UNIVERSITÉ DU BURUNDI
GRENIER DU SAVOIR DU BURUNDI
Dépôt institutionnel officiel
https://repository.ub.edu.bi

De l’assurance obligatoire des risques de construction en droit burundais

Manirakoze, Edouard; Sous la direction de : Dr Emery Nukuri

2024
UB, FLSH
https://repository.ub.edu.bi/handle/123456789/1884

Document téléchargé depuis le **Grenier du Savoir du Burundi** — https://repository.ub.edu.bi

UNIVERSITE DU BURUNDI

FACULTE DES SCIENCES POLITIQUES ET JURIDIQUES

DEPARTEMENT DE DROIT

MASTER EN DROIT JUDICIAIRE

DE L'ASSURANCE OBLIGATOIRE DES RISQUES DE CONSTRUCTION EN DROIT BURUNDAIS

Par :

Edouard MANIRAKOZE

Mémoire

Présenté et soutenu publiquement en vue de l'obtention du diplôme de Master en droit judiciaire

Sous la direction de :

Dr Emery NUKURI

Bujumbura, novembre 2024

LES MEMBRES DU JURY

Président : Prof. Egide MANIRAKIZA

Secrétaire : Dr. Pascal RWANKARA

Membre : Dr. Emery NUKURI

DEDICACE

A notre épouse et nos enfants

A nos pères et mères.

A nos frères et sœurs.

REMERCIEMENTS

Un travail de recherche ne peut résulter de l'effort d'un seul individu.

Nous aimerions bien réitérer notre esprit de gratitude à toutes les personnes sans la contribution duquel ce travail n'aurait pu voir la révélation.

Nous remercions vivement feu Dr Laurent NZOSABA qui nous ont guidés dans le choix du sujet de notre travail.

Nous remercions aussi Dr Emery NUKURI, Professeur de l'Université du Burundi qui malgré ses nombreuses occupations, a accepté de nous guider du premier pas de la recherche jusqu'à la fin de notre travail. Sa disponibilité, ses précieux conseils et ses recommandations nous ont été d'une grande utilité.

Nous remercions également nos éducateurs dès l'école primaire jusqu'à l'Université du Burundi et plus spécialement les professeurs de la Faculté des Sciences Politiques et Juridiques pour la formation dont ils nous ont doté.

Que la famille de Janvier NIBITANGA trouve dans ce mémoire le couronnement du sacrifice.

Nos remerciements s'adresser à tous ceux qui nous ont soutenu pour la réalisation de ce travail, trouvent ici l'expression de notre profonde gratitude.

RESUME

Le domaine de construction nécessite l'intervention de l'assurance depuis la conception du plan jusqu'à la réception définitive de l'ouvrage. Les intervenants ont besoin de la couverture pour des vices qui peuvent apparaître au moment de la construction ou d'un certain délai précis, à titre illustratif une garantie décennale.

Le maître d'ouvrage ou l'entreprise de construction; une personne physique ou morale qui intervient pour le compte de laquelle des ouvrages immobiliers sont effectués, pourrait se retrouver dans une situation d'effondrement, de l'incendie ou la destruction des engins qui sert à la construction, c'est dans ce moment que l'assureur intervient pour rétablir dans ses droits pour la reconstruction et la réparation.

Les constructeurs souscrivent en réalité une assurance pour le compte des entreprises intervenant sur le chantier et couvrant l'ensemble des risques. Aussi, les intervenants en matière de construction pourraient voir leurs responsabilités engagées. Mais dans tous ces cas, la présence de l'assurance est avérée pour la couverture de tous les risques de construction.

Même en cas du risque provoqué par la faute imputable des personnes bénéficiant de la police d'assurance ou encore à l'encontre d'autrui, l'assureur doit couvrir. Au lieu que la personne accusée de faute répare le dommage causé aux tiers. La compagnie d'assurance intervient à leur place.

Il est souvent rencontrer à des sinistres ou autres événements qui peuvent survenir pendant la construction ou après la réception pour mettre en péril les activités encours, c'est dans ce laps que les concernés pensent à l'avantage de souscrire une assurance.

Les intervenants devraient tenir compte qu'ils bénéficient à cause de leurs professionnalismes. Il est conseillé qu'avant d'ouvrir un chantier, les constructeurs doivent réellement se rassurer qu'ils ont souscrit une assurance tous risques du chantier. Donc l'assurance obligatoire de risque de construction est nécessaire au profit des intervenants en construction.

Mots clés : Assurance obligatoire- risques de construction- intervenants.

ABSTRACT

The construction industry requires insurance cover from the design stage right through to final acceptance. Coverage is needed for defects that may appear at the time of construction, or within a specific timeframe, such as a ten-year warranty.

The project owner or construction company; a natural or legal person acting on behalf of whom real estate works are carried out, could find itself in a situation of collapse, fire or destruction of the machinery used for construction. It is at this point that the insurer intervenes to restore its rights to reconstruction and repair by materializing its commitments.

In reality, builders take out insurance on behalf of the companies working on the site, covering all risks that may arise during the works or after acceptance. In such cases, it is essential to have insurance in place. In all these cases, however, insurance is required to cover all construction risks.

The insurer must also cover risks caused by the fault of persons covered by the insurance policy, or against third parties. Instead of the person accused of fault repairing the damage caused to third parties. The insurance company intervenes on their behalf.

In many cases, claims or other events can occur during construction or after handover to jeopardize ongoing activities, and it's at these times that those concerned think about the benefits of taking out insurance.

Those involved should bear this in mind, as they will benefit from it sooner or later. It's a good idea for builders to make sure they're covered by all-risks construction insurance before starting work. Compulsory construction risk insurance is therefore a must for all those involved in the construction process.

Keywords : Compulsory insurance, construction risks, construction insurance.

