vices ou défauts à caractère structurel et seulement pour les bâtiments à usage principal d'habitation. Cet usage n'est pas déterminé par le contrat qui concerne l'immeuble ou son utilisation effective, mais sur la base du projet et la licence de construction<sup>10</sup>.

Le point a) de l'article 19.1 de la LOE prévoit une assurance des dommages ou une assurance-caution<sup>11</sup> pour garantir, pendant une période d'un an, la réparation des dommages matériels par vices ou défauts d'exécution qui affectent aux éléments de finition des travaux. Cette assurance peut être remplacé par une rétention du cinq pour cent du montant de l'exécution de l'ouvrage, rétention à faire par le promoteur. En vertu de l'article 19.5.a) de la LOE, le montant minimum assuré est le cinq pour cent du coût final de l'exécution matériel des travaux, y compris les frais professionnels. Il est important de souligner que le coût de l'exécution n'est pas la valeur de la construction elle-même, mais la quantité de ressources dont on a eu besoin pour la réaliser. L'article 19.8 de la LOE ne permet d'établir une franchise ni une limitation de responsabilité face à l'assuré.

Le point b) de l'article 19.1 de la LOE établit une assurance des dommages ou assurance-caution pour garantir, pendant trois ans, la compensation à verser en raison des dommages causés par vices ou défauts des éléments constructifs ou des installations

---

<sup>9</sup> Décret royal législatif 3/2011, du 14 de novembre 2011, qui approuve le texte refondu de la Loi des contrats du secteur public (Bulletin officiel de l'État n° 276, du 16 novembre 2011).

<sup>10</sup> Cf. Á. CARRASCO PERERA, « Comentario a la disposición adicional segunda », in Á. CARRASCO PERERA / E. CORDERO LOBATO / M<sup>a</sup>-C. GONZÁLEZ CARRASCO, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Cizur Menor (Navarra), Thomson Aranzadi, 3<sup>ème</sup> ed., 2005, p. 494.

<sup>11</sup> On tient à rappeler que l'article 68 de la Loi 50/1980, du 8 octobre 1980, du contrat d'assurance (Bulletin officiel de l'État n° 250, du 17 octobre 1980) définit l'assurance-caution comme celle assurance en vertu de laquelle l'assureur s'oblige à indemniser à l'assuré les dommages patrimoniaux subis dans les limites fixées par la loi ou le contrat, dans le cas où le preneur d'assurance n'exécute pas ses obligations légales ou contractuelles. Le paiement fait par l'assureur devra être remboursé par le preneur. Sur ce modalité d'assurance, de nature complexe et dont traits sont difficiles à préciser, cf. M<sup>a</sup>-N. PACHECO ÁLVAREZ, *op. cit.*, pp. 72 à 76.

qui entraînent le manquement des conditions d'habitabilité contenues à l'article 3.1.c) de la LOE. Le montant minimum assuré est le trente pour cent du coût final de l'exécution matériel des travaux, y compris les frais professionnels (article 19.5.b) de la LOE). Dans ce cas, l'article 19.8 de la LOE permet une franchise de tout au plus l'un pour cent du « capital assuré de chaque unité qui peut être enregistrée dans le service de la publicité foncière » (*capital asegurado de cada unidad registral*), notion que dans la pratique équivaut au bâtiment<sup>12</sup>.

Le point c) de l'article 19.1 de la LOE porte sur l'assurance des dommages ou assurance-caution pour garantir, pendant un délai de dix ans, le dédommagement des dommages matériels causés au bâtiment par vices ou défauts qui ont pour origine ou affectent la fondation, les supports, les poutres, les hourdis, les murs porteurs ou d'autres éléments structurels, et qui compromettent de manière directe la résistance mécanique et la stabilité de l'immeuble. Le montant minimum assuré s'élève au cent pour cent du coût final de l'exécution (article 19.5.c) de la LOE), tandis que la franchise admise est la même que dans le cas de l'article 19.1.b) de la LOE, soit l'un pour cent du capital assuré. Comme on a déjà indiqué, c'est la seule assurance obligatoire.

Il y a quelques dommages que les assurances prévues dans la Loi de réglementation de l'édification ne couvrent pas sauf convention contraire. Ces types de dommages exclus en principe sont exprimés aux points a) à i) de l'article 19.9 de la LOE. Par exemple, les dommages corporels ou d'autres préjudices économiques qui ne se correspondent pas aux dommages matériels prévus dans la loi. Les dommages causés aux immeubles ou bâtiments contigus ou aux biens meubles qui se trouvent dans le bâtiment assuré ne sont pas couverts non plus. Un autre exemple sont les modifications ou les travaux faits sur le bâtiment après la réception de celui-ci, qui ne sont pas couverts à moins qu'ils ne soient des travaux de réparation des défauts repérés au moment de ladite réception. Les plusieurs périodes de couverture en fonction des défauts qui donnent lieu à la responsabilité représentent une limitation à la possibilité d'éteindre le contrat par accord des parties, conformément à l'article 19.4 de la LOE. Et l'article 19.6 de la LOE confère à l'assureur le choix de payer l'indemnisation en espèce selon la valeur des dommages ou la réparation en nature de ceux-ci.

