

BULLETIN 24

LES SPÉCIFICATIONS ET LES POLICES D'ASSURANCE ACTUELLES SUFFISENT-ELLES AUX BESOINS DES CONTRATS DE CONSTRUCTION D'AUJOURD'HUI?

Mars 2004

Les assurances spécifiées dans les conditions générales des contrats de construction du CCDC satisfont aux besoins généraux minimaux de la plupart des projets. Des représentants de l'industrie des assurances ont collaboré à la rédaction de ces conditions générales, les ont révisées et les ont approuvées. Pour assurer les risques additionnels présentés par beaucoup de projets d'aujourd'hui, toutefois, il faut recourir à des couvertures spéciales ou additionnelles. Le présent bulletin:

- Signale quelques-uns des risques qui ne sont pas couverts par les « polices standards » actuellement offertes sur le marché de l'assurance;
- Met en garde contre les dangers que présentent certaines conditions, exclusions ou garanties d'assurance récemment introduites; et
- Fournit des informations et des conseils sur la manière de reconnaître ces risques, de choisir les assurances nécessaires et de réagir face aux limitations de couverture récemment introduites.

Les entrepreneurs, les maîtres d'ouvrage, leurs consultants et leurs professionnels de l'assurance doivent veiller à ce que suffisamment de réflexion ait été apportée à ces questions avant la présentation de soumissions.

1. Couvertures d'assurance qui ne sont PAS exigées par les contrats du CCDC

Le caractère unique de l'exposition propre à chaque projet, de même que les nouveaux risques qu'on voit apparaître de nos jours, peuvent faire en sorte que certains risques ne sont ni prévus dans les contrats du CCDC ni couverts par les polices d'assurances «standards de l'industrie». Au même moment, les maîtres d'ouvrage bien informés, leurs conseillers juridiques et particulièrement leurs conseillers financiers cherchent souvent à protéger leurs intérêts par une série de conditions générales supplémentaires qui imposent à l'entrepreneur d'assumer ou d'assurer ces risques. Cela se produit souvent sans qu'on se soit préoccupé de comprendre complètement les risques additionnels créés par ces conditions. Les maîtres d'ouvrage et les entrepreneurs doivent donc être bien renseignés sur ces questions, de façon à pouvoir les gérer correctement.

Voici quelques exemples de couvertures qui peuvent être nécessaires et qui ne sont pas mentionnées dans les polices d'assurances «standards de l'industrie»:

- Responsabilité civile environnementale (assurance pollution) pour exposition soudaine et accidentelle, ou couverture complète pour exposition soudaine et graduelle (long terme).
- Couverture pour dommages à des biens existants (dans les cas de rénovation ou d'agrandissement).
- Retard dans le début des travaux, et pertes en découlant (couverture pour interruption des affaires et frais d'administration afférents).
- Risques d'occupation (résultant de la continuation des opérations, dont l'entrepreneur n'a pas la maîtrise).
- Risques de conception (assurance responsabilité civile professionnelle).
- Cas de force majeure (y compris les soulèvements populaires) et risques relatifs à la performance ou à l'efficacité. Il arrive parfois que les financiers demandent aussi qu'on prévoie une assurance pour dommages-intérêts liquidés dans cette catégorie.
- Assurance terrorisme.
- Réduction de la moisissure et du plomb.

Conseil. Les maîtres d'ouvrage et les entrepreneurs ne doivent jamais tenir pour acquis que les polices d'assurance standards (ou les spécifications des contrats, au chapitre des assurances) ont prévu tous les risques associés à un projet. Avant de soumissionner, il est important de procéder à une revue détaillée des besoins en assurances du projet en compagnie de professionnels autorisés à conclure des contrats d'assurances. Cette revue devrait avoir pour but de reconnaître, si nécessaire, des types de couverture ou des limites de couverture additionnels qui peuvent être requis pour protéger de façon satisfaisante les intérêts des diverses parties. Le document CCDC 21, Guide des assurances de construction, donne des conseils sur la manière de choisir un courtier ou un agent pour déterminer ses besoins d'assurances de construction.

2. Risques exclus des polices d'assurance standards de l'industrie

De nos jours, nombreuses sont les polices d'assurance qui contiennent des exclusions (ou sont accompagnées d'avenants qui en introduisent) concernant des risques tels que les suivants :

- Amiante
- Pollution
- Cybersécurité
- Moisissures et micro-organismes
- Terrorisme

Un maître d'ouvrage ou un entrepreneur qui omet de traiter ces questions risque de voir certaines de ses pertes ne pas être assurées. Une couverture peut être fournie pour certains de ces risques au moyen d'une extension de garantie apportée à une police standard, moyennant une prime additionnelle. La couverture qui en résulte est souvent de portée limitée et sujette à une sous-limite d'assurance. Certains risques peuvent exiger une assurance spéciale distincte.