TABLE DES MATIERES

LES MEMBRES DU JURY ..... **i**

DEDICACE ..... **ii**

REMERCIEMENTS ..... **iii**

RESUME ..... **iv**

ABSTRACT ..... **v**

TABLE DES MATIERES ..... **vi**

SIGLES ET ABREVIATIONS ..... **viii**

AVANT- PROPOS ..... **x**

INTRODUCTION GENERALE **1**

1. Etat de la question dans la littérature **1**

2. Problématique **3**

3. Objet de la recherche **4**

4. Hypothèse du travail **4**

5. Intérêt du sujet **5**

6. L'approche méthodologique **5**

7. L'énonce du plan **5**

CHAPITRE I^{er}: GENERALITES SUR L'ASSURANCE EN MATIERE DE CONSTRUCTION **6**

Section 1. Aperçu générale **6**

§1er. Historique de l'assurance de construction 7

§2. La définition du chantier en construction 10

§3. L'assurance obligatoire en matière de construction 11

Section 2 : Les assurances des intervenants en matière de construction **14**

§1er. Les intervenants en construction 14

§2. Les différentes assurances obligatoires....20

Section 3. Le fondement de l'assurance de construction 28

§1er. L'acceptabilité de la couverture....29

§2. Les obligations des parties....30

§3. La valeur assurable 32

CHAP II. LES ASSURANCES DE RISQUES DE CONSTRUCTION AU BURUNDI 34

Section 1· La nécessite de l'assurance en construction....34

§1er. L'intérêt de l'assurance....35

§2. Détermination des dommages couverts 36

Section 2. Phases à couvrir et risques encourus....39

§1er. Les phases concernés à la couverture 39

§2. Les risques de construction d'un immeuble....43

§3. Les exclusions des risques 54

Section 3. De l'indemnisation et de règlement des sinistres....56

§1er. Les dommages réparables....56

§2. L'évaluation du préjudice subis....59

§3. Le principe indemnitaire....63

CONCLUSION GENERALE 68

BIBLIOGRAPHIE 71

SIGLES ET ABREVIATIONS

A.G.F	: Assurances générales de France
al	: Alinéa
art	: Article
BICOR	: Burundi insurance corporation
B.O.B	: Bulletin officiel du Burundi
C.C.L. III	: Code civil livre III
CHAP.	: Chapitre
Civ.	: Civil
CURDES	: Centre universitaire de recherche pour le développement économique et social
Dr	: Docteur
E.E.B	: Etablissement Emile bryulant.
Éd	: Édition
G.M	: Guerre Mondiale
Ibidem	: Même auteur, même ouvrage, même page
Idem	: Même auteur, même ouvrage mais page différent
L.G.D. J	: Librairie générale de droit et de jurisprudence
L.J.N.A	: Librairies journal des notaires et des avocats
Min	: Minute
N°	: Numéro
Oct.	: Octobre
op.cit.	: *Opere citato* (ouvrage déjà cité)
p.	: Page
pp.	: De la page à la page
P.U.F	: Presses Universitaires de France
RCP	: Responsabilité civile professionnelle
R.G.A.T.	: Revue générale des assurances terrestres
S.	: suivant
SOGEAR	: Société générale d'assurances et de réassurances
T	: Tome
T.R.C	: Tous risques chantier

U.B : Université du Burundi

U.P.D : Université de Paris Dauphine

U.P. P.S : Université Paris I- Panthéon Sorbonne 1

§ : Paragraphe

AVANT- PROPOS

C’est dans le cadre des travaux de fin de cursus de master en droit judicaire qu'intervient cette étude intitulée « *De l’assurance obligatoire des risques de construction en droit burundais*.»

Cette étude consiste à analyser l’historique de l’assurance de construction et les intervenants en matière de construction, son fondement juridique dans le gain de montrer les atouts de souscrire une telle assurance.

C'est une occasion offerte aux intervenants en matière de construction de connaître les phases et les risques que l’assurance peut couvrir. Et aussi dans quelle circonstance l’assureur intervient pour de dédommager les victimes. Sans oublier, comment on règle les sinistres à l’endroit des immeubles et des meubles.

Ce travail a d'intérêt capital car il met l’accent sur les perspectives de connaître d’une façon détaillée le favori de contracter l’assurance obligatoire de tous risques construction et de connaître les bienfaits et les défis à l’égard des parties contractantes qui outrepassent les législations en vigueur en débutant leurs chantiers sans souscrire une garantie contre les sinistres.

INTRODUCTION GENERALE

En matière de construction, l'assurance est inhérente en comptant des risques qui peuvent surprendre les intervenants au cours du chantier ou après réception d'un ouvrage. Les constructeurs pourraient se rencontrer où ses responsabilités sont mises enjeux. Dans cette optique, il est nécessaire de souscrire une protection avant le démarrage des travaux pour que l'assureur intervienne pour couvrir leur responsabilité civile ou pour réparer les dommages. L'assurance est appelée pour la couverture de tous les risques. En indemnisant les préjudices résultants de leur survenance comme le dommage corporel ou moral et aussi en réparant le dommage matériel.

1. Etat de la question dans la littérature

Il n'existe pas en droit burundais beaucoup de sujets qui ont été traités à propos de l'assurance des risques de construction à part quelques lignes traitées dans le mémoire de Placide NDIKUMANA intitulé *« les assurances de construction en droit burundais »*. Il a écrit qu'il y a l'absence d'un Code en domaine de construction qui établit un cadre normatif qui aura pour objet de règlementer les aspects essentiels du processus de la construction, en établissant les obligations et le régime des responsabilités et de l'assurance des intervenants à l'acte de construire. Le Code civil livre III oblige que la mise en œuvre de la construction implique la conclusion d'un contrat appropriée avec les hommes d'art. L'édification d'un ouvrage présente autant d'aspects d'ordre juridique mérite l'intervention de la protection.

L'auteur Philippe MALINVAUD et Philippe JESTAZ dans leur ouvrage intitulé « *droit de la promotion immobilière* », disait que les risques de construction se coïncident avec nombreux dommages matériels qui sont des conséquences pécuniaires directes découlant de la remise en état ou du remplacement des biens détériorés suite d'un accident. Les risques survenus en cours de construction ou après réception de l'ouvrage posent de problèmes et l'assurance devrait réparer le dommage causé.

L'auteur Bernard BOUBLI dans leur ouvrage intitulé « *la responsabilité et assurance des architectes, entrepreneurs et d'autres constructeurs* », mentionne que le constructeur sollicite une offre d'assurance à la compagnie de leur choix en indiquant des risques à couvrir. L'assurance intervient pour couvrir les risques reprochés aux constructeurs en délai limité.

La police d'assurance continue à produire des effets pour les vices qu'ils peuvent apparaître ultérieurement en tenant compte d'un certain délai précis ; la garantie biennale ou la garantie décennale. Il est évident qu'avant d'ouvrir un chantier, les intervenants doivent réellement se rassurer qu'ils avaient souscrit une assurance T.R.C.

Il faut aussi ajouter qu'après le délai de 10 ans, le propriétaire de l'immeuble continue d'y habiter comme d'habitude. Il est souhaitable de contracter une assurance obligatoire tous risques constructions en raison d'être indemnisée.

Comme le maître d'ouvrage est une personne qui intervient pour le compte de laquelle une construction ou des ouvrages immobiliers sont effectués[1], il pourrait se retrouver dans une situation d'effondrement de ce bâtiment ou la destruction des engins qui sert à la construction, c'est dans ce moment que l'assureur doit intervenir pour rétablir dans ses droits afin d'honorer les engagements souscrits dans la police d'assurance. La souscription de l'assurance concerne les dégâts occasionnant et mettant en cause l'ouvrage, aux ouvrages provisoires et l'équipement pendant la période de construction.

Il couvre également les réparations pécuniaires de la responsabilité civile auxquelles les constructeurs pourraient être reprochés en raison des dommages causés à un tiers lors de l'exécution des travaux au chantier[2]. Même en cas de risque survenu dû à la faute imputable aux personnes bénéficiant de la police d'assurance ou encore à l'encontre de l'autrui, l'assureur doit manifester leur volonté en couvrant tous les risques.

Signalons aussi que dans des situations catastrophiques, les événements extérieurs peuvent survenir pendant ou après la construction pour perturber les activités. C'est dans cette circonstance que les constructeurs constatent l'atout de souscrire une assurance en couvrant tous les risques survenus incessamment. La compagnie d'assurance est en contrainte d'indemniser les préjudices résultants du sinistre.

L'assurance obligatoire de risques de construction est en nécessité au profit des intervenants en construction pour couvrir leur responsabilité professionnelle dans le but de gagner la réparation ou la reconstruction de l'ouvrage.

