

BULLETIN 8

COUVERTURE DES STRUCTURES FIXES EXISTANTES EN VERTU DE LA POLICE D'ASSURANCE DES CHANTIERS

2025

Le présent bulletin porte sur l'étendue de la police d'assurance des chantiers à formule étendue, et plus particulièrement en ce qui concerne les dommages causés aux « structures fixes existantes ». Il attire l'attention sur la couverture d'assurance compte tenu des interprétations contradictoires du libellé de la police par les tribunaux. Il est fortement recommandé de discuter du contenu de ce bulletin avec votre représentant d'assurance.

Tous les travaux de construction sont susceptibles d'être endommagés par de nombreuses causes (appelées « risques » dans la terminologie des assurances). Les risques les plus courants sont l'incendie, l'effondrement, la tempête de vent, l'impact de véhicules, le vol, le vandalisme, les dégâts causés par l'eau et les inondations. L'assurance des chantiers à formule étendue (aussi appelée assurance des chantiers) peut protéger les projets de construction contre ces risques.

Bien que l'on utilise les termes « tous risques » pour désigner un type de police à portée relativement étendue, ces polices sont sujettes à des exclusions contenues dans le formulaire BAC 4042 - Assurance des chantiers – formule étendue qui est spécifiée dans les formules de contrats normalisées du CCDC.

La police d'assurance des chantiers assure les pertes ou dommages matériels directs aux travaux exécutés dans le cadre de la construction, de l'installation, de la rénovation, de la reconstruction ou de la réparation, et au risque du constructeur. Elle indemnise les parties en cause pour les pertes ou dommages matériels à tous les ouvrages permanents ainsi qu'aux ouvrages temporaires servant à l'exécution des travaux, à condition que leur valeur soit comprise dans le montant assuré, comme l'exige la police. Bien que cette assurance des chantiers soit appelée « à formule étendue », les exclusions, la description des biens assurés et le montant de l'assurance déterminent l'étendue de la couverture. Vous trouverez de l'information supplémentaire à ce sujet dans le document CCDC 21 – Guide des assurances de construction.

Pour les projets de construction qui portent sur des bâtiments ou des structures (p. ex., des ajouts, des rénovations, des modernisations), les maîtres de l'ouvrage, les entrepreneurs généraux et les sous-traitants doivent s'assurer que le contrat de

Association des firmes
de génie-conseil
|Canada

Association canadienne
de la construction

Devis de construction
Canada

Institut royal
d'architecture du
Canada

construction précise clairement si la police d'assurance des chantiers doit couvrir toute structure ou tout bâtiment existant faisant l'objet des travaux de rénovation ou si elle est limitée à certaines parties du bâtiment ou de la structure ou si elle est limitée aux nouveaux travaux uniquement.

Cette clarification dans un contrat pourrait être gérée comme suit :

- L'entrepreneur peut convenir expressément d'assurer les dommages causés à la structure ou au bâtiment fixe existant, qu'ils soient limités à des zones particulières ou qu'ils s'appliquent à toutes les zones. Cela nécessiterait d'informer l'assureur de l'accord pour assurer la totalité ou une portion des dommages causés à la structure ou au bâtiment existant, selon le cas, et l'assureur devrait être informé des valeurs de la structure ou du bâtiment fixe existant. Le maître de l'ouvrage sera peut-être disposé à payer la hausse de prime en tout ou en partie.
- Le maître de l'ouvrage pourrait convenir que le risque lié au coût des dommages causés à la structure ou au bâtiment fixe existant est disproportionné par rapport à la valeur du contrat de construction pour les réparations ou les travaux entrepris par l'entrepreneur et convenir, dans le contrat :
 - de renoncer aux demandes d'indemnisation à l'encontre de l'entrepreneur et de ses sous-traitants et les libérer de toute demande d'indemnisation pour de tels dommages; ou
 - le maître de l'ouvrage pourrait accepter que son assureur de biens émette une renonciation à la subrogation en faveur de l'entrepreneur et de ses sous-traitants en ce qui concerne de telles demandes d'indemnisation.

