

# LES ASSURANCES DE LA CONSTRUCTION

## Rapport roumain

### 1. Assurances des biens et assurances de responsabilité civile des

**constructeurs.** Concernant le sujet des assurances de la construction, on distingue une *assurance des biens*, qui recouvre les préjudices subis par l'immeuble bâti suite à la réalisation des risques assurés, et une *assurance de responsabilité civile des constructeurs*, qui est une responsabilité professionnelle.

Dans le cadre de l'assurance des biens il faut faire la distinction entre l'*assurance facultative*, dont les conditions sont établies selon la convention des parties, par le contrat, et l'*assurance obligatoire*, qui a pour objet seulement les constructions à destination d'habitation et recouvre exclusivement les dommages provoqués par les désastres naturels, établis limitativement par la loi: les séismes, les glissements de terrain et les inondations, comme phénomènes naturels. La loi impose l'assurance de l'immeuble aussi dans le cas d'un crédit hypothécaire, mais on verra s'il s'agit d'une assurance obligatoire à proprement parler, ou non.

L'assurance de responsabilité civile n'est pas une assurance obligatoire, mais comme on verra, elle est imposée par un ordre ministériel pour certains contrats (celles qui ont pour objet des travaux publics).

Pour une meilleure compréhension de la problématique des assurances dans le domaine immobilier, il faut tracer le contour du système des assurances en Roumanie.

### 2. Premières vues sur les assurances en Roumanie.

Le domaine des assurances est spécialement vaste, et les changements politiques des dernières décennies se sont traduits dans des modifications au niveau de l'économie entière et, donc, aussi dans le marché des assurances (I. Sferdian, *Dreptul asigurărilor*, Ed. C.H.Beck, 2007, p. 18).

Après 1989, le monopole de l'Etat sur les assurances a cessé. Depuis ce moment, la législation en matière a connu un processus évolutif, *processus qui continue même à présent (ibidem)*.

Le **cadre general** de l'activité d'assurances est aujourd'hui fixé par les articles 2199-2241 qui constituent le Chapitre XVI du Titre IX – Différents contrats spéciaux – du Livre V – Sur les obligations – du Nouveau code civil (NCC), par la loi no. 136/1995 concernant les assurances et les réassurances en Roumanie, massivement modifiée, notamment par la loi de mise en application du Nouveau code civil, et par la loi no. 32/2000 concernant les sociétés d'assurance et la surveillance des assurances. Des lois spéciales aménagent des domaines particuliers. Pour ce qui nous intéresse, on mentionne la loi no. 260/2008 concernant l'assurance obligatoire des habitations contre les séismes, les glissements de terrain et les inondations et la loi no. 190/1999 concernant le crédit hypothécaire pour des investitions immobilières.

La **classification légale** des assurance est faite selon le *critère du domaine de l'assurance*. En ce sens, le Nouveau code civil régit l'assurance de biens, les assurances de crédits, de garanties et de pertes financières, l'assurance de responsabilité civile et l'assurance des personnes.

*Selon le critère du mode de réalisation des rapports juridiques d'assurance* il y a deux catégories d'assurances: les assurances obligatoires et les assurances facultatives.

*Les assurances obligatoires* sont imposées par la loi, dans le but de la protection de certains intérêts généraux. L'article 3 de la loi no. 136/1995 en donne la définition: dans l'assurance obligatoire les rapports entre l'assuré et l'assureur, les droits et les obligations de chacune des parties sont établies par la loi. Selon ce critère, en Roumanie il y a deux catégories d'assurances obligatoires: celle pour les dommages produits par les accidents de circulation (loi no. 136/1995) et celle pour les habitations contre les dommages causés par des séismes, des glissement de terrain et des inondations (loi no.260/2008).

Mais, plusieurs dispositions légales consacrent l'obligation pour certains sujets de droit d'accomplir un contrat d'assurance, sans établir, en même temps, le contenu du contrat. C'est le cas de plusieurs professions, comme serait la profession d'avocat ou de notaire. Ces assurances ne correspondent pas à la définition donnée par l'article 3 de la loi no. 136/1995, donc la doctrine les a nommé *assurances pseudo-*

*obligatoires* (v. idem, p. 25). Le fait de ne pas conclure le contrat attire différentes sanctions, parmi lesquelles la suspension de l'exercice de la profession. Ces assurances sont obligatoires seulement en ce qui concerne la conclusion du contrat, mais pas en ce qui concerne leur contenu, laissé à la latitude des parties. En pratique, pour ce type de contrat les sociétés d'assurance ont des clauses pré-établies, donc il s'agit d'un contrat d'adhésion.