---

[1] PH. MALINVAUD et PH. JESTAZ, *Droit de la promotion immobilière*, 2ème éd., Paris, Dalloz, 1980, n° 55, p.71.
[2] Art.305 de la Loi n°1/06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant code des assurances au Burundi, *in B.O.B n°7bis/2020*.

2. Problématique

L'assurance est une opération par laquelle une partie ; l'assuré se fait promettre, moyennant une prime, la rémunération, une prestation par une autre partie ; l'assureur en cas de réalisation d'un risque. Cette définition a l'avantage de mettre en valeur les rapports qui naissent entre l'assureur et l'assuré[3]. Elle s'applique assez exactement au contrat d'assurance qui intervient entre ces deux personnes et fait naître les deux obligations réciproques essentielles c'est à dire ; le paiement de la prime à la charge de l'assuré et la prestation de l'assureur lors de la réalisation du risque[4].

Le risque peut causer un dommage de grosse valeur, qui risquerait de compromettre la continuité de la réhabilitation ou de la réalisation de l'infrastructure. Les contrats d'assurance pour les chantiers peuvent être extrêmement complexes pour la compréhension des termes de la police.

Les constructeurs ne souscrivent plus une assurance contre les risques qu'ils peuvent survenir à l'ouvrage pendant la construction ou après la réception. Ils évoquent que les primes d'assurances sont très élevées. Il est efficace de considérer l'évaluation des risques occasionnés par l'acte de construire avec certaines exclusions de risques et les couvertures que le marché d'assurance propose.

Mais la question qui intervient souvent, c'est que les constructeurs évitent l'obligation d'assurance et la contournent en vue d'échapper le versement des primes d'assurance. Pour les travaux auxquels il y a l'intervention de l'Etat, les constructeurs font la simulation du contrat d'assurance. Ils assurent peu de risques avec un nombre limité du personnel qui peuvent bénéficié la protection. Les contestations qui naissent entre les parties impliquées dans le chantier poussent les entreprises d'assurance à réparer le dommage.

Il est souhaitable à n'importe quel constructeur tant privé et public de penser à l'avenir des travailleurs et de l'ouvrage en bénéficiant la protection là où l'incapacité s'impose. Le risque pour les travailleurs est majeur car ils peuvent lui reprocher la responsabilité.

---

[3] A. BESSON, *Le contrat d'assurance*, T.I, 4ème éd, Paris, L.G.D. J., 1975, p.1.
[4] B. BOUBLI, *La responsabilité et l'assurance des architectes, des entrepreneurs, et autres constructeurs*, 2ème éd., Paris, L.J.N.A., 1979, n° 549, p.341.

3. Objet de la recherche

Notre objectif est de savoir que les constructeurs auraient la chance de connaître l'assurance obligatoire de T.R.C au moment de la conception d'un ouvrage.

Les questions pertinentes sur notre recherche sont assez nombreuses. Est-ce que les constructeurs sont contraints de souscrire réellement l'assurance obligatoire pour la garantie de leurs travailleurs ou de l'immeuble en édification pendant ou après la réception ? Serait-il avantageux pour les constructeurs de souscrire une police ? Qu'en est –il des sanctions qui frappent le constructeur qui outrepasse la législation ?

4. Hypothèse du travail

Les constructeurs connaissent leurs droits et obligations en rapport avec l'assurance. La Loi n°1 / 06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances au Burundi intervient pour contraindre les constructeurs. Mais ils échappent en alléguant les primes excessives. Par exemple, Avant d'ouvrir un chantier, le maître de l'ouvrage doit être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance couvrant par une seule et même police les dommages à l'ouvrage et la responsabilité décennale de l'ensemble des intervenants[5].

La compagnie d'assurance interviendra pour couvrir les risques survenus en réparant l'ouvrage intégralement. Les constructeurs trouvent l'exclus d'être poursuivie suite à des responsabilités civiles professionnelles reprochées. L'assurance intervient pour couvrir les responsabilités professionnelles des constructeurs dans le but d'empêcher l'application de l'art.258 du ccl III qui dispose que: *« tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, s'oblige à celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer»*.

Les constructeurs qui résistent à la souscription d'une assurance, trouvent leur patrimoine en danger à cause de l'affectation pour le couvrir leurs risques survenus. Même si cette assurance est obligatoire, les entreprises de constructions ne la respectent pas ou la contournent. Les risques du chantier sont à la charge des ouvriers ou des propriétaires des maisons. Et enfin, les burundais n'ont pas la culture de mettre en œuvre cette responsabilité.

[5] Art.300 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

5. Intérêt du sujet

Notre sujet est vierge car personne n'a osé à débattre. Depuis longtemps, au Burundi comme partout ailleurs, les assurances resteront toujours meilleur dans la contribution de la vie économique du pays. Leurs existences dépendent en grande partie de la volonté des populations qui osent à penser à des risques.

Selon les analyses théoriques modernes, les assurances rendent compte des services particulièrement importants dans le développement du pays et socialement ; en reconstruisant l'immeuble et en indemnisant la victime. Elle remplit en effet, un certain nombre de fonction : celles d'agents économiques, prestataires de service et distributeurs de sécurité et celles de relais de la politique économique du gouvernement.

Alors scientifiquement, ce n'est qu'après avoir consulté notre sujet que les lecteurs auraient l'opportunité de connaître d'une façon détaillée le favori de contracter l'assurance obligatoire de T.R.C en cas de construction. L'assurance interviendra moralement et matériellement pour couvrir le sinistre.

Elle permettra aussi à nos lecteurs de pouvoir connaître les bienfaits et les défis à l'égard des parties contractantes et de ré-ouvrir des horizons à l'égard des propriétaires privées qui outrepassent les législations en vigueur en débutant leurs chantiers sans souscrire une garantie contre les sinistres.

6. L'approche méthodologique

Notre recherche sera essentiellement documentaire. L'analyse nous conduira à la Loi n°1/06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances du Burundi, nous exploitons les ouvrages classiques, la jurisprudence, ainsi que les articles et revues juridiques en la matière et d'autres sources d'information.

7. L'énonce du plan

Dans notre recherche, nous avons jugé opportun de subdiviser le travail comme suit ; les généralités (chap.1), les assurances des risques de construction (chap.2) sans oublier une conclusion générale synthétisant toute recherche.

CHAPITRE I^{er}: GENERALITES SUR L'ASSURANCE EN MATIERE DE CONSTRUCTION

En matière de construction, l'assurance obligatoire est importante en comptant sur les risques de construction. Avant le démarrage d'un chantier, il faut que les constructeurs doivent réellement souscrire une assurance tous risques chantier afin de garantir la fiabilité de l'ouvrage. Cette action est caractérisée par la conclusion d'un contrat appropriée avec les hommes d'art. La compagnie d'assurance a l'option de choisir des risques à couvrir. Cela montre qu'il existe des risques non couvets suite à des raisons différentes. L'assurance devrait couvrir tous les risques sans distinction.

Au cours de ce chapitre, nous traiterons l'aperçu général de l'assurance de construction (section 1), les assurances des intervenants en matière de construction (section2) et son fondement (section3).

Section 1. Aperçu générale

Le domaine de construction a ses approches historiques jusqu'à l'incorporation dans notre législation. L'assurance connaît un développement extraordinaire. Le droit des assurances vit parallèlement avec la généralisation du contrôle des entreprises d'assurances et la mise en place de législations.