Conseil: Avant de présenter une soumission, il est sage pour un entrepreneur, de même que pour un maître d'ouvrage, de prendre en considération ces «aspects nouveaux» avec leur conseiller en assurance, en s'arrêtant tout particulièrement à la manière dont ces risques peuvent avoir des répercussions sur le projet en cause. Par exemple, la question de l'amiante peut être de peu d'importance dans le cas d'un bâtiment neuf non rattaché à d'autres et ne contenant pas de ce matériau. Par contre, le seul fait, pour un bâtiment qui par ailleurs serait à risque faible, d'être situé à proximité d'une «cible du terrorisme» peut faire en sorte que la couverture contre le terrorisme ne soit pas disponible ou soit très coûteuse. L'importance accordée à une gestion de risques soucieuse de réduire les risques assurables et non assurables avant d'entamer le processus d'appel d'offres vous aidera à protéger votre entreprise.

3. Attention aux conditions, exclusions et «garanties» d'assurance récemment introduites.

Le marché actuel de l'assurance étant difficile, beaucoup d'assureurs tentent de limiter ou d'éliminer la couverture pour les risques qu'ils n'avaient pas à l'origine l'intention d'assurer ou qu'ils ne prévoyaient pas assurer mais que les tribunaux ou des lois récentes les obligent à accepter. Certains de ces risques sont indiqués ci-dessus. D'autres peuvent se rapporter strictement au projet en cause. Puisque les lois n'imposent pas de libellé obligatoire aux polices d'assurance de construction, il existe beaucoup de variations dans la manière dont les divers assureurs traitent ces questions. La plupart dissipent leurs craintes en introduisant dans leurs polices de nouvelles exclusions et de nouvelles conditions, lesquelles peuvent faire disparaître ou limiter la couverture offerte, ou placer sur les épaules des participants de lourdes responsabilités, pour limiter la couverture d'assurance.

Par exemple, la fréquence des pertes majeures subies dans des incendies a conduit les assureurs à assujettir à des «garanties» d'assurance des travaux comme la soudure ou le coupage au chalumeau, les travaux de couverture (surtout s'ils utilisent de la chaleur) et la construction en bois. Une «garantie», dans le vocabulaire des assurances, a un sens très différent de celui qu'elle a dans la construction! Une «garantie» d'assurance est une «promesse» qui impose à un assuré (un entrepreneur, dans le domaine de la construction) de se conformer à des mesures précises de prévention des pertes. Le fait de ne pas se conformer à ces «garanties» peut entraîner le refus de la réclamation ou même l'annulation de la police. Si la violation de la garantie entraîne l'annulation de la garantie, il sera très difficile de trouver une couverture ailleurs, car très peu d'assureurs acceptent les risques associés à des projets en cours d'exécution. Il s'agit là d'une question très importante.

Conseil. Les maîtres d'ouvrage et les entrepreneurs auraient intérêt, avant la présentation d'une soumission, à demander à un professionnel qualifié du domaine de l'assurance de leur signaler les exclusions, conditions ou «garanties» d'assurance nouvellement apparues et susceptibles de s'appliquer au projet en cause. Il y a lieu de porter une attention toute spéciale à celles qui ont été introduites depuis que les négociations pour d'autres projets récents ont eu lieu ou, dans le cas d'entrepreneurs disposant d'une assurance globale, depuis leur dernier renouvellement. Les parties doivent, de concert avec leurs professionnels, chercher une manière de régler ces questions. Les maîtres d'ouvrage et les entrepreneurs doivent être extrêmement réticents à accepter des polices comportant des «avenants de garantie» avant d'avoir déterminé que les conditions de la garantie sont praticables et que toutes les parties, y compris les sous-traitants, peuvent y satisfaire pendant les travaux. Ils doivent ensuite veiller à ce que les mesures spécifiées dans les exigences de la garantie soient consciencieusement respectées pendant toute la durée de l'assurance. Il doit être clairement entendu que tous les courtiers et autres professionnels de l'assurance ont le devoir, au moment où ils proposent leur police à leurs clients, de leur signaler tous les détails de ces «garanties» d'assurance, pour qu'ils en comprennent parfaitement les conséquences.

(Les bulletins du CCDC sont le fruit d'un processus consensuel et visent à réaliser un équilibre entre les intérêts des divers participants aux projets de construction. Ils sont un reflet des pratiques recommandées dans l'industrie. Ils ne traitent pas de situations ou de circonstances précises, ni ne constituent des avis juridiques ou autres. Le CCDC et ses organisations constituantes déclinent toute responsabilité en cas de perte ou de dommage résultant de leur utilisation.)