*Les assurances facultatives* sont définies par l'article 2 de la loi no. 136/1995 comme étant celles où les rapports entre l'assuré et l'assureur, tout comme les droits des parties, sont établis par le contrat d'assurance.

**3. L'assurance facultative des constructions.** Ce type constitue une assurance de biens. Les conditions de l'assurance facultative des immeubles diffèrent pas mal, en fonction de la société d'assurance. C'est pour cela qu'on se borne à évoquer quelques règles générales concernant les assurances de biens prévues par le Nouveau code civil, applicables au domaine immobilier.

L'article 2216 NCC établit l'obligation de l'assuré d'entretenir le bien assuré dans des conditions conformes dans le but de la prévention du risque assuré.

L'assureur a le droit de vérifier, dans les conditions établies dans le contrat, le mode dans lequel l'assuré entretient le bien.

Dans les cas prévus en contrat, si le risque s'est produit, l'assuré est obligé de prendre, sur le compte de l'assureur et dans la limite de la somme assurée, selon les circonstances, les mesures pour la limitation des dommages. Comme la loi n'indique pas ces mesures, reste que les parties les prévoient par le contrat. S'ils ne les ont pas prévues, l'assuré doit prendre les mesures adéquates qu'un propriétaire diligent aurait pris (Gh. Gheorghiu, *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, sous la direction Fl. Baias et autres, op. cit., p. 2185).

La réparation sera établie selon le système du premier risque, qui suppose que l'assureur va supporter intégralement le dommage dans la limite de la somme assurée (ibidem). La réparation ne peut pas dépasser la valeur du bien du moment de la réalisation du risque, ni la valeur du

dommage . En meme temps, le dédommagement sera établi en fonction de l' état du bien au moment de la réalisation du risque (art. 2217 al. (1) NCC). L' alinéa (2) du meme article permet aux parties d' introduire dans le contrat une clause de franchise.

L article 2218 du Nouveau code civil prévoit aussi l' assurance partielle; dans ce cas, si le contrat a été conclu pour une somme inférieure a la valeur du bien, sauf clause contraire, la réparation due se réduit conformément au rapport entre la somme prévue dans le contrat et la valeur du bien (le système du recouvrement proportionnel).

Dans la situation où il y a plusieurs assurances pour le meme bien, l'assuré ne peut pas recevoir une réparation plus grande que le préjudice effectif (art. 2219 NCC).

Enfin, une nouveauté amené par l' article 2220 par rapport à la loi 136/1995, l' aliénation du bien ne détermine pas la cessation du contrat d' assurance, qui produira des effets entre l' assureur et l' acquéreur.

Et on signale une règle dans le domaine des assurances facultatives et qui concerne expressément les immeubles (à destination d' habitation), prévue par l' article 3 alinéa (9) de la loi no. 260/2008: les assureurs ne peuvent pas conclure le contrat d' assurance facultative contre les désastres pour les habitations qui n' ont pas conclu préalablement l'assurance obligatoire.

#### **4. L assurance obligatoire des constructions à destination d' habitation.**

**a) Les constructions visées.** L' assurance obligatoire doit etre conclue pour les constructions qui ont destination d' habitation. L' article 2 de la loi no. 260/2008 précise que la notion d' habitation est celle prévue par l' article 2 de la loi de l' habitation no. 114/1996. Conformément à ce texte, par habitation on comprend la construction composée par une ou plusieurs pièces, avec les dotations et les utilités nécessaires, qui satisfait les nécessites d' habitat d' une personne ou d' une famille.

Selon l' article 2 de la loi no. 260/2008, sont soumis au régime de l'assurance obligatoire les habitations sociales, de service, d' intervention, de nécessité, de protocole et les maisons de vacances.

N'importe si le propriétaire est une personne physique ou une personne morale. Au même régime sont soumises les habitations détenues par l'Etat ou par les unités administratives. Les habitations peuvent être situées en milieu urbain ou rural. Mais toutes doivent être inscrites aux organes fiscaux.