En matière de construction, la protection contre tous les risques est nécessaire. L'assurance obligatoire est inhérente pour les risques qui peuvent concourir dans un chantier en souci de réparation.

Le chantier est une phase fondamentale dans un projet de construction. Dans une localité d'implantation d'un chantier, on y trouve souvent des barrières empêchant tout individu d'y pénétrer afin d'éviter les risques de construction.

Dans cette section, on va parler de l'historique de l'assurance en matière de construction, ce qu'on attend par un concept chantier et pourquoi l'assurance obligatoire en construction.

§1er. Historique de l'assurance de construction

Bien que la responsabilité des constructeurs en raison de ruine de l'ouvrage bâti soit fort ancienne, en 1804, ce n'est qu'assez récemment que se sont développées les assurances dans cette branche de l'activité économique. Comme les risques encourus tant pour les professionnels que pour leurs clients et les tiers ont augmenté avec le progrès de la technique, l'immeuble de grande hauteur et le bloc préfabriqué présentent infiniment plus de danger que la construction traditionnelle[6].

En 1859, il y a le développement de l'organisation professionnelle à travers l'apparition de la fédération du bâtiment qui a joué à la création de l'assurance mutuelle des entrepreneurs. En 1931, c'est le tour des architectes de fonder la mutuelle de l'association provinciale des architectes français. Cette association est devenue une mutuelle en 1937[7].

En 1940, il y a eu la mise en place d'une loi prévoyant l'assurance obligatoire de tous risques résultant de la responsabilité professionnelle[8].

En 1945, en présence du groupement technique des assurances, se crée une section de responsabilité décennale ; qui devenait en 1949 une section de construction[9]. La police émise par la section décennale portait le titre de police globale de chantier et garantissait au premier franc tous les participants à une opération déterminée, exception faite du maître d'ouvrage[10].

En 1966, la section de construction a tenté de résoudre le problème de la constante interférence entre les responsabilités de plusieurs professions. Dans ce cas-là, elle envisageait la constitution à propos de chaque sinistre d'un dossier unique, pour permettre l'indemnisation immédiatement à la victime, sauf à rechercher ultérieurement la responsabilité de chaque professionnel, les constatations devraient être arbitrées au sein même de cette section aux vues d'une commission professionnelle[11].

En 1967, il y a eu l'introduction d'une loi qui s'étendait de la responsabilité décennale aux promoteurs et crée la responsabilité biennale.

---

[6] N. JACOB, *Les assurances*, 2ème éd., Paris, Dalloz, 1979, p.366.
[7] *Ibidem*
[8] *Idem*, p.367.
[9] *Idem*, p.368
[10] *Idem*, p.367
[11] *Idem*, p.368.

Cette loi avait poussé les compagnies d'assurances à créer une police nouvelle dans laquelle le maître d'ouvrage couvre l'effondrement avant la réception des bâtiments, ainsi que les dommages relatifs aux gros ouvrages pendant dix ans après la réception et les dommages survenus aux ouvrages pendant deux ans[12].

Comme l'écrivait M. Leneveu : « *ces sections ont le support d'un accord de coassurance mutuelle par lequel les compagnies adhérentes apportent leurs risques aux groupements et se le repartissent dans des proportions convenues. D'autre part, ses sections ont un rôle technique qu'elles assument pour le compte de leurs adhérents ; elles fixent les conditions de police et les règles de leur souscription. Leur intervention est plus ou moins poussée selon les types de police, la rédaction est en fait le produit d'accord avec les organisations professionnelles des assurés. Enfin les sections ont l'instruction complète des sinistres à quelques exceptions près* »[13].

Le 1èr janvier 1973, la section de construction et celle de la responsabilité décennale disparaissent pour laisser la place à quatre organismes qui seront dorénavant chargés de l'ensemble des polices relatives à l'assurance de construction[14].

Une fois l'idée reçue, l'assurance scientifique allait progressivement se développer. Elle se généralisa à partir du 19ème siècle. L'adoption des bases techniques solides allait permettre à l'assurance de prendre son essor définitif car ses bases conféraient à l'opération la sécurité nécessaire. L'assureur était à même de calculer ses primes de manière à ce qu'elles suffisent très probablement à couvrir les sinistres à venir. L'assuré pouvait ainsi compter sur l'aptitude de l'assureur à remplir ses engagements en cas de sinistre[15].

A l'époque contemporaine, l'assurance connaît un développement extraordinaire. La croissance est ininterrompue. Le droit des assurances vit une expansion parallèle, avec la généralisation du contrôle des entreprises d'assurances et la mise en place de législations impératives, protectrices du consommateur. L'assurance joue désormais un rôle économique et social remarquable.

---

[12] N. JACOB, *op.cit.*, p.369.
[13] *Ibidem.*
[14] *Ibidem.*
[15] M. FONTAINE, *Droit des assurances*, 2ème éd., Bruxelles, Larcier, 1996, p.11.

L'histoire de l'assurance au Burundi remonte de plusieurs décennies. Dans les années 1960, après l'indépendance du pays, le secteur de construction a connu un essor significatif avec la construction de nombreuses infrastructures publiques et privées.

Cependant, il n'avait plus de règlementation spécifique en matière d'assurance de construction à cette époque. Les entreprises de construction étaient responsables de leurs risques et il n'y avait plus moyen de contracter l'assurance pour couvrir les dommages matériels.

Au fur des années, le gouvernement burundais a pris conscience de l'importance de l'assurance de construction en protégeant les parties prenantes et en promettant le développement dans ce secteur. En conséquence, les réglementations ont été mises en place pour rendre obligatoire l'assurance de construction.

En 2014, la Loi n°1/02 du 7 janvier 2014 portant Code des assurances au Burundi a obligé les entreprises de construction à souscrire une assurance de responsabilité civile décennale pour couvrir les dommages causés aux tiers pendant une période de 10 ans à compter de la réception des travaux. En outre, cette loi prévoit également l'obligation d'une assurance tous risques chantier pour couvrir les dommages matériels survenant pendant la durée des travaux.

Depuis lors, le marché de l'assurance en matière de construction au Burundi s'est développé avec l'émergence des compagnies d'assurances spécialisées dans le domaine. Les entreprises de construction sont désormais tenues de souscrire l'assurance pour se conformer à la législation en vigueur.

Cependant, l'assurance obligatoire en matière construction au Burundi reste limitée en raison de divers facteurs, tels que la faible sensibilisation des parties prenantes et la capacité financière limitée des entreprises de construction pour payer les primes d'assurances.

Malgré ses défis, l'assurance de risque construction continue à jouer un rôle important dans la protection et dans la promotion du développement en secteur constructif. Le gouvernement du Burundi continue à travailler pour l'amélioration de la réglementation et de la sensibilisation, à renforcer le marché de l'assurance des risques de construction dans le pays.

§2. La définition du chantier en construction

Le chantier se définit comme le lieu où sont exécutés des travaux de bâtiments ou de génie civil[16]. Le chantier est une phase fondamentale dans un projet de construction. Dans une localité d'implantation d'un chantier, il existe souvent des barrières empêchant tout individu d'y pénétrer, afin d'éviter les risques de construction. Le chantier varie, selon le type de construction, le type des matériaux employés. Il est à la fois limité dans l'espace et dans le temps « *dure le temps de la construction de l'ouvrage* ».