Si la police d'assurance des chantiers doit couvrir une structure ou un bâtiment fixe existant, elle doit être modifiée, car le formulaire BAC 4042 : Assurance des chantiers – formule étendue contient une exclusion qui stipule : « Ce formulaire ne couvre pas la perte ou les dommages causés aux [...] bâtiments et structures fixes existant avant la période de couverture ». Cela signifie que, sauf modification, la police d'assurance des chantiers exclut automatiquement tous les bâtiments et structures fixes existants.

Si une police d'assurance des chantiers ne contient pas une telle exclusion, il existe une jurisprudence contradictoire quant à l'interprétation de l'étendue de la couverture. Pour des exemples, veuillez vous reporter à l'annexe du présent bulletin.

Pour assurer une structure ou un bâtiment fixe existant spécifique, la police d'assurance des chantiers doit être modifiée :

- en joignant le document BAC 4081 Assurance des chantiers – Projet avec structure(s) fixe(s) existante(s) à la police d'assurance des chantiers, et en augmentant les limites d'assurance (comme décrit dans le CCDC 41 « Exigences du CCDC en matière d'assurance », point 5) de la valeur du ou des bâtiments ou structures fixes existants à assurer.

(Les bulletins du CCDC sont le fruit d'un processus consensuel et visent à réaliser un équilibre entre les intérêts de toutes les parties d'un projet de construction. Ils sont un reflet des pratiques recommandées dans l'industrie. Les lecteurs doivent garder à l'esprit que les bulletins du CCDC ne portent pas sur des circonstances ou des faits particuliers et qu'ils ne constituent pas des conseils juridiques ou professionnels. Le CCDC et ses organisations membres constitutantes n'acceptent aucune responsabilité pour une perte ou un dommage pouvant découler de l'utilisation ou de l'interprétation de ces bulletins.)

ANNEXE

Lorsque les tribunaux ont eu à interpréter la couverture prévue pour les structures fixes existantes, ils ont adopté une interprétation plus large selon laquelle la police d'assurance des chantiers devrait assurer les structures fixes existantes, ou une interprétation plus étroite selon laquelle la police d'assurance des chantiers ne devrait assurer que la construction permanente et les travaux temporaires. Pour rendre leurs décisions, les tribunaux ont établi que :

- la police d'assurance des chantiers a pour objet de fournir à un constructeur une assurance suffisante pour lui permettre de racheter de nouveaux matériaux à intégrer dans un projet et d'achever ses travaux en cas de perte ou de dommage matériel imprévu
- et ils se sont demandé
- si chaque entrepreneur spécialisé ou sous-entrepreneur spécialisé a un intérêt assurable dans l'ensemble du projet lorsqu'une nouvelle structure est en construction, plutôt que seulement dans le nouvel ajout où les travaux sont en cours;
- s'il est logique d'un point de vue commercial qu'un constructeur contracte de l'assurance pour couvrir toute une structure existante lorsque les coûts de l'assurance sont supérieurs au profit total qu'il fera sur le projet;
- s'il est viable d'un point de vue commercial d'exiger d'un constructeur qu'il se procure une police d'assurance des chantiers pour couvrir tout un bâtiment alors qu'il ne travaille que sur une partie de celui-ci.

Les causes que nous présentons ci-dessous illustrent les deux interprétations – une interprétation large et une interprétation étroite – de l'étendue d'une police d'assurance des chantiers pour des biens assurés.

Cause : Pre-Eng v. Intact, 2019 ONSC 1700

La Cour supérieure de justice de l'Ontario a examiné si les pertes causées par la négligence d'un constructeur engagé pour rénover la toiture d'une école existante étaient couvertes par la police d'assurance des chantiers, la pluie ayant causé des dommages au plancher en bois d'un gymnase situé en dessous.

Biens couverts/exclus :

La police d'assurance des chantiers décrivait les biens couverts, en partie, comme suit :

- À « l'emplacement du projet », à condition que la valeur des biens décrits, qu'ils appartiennent à l'assuré ou à des tiers, soit incluse dans le montant de l'assurance.
- Les biens en cours de construction, d'installation, de rénovation, de reconstruction ou de réparation, autres que les biens décrits au point 3.a) ii), tous destinés à être inclus au projet achevé et à en faire partie, y compris les matériaux et fournitures non réutilisables, non exclus dans la police, nécessaires à l'achèvement du projet.