*Les habitations situées dans les bâtiments encadrés par rapport d'expertise technique dans la classe I de risque sismique, ne peuvent être assurées pour aucun risque prévu par la loi, jusqu'à la date de la réception des ouvrages de consolidation des bâtiments (art. 3 al. (6)).*

**b) Les risques.** Les risques envisagés sont les désastres naturels prévus limitativement par la loi: les tremblements de terre, les glissements de terrain et les inondations.

Par l'assurance sont couverts tous les dommages produits aux constructions à destination d'habitation par n'importe quelles formes de manifestation du désastre naturel, comme effet direct ou indirect des risques assurés (art. 6).

Les Normes de mise en application no. 7/2013 viennent avec des précisions supplémentaires, dénombrant les risques exclus. Ainsi, selon l'article 22 des Normes, l'assurance obligatoire ne couvre les dommages provoqués par:

- les inondations produites pendant la formation de quelconques lacs d'accumulation ou pendant le changement des cours d'eaux (1.1);
- les cas de menace soudaine d'effondrement ou de glissement de terrain, si ces phénomènes ont été occasionnés, favorisés ou aggravés par des creusements ou des travaux éditoriaux de toutes sortes, des travaux de prospections, explorations ou exploitations minières ou pétrolières, en surface ou en profondeur (1.2);
- le tassement du terrain de fondation soit sous la charge de la construction, soit pour d'autres causes (1.3);
- la formation des fissures dans le terrain de fondation ou dans le terrain de la proximité du bâtiment, due aux variations de volume du terrain suite à la contraction/dilatation produite par le gel/dégel (1.4).

Les trois dernières catégories (1.5, 1.6 et 1.7), à notre avis ne se réfèrent pas aux risques, mais aux biens qui ne font pas l'objet de l'assurance: les terrains d'alentours du bâtiment, les annexes (garages, remises, granges, etc.) ou les installations et les aménagements spéciales (piscines, saunes etc.) ou les biens qui se trouvent dans l'habitation. Meme la loi mentionne ces biens dans le cadre de l'article 3, qui a pour objet les immeubles soumis au régime special d'assurance, et non pas les risques qui font l'objet de l'article 6.

Sur le fondement de cette assurance on n'obtient pas des réparations pour:

- les habitations construites dans des zones où l'administration a interdit la construction par des actes publics ou communiqués à l'assuré (2.1);
- l'effondrement des bâtiments due exclusivement aux défauts de construction, meme s'il a lien à la réalisation d'un risque assuré(2.2).

On a de sérieux doutes concernant cette dernière disposition des Normes, car elle ajoute à la loi. Si les cas prévus aux points 1.1-1.4 de l'article 22 se réfèrent aux risques qui ne sont pas naturels et le point 2.1 à la faute de l'assuré, le cas des défauts de construction n'est pas imputable à l'assuré et on est en présence des risques qui font l'objet de la loi. La loi ne fait aucune distinction en ce qui concerne le mécanisme selon lequel le bâtiment est endommagé, entre les situations où le dommage est l'effet pur du désastre qui constitue le risque assuré est les situations où s'ajoute un défaut de construction. En plus, le but de l'assurance obligatoire est la protection des propriétaires des habitations et il n'est pas équitable de laisser la charge du dommage sur l'assuré. Dans le cas des défauts de construction l'assureur a la possibilité d'une action en régress contre les responsables (le constructeur, l'architecte etc.). Bien sur, on n'a pas en vue la situation où il n'y a aucune liaison causal entre les dommages et le risque, où il y a une pure coïncidence entre le sinistre et les dommages.

**c) Les conditions de l'assurance.**

*La somme assurée* qui peut être accordée sur le fondement de l'assurance obligatoire est plafonnée à 20.000 euros pour les habitations de type A et à 10.000 euros pour les habitations de type B. La définition des types d'habitations est contenue dans l'article 1 lettre c):

- type A – la construction à structure de résistance en béton armé, métal ou bois, avec des parois extérieures en pierre, brique cuite, bois ou en n'importe quels matériaux résultés suite d'un traitement thermique et/ou chimique;
- type B – la construction avec des parois extérieures en brique non-cuite ou en n'importe quels matériaux non-soumis au traitement thermique ou/et chimique.