Dans l'endroit où le propriétaire du terrain prévoit bâtir un ouvrage, tout le monde peut observer des prescrits du permis de construire[17]. Les constructeurs édifient les bâtiments conformément aux règles d'art et le maître du chantier doit requérir l'autorisation administrative de bâtir[18].

Un chantier est toujours une opération complexe, qui se met au mesure de toutes les qualités des hommes qui y participent et l'ensemble de matériels envisagés, afin d'atteindre les buts recherchés : la rapidité, la qualité et l'économie et de façon à accroître la productivité. En rendant prévisionnelle un chantier efficace, rapidité, économie et qualité, il est important de savoir utiliser des moyens humains et matériels.

Les chantiers importants nécessitent une organisation. Ceci se traduit par des zones de vie et la réalisation de pistes d'accès ouvertes aux différents acteurs du chantier, afin de faciliter l'accessibilité et le travail sur place. Cependant, tous les intervenants d'un projet ne participent pas aux travaux. Cependant, l'évaluation des prix et de ces moyens sont difficile car elles sont basées sur des hypothèses. Il faudra attendre le lancement et la fin de projet pour avoir un aperçu de ceux-ci. Cette situation oblige les entreprises à analyser leurs hypothèses et prévisions au cours du chantier afin de prévoir une possible réorientation.

Au cours d'un chantier, plusieurs entreprises publiques ou privées viennent à se rencontrer et à intervenir en coactive. Ceci fait naître une nécessite de coordination, souvent mise en œuvre par la coordinatrice de chantier.

---

[16] J. CATHELINEAU et J-L VIGUIER, *Technique du droit de l'urbanisme*, Paris, Librairies techniques, 1977, n°21, p. 23.

[17] Art.100 al.1 de la Loi n°1/09 du12 août 2016 portant code de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction au Burundi, *in BOB n°8/2016*.

[18] Art.112 de la Loi régissant l'urbanisme au Burundi.

Afin de mener la gratitude d'un chantier dans son intégralité, il est essentiel de planifier avec un intérêt à la période de préparation de chantier. Cette période est précisée dans le dossier de consultation des entreprises et varie en fonction des spécificités et de l'ampleur du projet.

Cette période imposée aux parties prenantes du chantier est efficace pour lutter contre les incidents et accidents de travail[19]. Signalons qu'avant de penser à l'ouverture d'un chantier, il est strictement exigé de souscrire une assurance pour couvrir tous les risques[20]. L'assurance doit être souscrite avant cette ouverture qu'il s'agisse de celle de dommage ou de celle de responsabilité[21].

§3. L'assurance obligatoire en matière de construction

L'assurance obligatoire est sans aucun doute une des caractéristiques les plus frappantes du droit moderne des assurances[22]. Le principe de l'autonomie de volonté voulait que les parties à la convention soient en liberté de contracter ou de ne pas contracter[23]. En principe, aucune partie ne doit être obligée de conclure un contrat. En vertu de ce principe, cette assurance devrait être facultative. Toutefois, le législateur déroge au principe de l'autonomie de la volonté en prévoyant une obligation d'assurance.

L'assurance obligatoire est un contrat qui doit être obligatoirement souscrite afin de garantir l'indemnisation de victimes ou de leurs biens en cas de survenance d'un sinistre[24]. En matière de construction, l'assurance est inhérente en comptant sur les risques qui peuvent concourir dans un chantier ou après réception d'un ouvrage.

L'édification d'un immeuble présente autant d'aspects d'ordre juridique. La mise en œuvre de la construction implique la conclusion d'un contrat approprié avec les hommes d'art. Ensuite les dommages survenus le cas échéant en cours ou postérieurement à l'achèvement des travaux posent des questions de responsabilisation. Enfin, les questions de responsabilité ont des répercussions sur le terrain de l'assurance[25].

---

[19] https://saqara.com/lexique-btp/chantier. Consulter le 10 juin 2024 à 19heure
[20] Art.129 al.1 de la Loi régissant l'urbanisme au Burundi.
[21] B. BOUBLI, *op.cit.,* n° 550, p.341.
[22] N. JACOB, *op.cit.,* p.24.
[23] Art. 1 CCL III.
[24] Https: //www.mataf.net/fr. Consulté le 10 juillet 2024 à 18heure 16 min.
[25] P. MALINVAUD et P. JESTAZ, *op.cit.,* p.67.

Le Code de l'assurance dispose que « *Tout constructeur, personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage pour les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans un des éléments constitutifs ou dans l'un de ses éléments d'équipement le rendant impropre à sa destination. Ceci doit être couvert par une assurance obligatoire des risques de construction* »[26]. L'assurance intervient pour couvrir les constructeurs du dommage subis à l'ouvrage.

Comme l'employeur est obligé d'assurer la sécurité et la santé des travailleurs dans tous les aspects liés au travail[27], les constructeurs doivent justifier qu'il a honorés son obligation de contracter l'assurance à l'ouverture d'un chantier[28].

En matière de construction, les constructeurs doivent souscrire une assurance dommage ouvrage et l'assurance de responsabilité décennale[29]. Dans une assurance de dommage, l'assurance obligatoire assure en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement de la totalité des travaux de réparations des dommages. Il doit réellement se mettre au courant que les constructeurs ont souscrit une assurance ; chacun dans son domaine de spécialisation ou de professionnalisme.

Dans ses responsabilités des constructeurs, il confronte la tendance d'appliquer les dispositions du Code civil livre III. L'article 258 du CCL.III dispose que : « *tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* ». Il appartiendrait au constructeur de réparer le dommage causé à un tiers or il est sous la protection de l'assureur. L'intervention de cette compagnie est nécessaire. Car ça peut arriver que le constructeur en question soit dans l'incapacité totale de dédommager le tiers, sans l'intervention d'un bras d'une autre partie. D'où l'obligation imposable par la législation de conclure une assurance obligatoire pour les constructeurs.

Aussi l'art.259 du CCL.III dispose que : *« chacun est responsable du dommage qu'il a causé, non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence».*

[26] Art.299 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[27] Art.317 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[28] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 218, p.248.
[29] Art.300 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait et de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde[30].

A titre illustratifs, supposons que l'aide-maçon possède dans sa main une pierre pesant 10 kgs, mais par mégarde, il cogne un passager. Dans ce cas-là, le chef du chantier doit intervenir pour constater son risque afin d'interpeller l'assurance pour couvrir les dégâts corporels commis à un passager.

Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par le vice de construction[31]. D'où l'article 299 de la Loi n°1/06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances au Burundi est en chemin d'application.

L'obligation d'assurance s'étend aux personnes physiques ou morales, aux risques et aux personnes qui agissent en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur mais aussi aux ouvrages[32]car il y a nécessité de la couverture pour les travaux de bâtiments. L'assureur intervient pour la couverture de l'assuré durant les moments éprouvés qu'il concoure. L'assurance obligatoire s'applique à la réparation des dommages corporels et matériels[33] survenus à l'ouvrage.

Comme un contrat nécessite de la liberté et du consensus entre les parties prenantes ; du principe de la liberté, chacun est libre de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi[34].

Du consensualisme, l'assureur et les constructeurs doivent s'accorder sur les moyens et les droits ou sur les faits qui doivent réellement guider leur contrat d'assurance en fixant les primes sans mettre à coté la clause de l'intervention de l'assureur en cas de la survenance du sinistre.