Les conditions à remplir par les assurances des dommages matériels son exprimés au deuxième paragraphe de l'article 19 de la LOE. Le constructeur sera le preneur d'assurance concernant les éléments de finition des travaux, tandis que la condition de preneur est attribué au promoteur dans les cas des points b) et c) de l'article 19.1 de la LOE, bien que la Loi de réglementation de l'édification permet que le constructeur soit le preneur d'assurance pour le compte du promoteur s'il y a un accord exprès entre les deux parties. Les assurés seront le promoteur lui-même et les acquéreurs postérieurs<sup>13</sup>. La prime de l'assurance doit être payée au moment de la réception de la construction, mais dans le cas où il a été accordé un fractionnement du paiement de la prime et les délais se prolongent au-delà du moment de réception, la Loi de réglementation de

---

<sup>12</sup> Cf. Á. CARRASCO PERERA / E. CORDERO LOBATO / M<sup>a</sup>-C. GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.*, p. 465.

<sup>13</sup> L'article 16.1 de la LOE dit que les propriétaires et les utilisateurs doivent recevoir, conserver et transmettre la documentation sur la construction effectuée et sur les assurances et garanties.

l'édification dispose que l'assureur ne peut pas résoudre le contrat en raison du non-paiement si l'assuré veut appliquer sa garantie. La loi souligne également que dans ce dernier cas le contrat n'est pas éteint, que la couverture de l'assurance n'est pas suspendue, et que l'assureur continue à être obligé<sup>14</sup>. En ce qui concerne l'assurance-caution, l'article 19.3 de la LOE dispose que sont applicables les conditions établies dans le paragraphe précédent en matière des sujets qui ont la qualité de preneurs et assureurs et de la prime, à l'exception que dans l'assurance-caution les assurés sont dans tous les cas les acquéreurs successifs du bâtiment ou d'une partie de l'immeuble. Le régime de l'assurance-caution est plus favorable à la victime, puisque l'assureur doit verser l'indemnisation au moment où l'assuré le sollicite pour la première fois et il ne peut pas invoquer les exceptions qu'il pourrait opposer au preneur.

Conformément à l'article 19.7 de la LOE, l'infraction des normes sur les garanties de souscription obligatoire entraînent la responsabilité personnelle de celui qui était obligé à souscrire ces garanties. Néanmoins, il faut nuancer l'application de cette disposition. L'article 19.7 de la LOE se réfère expressément à « l'infraction des normes antérieures sur les garanties de souscription obligatoire », ce qui semble impliquer que la responsabilité personnelle est la conséquence de l'infraction de tout devoir imposé dans les paragraphes 1 à 6 de l'article 19. Mais la doctrine espagnole considère que le seul manquement qui donne lieu à ladite responsabilité personnelle, c'est avoir souscrit une assurance au-dessous des seuils fixés à l'article 19.5 de la LOE. L'interprétation de la doctrine est logique. Par exemple, l'article 19.4 de la LOE limite la faculté d'éteindre le contrat par accord des parties, et l'infraction de cet article se produirait à travers d'un accord interdit. Dans ce cas, il semble raisonnable que la conséquence de l'infraction ne soit que la simple nullité de l'accord<sup>15</sup>.

Le point 1 de la disposition additionnelle deuxième de la Loi de réglementation de l'édification exprime le caractère obligatoire de la garantie face aux dommages matériels contenue à l'article 19.1.c) de la LOE. Ladite assurance n'est pas obligatoire dans le cas du promoteur individuel d'un seul logement pour son propre usage. Le mot « logement » n'est pas utilisé souvent dans le texte légal, ce qui a donné lieu à quelques doutes concernant son sens. Par exemple, la Direction générale des registres et du notariat (DGRN) a disposé qu'une maison de retraite ne constitue pas un logement au sens de la loi<sup>16</sup>. D'autre part, le promoteur individuel peut être une personne physique ou une personne morale<sup>17</sup>. En revanche, si le logement commandé par un promoteur individuel pour son propre usage est transmis entre vifs à un tiers dans la période de dix

---

<sup>14</sup> Cf. article 15 de la Loi du contrat d'assurance, par rapport auquel l'article 19.2.b) de la LOE constitue une exception. Cf. les considérations qui font à l'égard l'article 19.2.b) de la LOE Á. CARRASCO PERERA / E. CORDERO LOBATO / M<sup>a</sup>-C. GONZÁLEZ CARRASCO, *op. cit.*, pp. 462 et 463.