La police d'assurance responsabilité générale exclut la couverture des dommages matériels, en partie, comme suit :

- à la partie particulière des biens immeubles sur lesquels l'assuré désigné ou tout constructeur ou sous-traitant qui travaille directement ou indirectement pour le compte de l'assuré désigné exécute des travaux, si les dommages matériels découlent de ces travaux; ou
- à la partie particulière de tout bien qui doit être restaurée, réparée ou remplacée en raison de la mauvaise exécution des travaux par l'assuré désigné.

Points de vue des assureurs :

- L'assureur de la police d'assurance des chantiers a considéré que sa police couvrait uniquement la portion des biens activement en construction, rénovation ou réparation. L'assureur a fait valoir que le bien en construction était la toiture de l'école et non le plancher du gymnase.
- L'assureur de la responsabilité civile générale a soutenu que la police d'assurance des chantiers couvrait tous les dommages causés à « l'emplacement du projet », ce qui comprenait l'école au complet.

Point de vue de la Cour :

La Cour a conclu que ces dommages n'étaient pas couverts par la police d'assurance des chantiers, adoptant ainsi une interprétation étroite des biens assurés. Le constructeur détenait également une assurance responsabilité civile générale (« RCG ») et la Cour a décrit les deux polices comme étant « complémentaires », malgré le fait que la police d'assurance des chantiers prévoit une couverture de première partie et qu'une police de RCG couvre la responsabilité de tiers (responsabilité civile). La Cour a souligné que l'assurance des chantiers et l'assurance RCG servaient des objectifs différents, la première visant à ce qu'un constructeur dispose d'une assurance suffisante pour racheter de nouveaux matériaux incorporés dans un projet et achever ses travaux en cas de perte ou de dommage matériel imprévu. Selon la Cour, cet objectif n'exigeait pas qu'un constructeur « assure tout le bâtiment avant d'entreprendre ses petits travaux ». **La police d'assurance des chantiers ne couvre PAS les dommages causés aux structures fixes existantes.**

Décisions contradictoires :

Dans la cause *Medicine Hat College v. Starks Plumbing & Heating Ltd.*, 2007 ABQB 691, la Cour du banc de la Reine de l'Alberta a statué que les dommages causés à la salle mécanique d'un penthouse par une explosion causée par le mauvais rebranchement d'une conduite de gaz étaient couverts par la police d'assurance des chantiers en tant que « biens en cours de construction », même si l'entrepreneur n'avait pas été engagé pour effectuer des travaux sur le penthouse. La Cour a soutenu que chaque entrepreneur spécialisé et sous-traitant avait un intérêt assurable dans l'ensemble du projet lorsqu'une nouvelle structure était en construction, que les entrepreneurs spécialisés et les sous-traitants avaient également un intérêt assurable dans l'ensemble de la structure interconnectée (et pas seulement le nouvel ajout en cours de construction) lorsqu'un ajout à un bâtiment existant était construit. **Interprétation plus large; la police d'assurance des chantiers couvre les dommages causés aux structures existantes fixes.**

Dans la cause *William Osler Health Centre v. Compass Construction et al.*, 2015 ONSC 3959, la Cour supérieure de justice de l'Ontario a refusé d'appliquer la décision de la cause *Medecine Hat College*. La Cour a statué que la police d'assurance des chantiers en cause ne couvrait que les dommages causés par l'inondation d'une cuisine d'hôpital en rénovation en raison de la négligence des travaux de plomberie exécutés dans la cuisine, mais ne couvrait pas les dommages causés par l'inondation dans d'autres parties de l'hôpital. La Cour a statué qu'il serait déraisonnable d'un point de vue commercial, de s'attendre à ce qu'un entrepreneur ou un sous-traitant se procure une assurance couvrant tout l'hôpital pour exécuter des travaux dans une seule zone. L'Hôpital était assuré jusqu'à une limite de 162,5 millions \$ moyennant une prime de 122 000 \$. Le profit de la firme Compass pour les travaux à exécuter devait s'établir à environ 60 000 \$. Cela n'aurait aucun sens de s'attendre à ce que Compass obtienne une assurance d'une valeur de 122 000 \$ pour assurer l'hôpital au complet dans de telles circonstances.