---

[30] Art.260 CCL III.
[31] Art.262 CCL III.
[32] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 539, p.336.
[33] J. FOSSEREAU et H. MAZEAUD, *La notion d'incendie*, Paris, L.G.D.J., 1963, n° 173, p.108.
[34] Art.54 CCL III.

Section 2 : Les assurances des intervenants en matière de construction

En matière de construction, les intervenants sont variés en tenant compte de leur spécialisation. Ils sont très intéressants. La contribution de l'un et de l'autre est nécessaire dans le domaine de construction. Le maître d'ouvrage a besoin d'un maître d'œuvre dont il peut faire recourir à un collaborateur comme un architecte par exemple.

Chacun dans son domaine d'intervention a besoin de la protection. Les intervenants sont énumérés dans le Code des assurances[35]. Nous verrons en l'ensemble leurs couvertures des intervenants et les différentes assurances obligatoires.

§1er. Les intervenants en construction

Dans ce paragraphe, nous traitons les assurances pour les architectes, les entrepreneurs, les techniciens et les promoteurs des immeubles en tenant compte de leur professionnalisme.

A. Pour les architectes

Les architectes sont soumis à une obligation d'assurance spécifique appelée assurance responsabilité civile professionnelle. Cette assurance couvre les risques à l'endroit des architectes tels que des erreurs de conception ou des défauts de construction[36].

L'architecte est un locataire d'ouvrage. Il représente techniquement le maître d'ouvrage. En dirigeant les travaux, il exerce sa profession; qui est une profession libérale lui assurant une complète indépendance. L'architecte loue ses services pour une mission technique sans accomplir des actes juridiques au nom du maître d'ouvrage[37].

Le lien entre l'architecte et le maître d'ouvrage, c'est le contrat de louage, dans lequel l'architecte s'engage à faire quelque chose pour l'autrui, moyennant un prix convenu entre les parties[38].

Signalons pour illustration des choses qu'en Belgique, l'architecte est lié par le maître par un contrat d'ouvrage. En France, la question est bouleversée entre les partisans du mandat. Ici il y a peu d'évolution car l'architecte dirige ou surveille les travaux et reçoit les ouvrages ou les règles du mémoire.

---

[35] Art. 301 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[36] B. BOUBLI, *op.cit.,* n° 625, p.371.
[37] G. BRICMONT, *La responsabilité des architectes et des entrepreneurs*, 3ème éd., Bruxelles, Larcier, 1971, p.11.
[38] Art. 372 du CCLIII.

En principe, c'est un homme de l'art compétent par excellence. Lui, il a fait les études théoriques lui permettent de concevoir non seulement les œuvres architecturales mais aussi d'évaluer les moyens d'exécutions. Il aura aussi appris à résoudre les problèmes relatifs à la réaction des matériaux et saura à mesurer la résistance des terrains. Il doit savoir calculer le poids du bâtiment projeté en construction dans le but de déterminer des fondations appropriés[39]. Il est homme digne de sa technicité pour la construction.

C'est dans ce degré d'intervention qu'il est au moins nécessaire de souscrire une assurance pour ses professionnalismes. Dans ce cas, l'architecte devrait s'engager à sa responsabilité en garantissant qu'il est digne de son métier.

L'architecte est en coïncidence avec le bureau d'étude, il est généralement constitué d'ingénieur, d'architecte, de projecteur, de dessinateur. Le bureau d'étude reçoit du maître d'ouvrage ou d'un entrepreneur, la mission d'effectuer des calculs structurales. Il peut être généraliste ou spécialiste dans les structures métalliques par exemple[40].

Dans certains cas, les fonctions de bureau d'étude, de concepteur, d'ingénieur conseil ou de maître d'œuvre pourraient être assurées par une même société. Le bureau d'étude peut également être assuré par la police T.R.C.

Les ingénieurs conseils, recrutés en principe par le maître de l'ouvrage, peuvent avoir la tâche de concevoir le projet dans le cas des constructions industrielles. Ils suivent aussi le déroulement des travaux et répondent de la bonne réalisation. Ils peuvent également jouer le rôle du bureau d'étude qui effectuera les calculs structurels[41]. Les ingénieurs conseils sont souvent assurés par la T.R.C sauf dans le cas où l'entrepreneur souscrit la police.

Et d'ailleurs l'architecte engagé aux vues du contrat de louage peut bénéficier auprès du maître d'ouvrage un mandat spécial[42]. L'architecte exerce en principe son activité à titre individuel et libéral[43]. La profession architecturale est incompatible à celle des entrepreneurs, industriels, ou fournisseurs de matériels ou objets de construction.

---

[39] G. LIET-VEAUX, *Le droit de la construction,* 7ème éd., Paris, Celse, 1982, 202.
[40] B. SOINNE, *La responsabilité des architectes et entrepreneurs après travaux de construction*, T.1, Paris, L.G.D.J, 1969, p.72.
[41] *Idem*, p.82.
[42] G. BRICMONT, *op.cit.*, p.12.
[43] B. BOUBLI, *op.cit*., n° 121, p.73.

L'architecte peut aussi exercer en qualité d'associé d'une société soit civile, commerciale ou coopérative. L'architecte peut aussi exercer en qualité de salarié, ce qui est à notre avis la manifestation de la régression du caractère libéral de la profession[44].

L'assurance responsabilité civile professionnelle est obligatoire pour tous les architectes inscrits à l'ordre des architectes. Mais au Burundi, cette ordre des architectes est en projection comme s'est prononcé en communique de presse n° 19 de la réunion du conseil des ministres du vendredi 04 novembre 2022.

Elle doit souscrire dès le début de l'activité professionnelle et doit être maintenue tout au long de la carrière de l'architecte. Cette assurance permet de protéger à la fois les clients de l'architecte en cas de dommages causés par les erreurs professionnels, mais aussi l'architecte lui-même en cas de litiges ou de réclamations.

Il est important pour les architectes de choisir une assurance RCP adaptée à leurs besoins et de vérifier régulièrement les garanties et les montants assurés afin d'être sous protection en cas du sinistre.

B. Pour les entrepreneurs

En réalité, les entrepreneurs sont des entreprises de construction. Ils exercent une profession commerciale ou artisanale[45]. Pour les entrepreneurs, leur police d'assurance date de 1952. Les garanties étaient sensiblement les mêmes que celle de la police décennale des entrepreneurs de 1949 dans laquelle cette police de garantie de chantier garantissait tous les participants à une opération de construction à l'exception du maître de l'ouvrage[46]. Les entreprises de construction des bâtiments, de travaux publics, ou de construction en général sont celles qui réalisent effectivement les ouvrages ; objets de garanties de tous risques chantiers.

Dans cette rubrique, il existe différentes sortes des entreprises qui méritent un aperçu.

Il s'agit entre autre les petites entreprises qui sont constituées de quelques ouvriers animés par un patron ; elles sont souvent spécialisées dans quelques types de travaux seulement. Il existe autre sorte les grosses entreprises qui peuvent réaliser n'importe quels types de travaux et dans bon

[44] B. BOUBLI, *op.cit*., n° 628, p.372.
[45] *Idem*, n° 171, p.99.
[46] N. JACOB, *op.cit*., n°380, p.368.

nombre de pays, les entreprises spécialisées ne savent réaliser que certains types de travaux (plomberie, étanchéité, fondations profondes, électricité, peinture).