<sup>15</sup> Cf. Á. CARRASCO PERERA, « Comentario al artículo 19 », in Á. CARRASCO PERERA / E. CORDERO LOBATO / M<sup>a</sup>-C. GONZÁLEZ CARRASCO, *Comentarios a la Ley de Ordenación de la Edificación*, Cizur Menor (Navarra), Thomson Aranzadi, 3ème ed., 2005, p. 377; M<sup>a</sup>-N. PACHECO ÁLVAREZ, *op. cit.*, pp. 210 et 211.

<sup>16</sup> Cf. résolution de la DGRN du 8 février 2003 (RJ 2003, 2606), ainsi que P. GARCÍA LÓPEZ, « Construcciones efectuadas en régimen de autopromoción individual y exoneración de la obligación de constituir las garantías previstas en la Ley de Ordenación de la Edificación », *Diario La Ley*, n° 6262, Section Doctrina, 27 mai 2005, pp. 3 et 4 (édition en ligne) (Référence de la base de données La Ley : 1291/2005).

<sup>17</sup> Cf. résolution de la DGRN du 9 juillet 2003 (RJ 2003, 6083) et P. GARCÍA LÓPEZ, *loc. cit.*, pp. 2 et 3.

ans à compter de la réception de l'immeuble, pendant laquelle les agents de construction sont responsables des vices qui affectent des éléments structurels d'accord avec l'article 17.1.a) de la LOE, le promoteur individuel doit souscrire une assurance pour le temps qui reste jusqu'aux dix ans, sauf convention contraire. Le service de la publicité foncière ne fera pas l'inscription des actes notariés de transmission entre vifs de l'immeuble sans l'accréditation de la souscription de ladite assurance et le témoignage du notaire, sauf si l'acquéreur l'exonère expressément et le promoteur prouve qu'il a utilisé lui-même l'immeuble transmis. Ça constitue une adaptation de la règle contenue à l'article 20.1 de la LOE, en vertu duquel ne peuvent pas être enregistrés dans le service de la publicité foncière les actes notariés déclarant une construction nouvelle sans l'accréditation préalable d'avoir souscrit les assurances pertinents et le témoignage du notaire<sup>18</sup>. La souscription de l'assurance des dommages structurels n'est exigée non plus dans le cas de réhabilitation de bâtiments à usage principal de logement si le permis de construire concernant le projet de construction nouvelle a été sollicité avant le 6 mai 2000, date de l'entrée en vigueur de la Loi de réglementation de l'édification<sup>19</sup>.

Le point 2 de la disposition additionnelle deuxième de la LOE dit que la souscription des assurances prévues aux articles 19.1.a) et 19.1.b), ainsi que la souscription des garanties prévues à l'article 19 pour immeubles dont usage ne soit pas l'habitation, pourront devenir obligatoire à travers d'un décret royal (ordonnance). Ces assurances restent volontaires, puisque le gouvernement n'a pas dicté la norme nécessaire encore.

Un dernier élément sur l'assurance dans le cadre de la loi qu'on est en train d'analyser qui mérite une mention particulière est évoqué dans la disposition additionnelle première de la loi. Il s'agit de l'assurance des sommes avancées qui sont reçues par les promoteurs et gérants, garantie qui a pour but l'indemnisation en raison de l'inexécution du contrat de manière analogue à l'assurance prévu dans la Loi 57/1968, du 27 juillet 1968, sur la perception des montants avancés dans le cadre de la construction et vente de logements. La Loi 57/1968 est appliquée avec les modifications indiquées dans ladite disposition additionnelle première<sup>20</sup>.

On a constaté que l'assurance construction n'est obligatoire que pour quelques dommages très spécifiques, mais ça ne veut dire qu'en Espagne l'activité de la construction soit totalement dépourvue de contrats d'assurance. Les acquéreurs des

---

<sup>18</sup> En matière d'accréditation de l'assurance et du témoignage du notaire, cf. J. J. ROJAS MARTÍNEZ DEL MÁRMOL, « Garantías en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de ordenación de la edificación y su acreditación ante el notario », *Diario La Ley*, Section Doctrina, 2001 (édition en ligne) (La Ley : 1422/2002).

<sup>19</sup> Originellement, le point 1 de la disposition additionnelle deuxième de la LOE disait tout simplement que l'assurance des dommages structurels auxquels fait référence l'article 19.1.c) de la LOE était obligatoire. Ainsi, la loi exigeait l'assurance au promoteur individuel d'un seul logement pour son propre usage. La modification de la disposition additionnelle deuxième de la loi a eu lieu à travers de l'article 105 de la Loi 53/2002, du 30 décembre 2002, de mesures fiscales, administratives et d'ordre social (Bulletin officiel de l'État n° 313, du 31 décembre 2002).