*Les primes dues* sont de 20 euros pour les habitations de type A et de 10 euros pour celles de type B.

Les sommes assurées et les primes peuvent être modifiées par norme de l'Autorité de Surveillance Financière (ASF).

L'encadrement dans les types d'habitations qui ont en même temps des éléments de type A et de type B se fait dans les conditions établies par les normes ASF – selon le critère d'importance des matériaux de construction.

*La forme du contrat d'assurance* est celle écrite, établie, à notre avis, *ad probationem*. Le contrat doit mentionner la somme assurée, qui doit être celle prévue par l'article 5 pour chaque type d'habitation et les risques assurés, qui doivent être ceux prévus par l'article 6.

*La validité de la traite d'assurance* est de 12 mois, en commençant à l'heure 0,00 du cinquième jour calendaire depuis la date où on a payé la prime.

*Dans le cas du changement du propriétaire* l'assurance reste valable, ce qui correspond aussi à la règle de droit commun en matière des assurances facultatives.

*Les droits et les obligations des parties* sont prévus par les articles 15 et 16 et sont ceux habituels pour les contrats d'assurance: pour l'assuré, en principal, l'obligation de payer la prime et le droit de recevoir le dédommagement dans le cas de la réalisation du risque assuré; pour l'assureur, les obligations de constater et d'évaluer les dommages et d'établir la réparation et celle d'émeter la traite d'assurance au moment de la conclusion du contrat; le droit d'encaisser la commission de la valeur de la prime obligatoire payée.

Les dispositions de la loi no. 260/2008 se complètent avec les dispositions de droit commun.

- 5. Le cas prévu par la loi no. 190/1999 sur le crédit hypothécaire pour des investissements immobilières.** Selon l'article 16 de cette loi, l'emprunté doit conclure un contrat d'assurance pour les biens hypothéqués. Cette assurance n'est pas une assurance obligatoire dans le sens de l'article 3 de la loi no. 136/1995, car la loi n'établit pas le contenu du contrat, mais seulement l'obligation de conclure le contrat. L'assurance, en ce qui concerne ses conditions, sera une assurance de biens facultative. L'article 17 établit pour les personnes morales empruntées l'obligation de conclure un contrat d'assurance contre le risque de non-finalisation des constructions.
- Le contrat, qui fait partie des assurances pseudo-obligatoires, a pour objet toutes les constructions réalisées ou achetées par crédit hypothécaire, et non seulement les habitations.

**6. L'assurance de responsabilité civile des constructeurs.**

Malheureusement, la loi ne prévoit pas en Roumanie l'obligation des constructeurs de s'assurer pour la responsabilité civile. C'est donc au bénéficiaire (maître de l'ouvrage) d'imposer à l'entrepreneur, par l'intermédiaire du contrat d'entreprise, l'obligation de conclure un contrat d'assurance de responsabilité civile.

*Seulement pour les travaux publics* a été imposé, par l'intermédiaire d'un ordre commun des ministres de l'économie et des finances, des transports et des travaux publics, du développement et des



habitations (2008), l' obligation pour les constructeurs de conclure un contrat d' assurance de responsabilité civile. Les conditions dans lesquelles doit être conclu le contrat sont assez en détail mentionnées dans l' ordre, mais le langage utilisé est assez mal compréhensible (probablement une traduction maladroite d' un modèle anglo-saxone) donc, on ne va pas les analyser ici.

*Les règles générales applicables à l' assurance de responsabilité*, prévues par les articles 2223-2226 du Nouveau code civil, sont valables aussi pour l' assurance des constructeurs.

D' entre ces règles, on va mentionner la possibilité pour les parties du contrat d' assurance, reconnue par l' article 2223 al. (2), d' inclure dans l'assurance aussi la responsabilité des autres personnes que le contractant. Ainsi, dans le contrat d' assurance de l' entrepreneur peuvent être englobés le sous-traitant, l' ingénieure, l' architecte etc. Aussi, selon l' article 2226, alinéa (1), l' assureur paie la réparation directement au tiers préjudicié, dans la mesure où celui n' a pas été dédommagé par l' assuré.

Les créanciers de l' assuré ne peuvent pas poursuivre la réparation mentionnée ci-dessus.