Et les entreprises pilotages qui sont des sociétés titulaires d'un marché couvrant les différents lots qui sous-traitent la totalité des travaux, elles n'assurent en fait que la coordination des différents intervenants.

L'assurance RCP n'est pas obligatoire pour tous les entrepreneurs, mais elle est fortement recommandée[47]. L'assurance obligatoire dépend du type d'activité exercée par l'entrepreneur et des règlementations spécifiques de chaque pays.

Dans certains cas, comme pour les entrepreneurs des bâtiments, l'assurance RCP du bâtiment peut être obligatoire pour obtenir certaines autorisations ou licences. Cela garantit que l'entrepreneur est en mesure de couvrir les dommages causés aux tiers dans le cadre de son activité.

L'assurance RCP couvre généralement les dommages matériels, corporels ou immatériels causés aux tiers pendant l'exécution des travaux[48]. Cela peut inclure des erreurs de conception, des accidents sur le chantier, défauts de constructions en se basant sur l'obligation consécutive à la garde du chantier et l'ouvrage pendant les travaux de construction[49].

Il est important pour les entrepreneurs de souscrire une assurance RCP adaptée à leur activité et de vérifier régulièrement les garanties et les montants assurés[50]. Cela permet de se protéger en cas de litiges ou de réclamations et d'éviter des conséquences financières importantes[51].

Bien que l'assurance RCP ne soit pas obligatoire pour tous les entrepreneurs, il est fortement recommandé de souscrire cette assurance pour se protéger et protéger les tiers en cas de dommages causés dans le cadre de l'activité professionnelle.

---

[47] P. MALINVAUD et P. JESTAZ, *op.cit.*, p.89.
[48] B. BOUBLI, *op.cit.,* n° 175, p.101.
[49] *Idem*, n° 178, p.103.
[50] J –M. AUBY et R. DUCOS-ADER, *Droit administratif*, 6ème éd., Paris, Dalloz, 1986, p.571.
[51] B. BOUBLI, *op.cit.,* n° 177, p.102.

C. Pour les techniciens

Dans de nombreux pays, l'assurance RCP est obligatoire pour les techniciens de construction[52]. Cette obligation vise à garantir que les techniciens sont à mesure de couvrir les dommages causés aux tiers lors de l'exécution de leurs travaux. La souscription d'une assurance professionnelle est une démarche relativement importante.

Elle couvre l'ensemble de la maîtrise de l'œuvre ou se borne à concevoir certains éléments de l'ouvrage en laissant la charge de la conception d'ensemble à un architecte.

Le contrat doit procurer une couverture sur toutes les garanties applicables à compter de la réception des travaux et sur tous les risques liés à l'activité professionnelle[53]. Avant de démarrer une activité artisanale dans le secteur du bâtiment, il est important d'être assuré correctement[54].

Cette assurance permet également de garantir que les victimes de dommages causés par les techniciens seront indemnisées de manière appropriées.

Il est important pour les techniciens de construction de choisir une assurance adaptée à leur activité et de vérifier régulièrement les garanties et les montants assurés. Cela leur permettra de se conformer aux réglementations en vigueur et de prévenir d'éventuelles conséquences financières importantes.

D. Pour les promoteurs immobiliers

La fonction du promoteur immobilier est apparue après la 2ème G.M, en raison de la complexité de l'œuvre de construction moderne ainsi que de l'importance des programmes qui étaient au courant[55]. Alors, un promoteur constructeur est toute personne physique ou morale dont la profession est de prendre de façon habituelle et dans le cadre d'une organisation permanente l'initiative de réaliser les immobilières afin d'acquérir la propriété à une ou plusieurs personnes nommées accédant à la propriété[56]. Il assume sa responsabilité et la coordination de l'opération

---

[52] B. BOUBLI, *op.cit.,* n° 7, p.4.
[53] *Idem,* n° 131, p.78.
[54] https://www.lecoindesentrepreneurs.fr/assurances-entreprises-de-batiment/#:~:text=L'assurance%20responsabilit%C3%A9%20civile%20d%C3%A9cennale%20(garantie%20d%C3%A9cennale),et%20les%20autres%20assurances%20n%C3%A9cessaires. Consulter le 11 août 2024 à 18h26min.
[55] N. JACOB, *op.cit.*, n° 402, p.395.
[56] PH. MALINVAUD et PH. JESTAZ, *op.cit.*, n° 1, p.1.

intervenante pour l'étude, l'exécution, la mise en disposition des usagers des programmes à réaliser[57].

Le promoteur des immeubles est chargé de construire les ouvrages sous leur propre frais. Après le remboursement des frais et intérêts, le promoteur transfère tous les attributs[58] de l'ouvrage à celui qui a payé conformément au contrat.

Même s'il libère tous les attributs, il doit faire une garantie qui rassure que le nouvel acquéreur est en sécurité[59]. D'où l'obligation de souscrire une assurance convenue pour constater au moins la durabilité de l'immeuble acquis[60]. En réalité, le promoteur est la personne qui réalise un immeuble en vue de l'accession[61]. Il assure ses responsabilités professionnelles par la police maîtresse d'ouvrage[62].

Cette assurance vise à protéger les promoteurs contre les réclamations du tiers liés à des dommages corporels, matériels ou immatériels causés par leurs activités de développement immobilier et leur permet de se protéger financièrement en cas de litiges ou de réclamations liés à ces risques. Les promoteurs immobiliers peuvent être exposés à de nombreux risques, tels que des erreurs de conception, des défauts de construction, des retards dans la livraison des projets.

Cette assurance peut également aider à renforcer la confiance des clients et des investisseurs dans les projets immobiliers. Il est évident pour les promoteurs immobiliers de choisir une assurance RCP adaptée à leur besoin spécifique et de s'assurer régulièrement que les garanties et les montants assurés sont suffisants. Cela leur permettra de se conformer aux règlementations en vigueur et de prévenir d'éventuelles conséquences financières importantes[63]. L'assurance RCP obligatoire est essentielle pour les promoteurs immobiliers afin de se protéger financièrement et de garantir une indemnisation adéquate en cas de dommage causés par leurs activités de développement immobilier[64].

---

[57] G. LIET-VEAUX, *op.cit.*, p.203.
[58] Art.16 de la Loi n°1/13 du 9 août 2011 portant révision du code foncier du Burundi.
[59] B. BOUBLI, *op.cit.,* n° 133, p.79
[60] Art. 304 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[61] PH. MALINVAUD et PH. JESTAZ, *op.cit.*, n° 28, p.34.
[62] N. JACOB, *op.cit.*, n° 402, p.396.
[63] Art. 299 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[64] Art. 305 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

§2. Les différentes assurances obligatoires

L'assurance obligatoire en matière constructive est inhérente comptant à des risques qui peuvent survenir dans un chantier ou après réception d'un ouvrage. Dans ce cas, la réparation est nécessaire. Nous allons focaliser sur l'assurance de dommage avec une grande possibilité de pencher sur l'assurance responsabilité civile décennale.

A. L'aperçu sur les assurances liées aux dommages

Avant d'entrer dans le vif de son point, nous commençons de la définition de l'assurance dommage avec une grande possibilité de pencher sur les types des assurances dont la construction peut dépendre.