La Cour a statué que le libellé de la police d'assurance des chantiers en question stipulait que seul l'intérêt réel de l'assuré dans les biens assurés serait couvert par la police. Autrement dit, l'« intérêt assurable » d'un entrepreneur dans une structure existante dans son ensemble, comme mentionné dans la cause *Medicine Hat College*, permettait seulement à l'entrepreneur d'obtenir de l'assurance sur les biens dans leur ensemble et ne déterminait pas l'étendue de la couverture pour une police d'assurance donnée. La Cour a statué qu'en fait, tout intérêt assurable de l'entrepreneur à l'emplacement du projet dans son ensemble n'était pas assuré par la police spécifique en cause dans l'affaire *William Osler Health Centre*. **La police d'assurance des chantiers NE COUVRE PAS les dommages causés à des structures fixes existantes.**

Dans la cause *Team Mechanical Construction Limited v. Viking Fire Protection Inc.*, 2017 Carswell Nfld 370, la Cour suprême de Terre-Neuve-et-Labrador (division de

première instance) a rejeté le raisonnement de la Cour dans la cause *William Osler Health Centre* et retenu celui de la Cour dans la cause *Medicine Hat College*. La Cour a statué que les dommages causés à un complexe des sciences de la santé par la négligence dans l'installation d'un système de traitement de l'eau étaient couverts par la police d'assurance des chantiers. En particulier, la Cour a déclaré qu'un « assureur qui émet une police d'assurance de chantiers pour une structure existante faisant l'objet de rénovation devait établir clairement si les “biens assurés” se limitent à des zones particulières du bâtiment ou s'ils se limitent uniquement aux nouveaux travaux ». Selon la Cour, une lecture simple des « biens en cours de construction, d'installation, de reconstruction ou de réparation » assurés par la police comprenait le complexe dans son ensemble et ne se limitait pas à une zone spécifique, bien que les travaux n'étaient exécutés que dans certaines zones du complexe.

Toutefois, la Cour d'appel de Terre-Neuve-et-Labrador a infirmé la décision de première instance dans la cause *Team Mechanical* et a plutôt adopté le raisonnement de la Cour dans la cause *William Osler Health Centre*, statuant que le terme « biens assurés » couvrait les pertes ou dommages aux nouveaux biens reliés au projet de construction seulement, et ne couvrait pas les pertes ou dommages aux biens préexistants non directement liés au projet. Selon la Cour d'appel, l'interprétation donnée dans la cause *William Osler Health Centre* concordait plus avec les attentes raisonnables des parties et produisait un résultat réaliste d'un point de vue commercial. **Selon la décision de la Cour d'appel, la police d'assurance des chantiers ne COUVRE PAS les dommages causés à des structures fixes existantes.**

Dans la cause *Pre-Eng*, la Cour supérieure de justice de l'Ontario a souligné qu'il n'y avait aucune base factuelle permettant de se différencier de la cause *William Osler Health Centre*, et a statué qu'il n'était pas viable sur le plan commercial d'exiger d'un entrepreneur qu'il obtienne une assurance de chantiers pour couvrir l'ensemble du bâtiment alors qu'il ne travaille que sur une seule partie, et que cela n'était pas nécessaire pour atteindre l'objectif d'une police d'assurance des chantiers. De plus, la Cour a suivi le raisonnement de la Cour d'appel de Terre-Neuve-et-Labrador en statuant qu'il n'y avait aucune ambiguïté concernant les biens « en construction » dans la police d'assurance des chantiers en cause, de sorte que les biens endommagés en raison de la construction, mais n'étant pas en construction, n'étaient pas couverts.

Conclusion

Pre-Eng fait partie d'un nombre croissant de causes qui se sont éloignées de l'approche d'interprétation élargie adoptée dans la cause *Medicine Hat College*. Les tribunaux ont plutôt adopté l'interprétation plus étroite appliquée dans *William Osler Health Centre*.