<sup>20</sup> Sur l'assurance-caution, en relation avec la disposition additionnelle première de la Loi de réglementation de l'édification et la Loi 57/1968, cf. arrêt de la Cour suprême du 13 septembre 2013 (RJ 2013, 5931).

immeubles souscrivent souvent une assurance habitation qui couvre les risques qui ne sont pas l'objet de l'assurance obligatoire requise par la Loi de réglementation de l'édification. Par ailleurs, la passation de contrats d'assurance de la part des professionnels est une pratique répandue, bien qu'il n'est pas obligatoire dans tous les cas. La Loi 17/2009, du 23 novembre 2009, sur le libre accès aux activités de services et leur exercice<sup>21</sup>, dispose à son article 21 que les fournisseurs de services qui entraînent un risque direct pour la santé ou la sécurité du destinataire du service ou d'un tiers peuvent être obligés à souscrire une assurance de responsabilité civile ou une autre garantie équivalente, si une norme avec le rang de loi en prescrit ainsi. Au niveau de l'État, aucune norme avec le rang loi ne prescrit la souscription d'une assurance par les professionnels de la construction, à l'exception mentionnée de la Loi de réglementation de l'édification<sup>22</sup>. Toutefois, si l'architecte ou un autre professionnel réglementée de la construction décide créer une société professionnelle pour exercer son activité, l'article 11, troisième alinéa, de la Loi 2/2007, du 15 mars 2002, sur les sociétés professionnelles<sup>23</sup> impose à la société d'avoir une assurance afin de couvrir la responsabilité civile découlant de leur activité.

Au niveau des communautés autonomes, il y a quelques lois qui établissent l'obligation de s'assurer pour exercer quelques professions et qui affectent par exemple les architectes, parce que ceux-ci doivent s'inscrire dans l'ordre professionnel correspondant<sup>24</sup>. Dans ce sens, l'article 27.c) de la Loi andalouse 10/2003, du 6 novembre 2003, sur les ordres professionnels d'Andalousie dit que les personnes qui appartiennent à un ordre professionnel doivent avoir une assurance qui couvre leur responsabilité civile professionnelle. De la même manière, l'article 9.1.c) de la Loi catalane 7/2006, du 31 mai 2006, sur l'exercice des professions réglementées et des ordres professionnels, requiert une assurance ou une garantie équivalente aux professionnels dont métier exige la possession d'un titre ou diplôme. L'article 12.1 de la Loi basque 18/1997, du 21 novembre 1997, sur l'exercice des professions réglementées et des ordres et conseils professionnels prévoit l'obligation d'assurer la responsabilité civile professionnelle. Toutefois, il faut remarquer la nature juridique de ces assurances, qui est différente de l'assurance prévue dans la LOE. Dans ce dernier cas il ne s'agit pas d'une assurance de responsabilité civile, mais d'une assurance de dommages<sup>25</sup>.

---

<sup>21</sup> Bulletin officiel de l'État n° 283, du 24 novembre 2009.

<sup>22</sup> Au contraire, d'autres professionnels comme par exemple ceux de la santé qui dispensent une assistance sanitaire de manière privée et les personnes morales qui fournissent des services sanitaires, eux, doivent compter avec une assurance, caution ou une autre garantie financière quelconque qui couvre les indemnisations des dommages éventuels. Cf. article 46 de la Loi 44/2003, du 21 novembre, sur la réglementation des professions sanitaires (*Ley de ordenación de las profesiones sanitarias*) (Bulletin officiel de l'État n° 280, du 22 novembre 2003). Cf. aussi les articles 21 et 27 de la Loi 26/2006, du 17 juillet 2006, sur l'intermédiation en assurances et réassurances privés (*Ley de mediación de seguros y reaseguros privados*) (Bulletin officiel de l'État n° 170, du 18 juillet 2006).

<sup>23</sup> Bulletin officiel de l'État n° 65, du 16 mars 2007.

<sup>24</sup> Cf. article 3.2 et disposition transitoire quatrième de la Loi 25/2009, du 22 décembre 2009, portant sur la modification de plusieurs lois pour les adapter à la Loi sur le libre accès aux activités de services et leur exercice (BOE n° 308, du 23 décembre 2009), ainsi qu'article 19 du Décret royal 327/2002, du 5 avril 2002, qui approuve les Statuts généraux des ordres professionnels officiels des architectes et leur Conseil supérieur (BOE n° 95, du 20 avril 2002).

<sup>25</sup> Cf. M<sup>a</sup>-N. PACHECO ÁLVAREZ, *op. cit.*, pp. 208 et 209.