I. De la définition

L'assurance de dommage est une assurance contre les conséquences d'un événement incertain pouvant causer un dommage dont la réparation protège le patrimoine de l'assuré[65]. Cette assurance tend à une réparation rapide que possible des sinistres entrant dans le champ d'application.

Il a comme utilité ; l'indemnisation de l'assuré à raison du préjudice patrimonial qu'il a subi suite à la réalisation du risque. L'indemnité dépend du dommage effectif produit par le sinistre[66]. L'assurance de dommages suppose chez l'assuré un intérêt à cette exécution, intérêt assurable. Donc elle est soumise au principe indemnitaire qui empêche l'assuré de recevoir une somme supérieure au montant de dommage effectif pour des raisons d'ordre public[67].

De même, on pourrait croire que l'assurance de responsabilité est l'une de deux grandes branches de l'assurance de dommages qui constitue dans la mesure où elle couvre la responsabilité de l'assuré à raison des accidents causé à la personne d'autrui, une assurance de personnes[68].

[65] Art. 77 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[66] A. BESSON, *op.cit.*, n°173, p.297.
[67] *Idem*, n°19, p.31.
[68] *Idem*, n°173, p.297.

II. Typologie

a. L'assurance dommages-ouvrage

Il s'agit là d'une assurance de choses, pièce maîtresse du système d'assurances de risques de construction, plus particulièrement conçue à l'intention des promoteurs qui réalisent des programmes collectifs, mais utilisable dans toute opération immobilière.

Il en résulte que le promoteur encourt les sanctions correctionnelles prévues en cas de manquement à l'obligation de s'en assurer[69]. Elle vise à couvrir les dommages matériels causés à l'ouvrage lui-même après réception. Cela inclut les défauts de construction, les vices cachés, les malfaçons[70].

Cette police garantit les désordres susceptibles d'affecter l'ouvrage et cela pour le compte de qui il appartiendra ; l'assurance bénéficie donc dans un premier temps au maître d'ouvrage, puis à ses ayants cause, et même aux occupants qui ne sont pas des ayants-cause mais uniquement pour les dommages immatériels que ces occupants ont subis[71].

Cette assurance est souscrite par le maître d'ouvrage. Elle garantit le remboursement rapide des travaux de réparation en cas de dommages relevant de la responsabilité décennale. Elle permet d'éviter les litiges entre le maître d'ouvrage et les constructeurs en assurant une indemnisation rapide et sans rechercher de responsabilité des différents intervenants dans la conception[72].

En dehors de toute recherche de responsabilité, elle assure le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage[73]. Les désordres survenus après la réception des travaux comme des vices cachés, l'effondrement ou les dégradations très graves doivent être indemnisés sans aucun souci de chercher les locateurs d'ouvrage reprochant la responsabilité.

---

[69] PH. MALINVAUD et PH. JESTAZ, *op.cit.*, n° 514, p.523.
[70] N. JACOB, *op.cit.*, n° 403, p.396.
[71] PH. MALINVAUD et PH. JESTAZ, *op.cit*., n° 206, p.236.
[72] N. JACOB, *op.cit.*, n° 403, p.396.
[73] Art.6 al.3 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

b. La police tous risques chantier

Elle est souscrite par le maître de l'ouvrage pour le compte des entreprises intervenant sur le chantier et couvrant l'ensemble des dommages pouvant intervenir en cours de chantier[74]. Cette police couvre les risques causés aux matériaux se trouvant sur le chantier.

Même si le préjudice survenu paraît susceptible d'engager la responsabilité de l'entrepreneur, l'assureur indemnisera le sinistre immédiatement sans rechercher préalablement le responsable. Mais, il fait une action récursoire contre l'entrepreneur.

En réalité, cette police garantit tout préjudice fortuit ou non survenu sur le chantier quel que soit l'auteur et la victime[75].

Cette police présente des modalités très souples et susceptibles d'adaptation dans chaque cas particulier: car la compagnie d'assurance possède la plénitude de réduire le montant de la prime si le maître de l'ouvrage a souscrit une police maîtresse de l'ouvrage. La police T.R.C présente un intérêt particulier pour la construction d'immeubles de grande hauteur ou pour la réalisation de grands programmes auquel cas elle devient le complément naturel de la police maître d'ouvrage.[76]

B. L'assurance responsabilité décennale après la réception

La responsabilité décennale se manifeste en matière de construction après la réception de l'ouvrage pendant une durée de 10ans. Elle doit être souscrite pour couvrir les dommages et les détériorations dus à un vice ou un défaut du gros œuvre lors d'une construction ou d'une rénovation. Dans son point, nous allons analyser le fondement juridique de l'assurance responsabilité décennale, l'élasticité du délai de garantie, l'opportunité de cette assurance auprès des constructeurs et les risques à couvrir.

I. Le fondement juridique

Le fondement juridique de la responsabilité décennale après réception au Burundi est également régi par la Loi n°1/06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014

[74] Art.6 al.6 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[75] PH. MALINVAUD et PH. JESTAZ, *op.cit.*, n° 208, p.237.
[76] *Idem*, n° 207, p.236.

portant Code des assurances du Burundi. Le maître d'ouvrage peut engager la responsabilité du constructeur pendant une période de dix ans, à compter de la réception des travaux[77].

La réception reste subsister à la responsabilité des architectes et des entrepreneurs pendant dix ans pour les vices graves. Alors, l'immeuble peut avoir toutes les apparences de la solidité et être affecté de vice caché qui le fassent tomber après un laps de temps.

Dans ce cas-là, le constructeur doit répondre pendant un délai suffisant pour qu'il devienne certain que la construction est solide[78]. Il existe un article du CCL III qui dispose que *« si l'édifice construit à prix fait périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes et les entrepreneurs en sont responsables pendant 10 ans »*[79]

Cette disposition déroge à la règle qui gouverne la responsabilité des entrepreneurs en général : celle de la décharge de l'entrepreneur de toute responsabilité pour les malfaçons dès la réception définitive de l'ouvrage[80].

Les intervenants en matière de construction demeurent responsables pendant 10 ans après la réception définitive de l'ouvrage en vérification de l'inexistence des vices cachés derrière la réception.

Même si le temps de vérification s'allonge à 10ans, nous trouvons des cas insupportables. Un vice de construction ou un vice de sol n'apparaît pas facilement. Ce n'est que tardivement qu'un immeuble montre des fusilles. Ca nécessite assez de temps pour vérifier la solidité de l'immeuble afin que les constructeurs ne s'exonèrent pas des vices cachés. Aussi, l'ordre social veut que l'ouvrage en question ne s'écroule pas. La sécurité de la vie humaine est nécessaire. Les constructeurs doivent donc réaliser un ouvrage de la sorte que l'ouvrage ne présente aucun danger à l'entourage[81].

En droit commun, ce laps de temps est dérogatoire mais en droit de construction, il doit s'interpréter d'une façon restrictive. Lorsque les travaux ont été réceptionnés, les constructeurs ne

[77] Art.305 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[78] G. BRICMONT, *op.cit.*, n° 75, p.81.
[79] Art.439 al.3 du CCL III.
[80] R. DEKKERS, *Précis de droit civil belge*, T II, Bruxelles, E.E.B, 1955, p.660.
[81] F. BILLAUDOT et M. BESSON-GUILLAUMOT, *Environnement urbanisme cadre de vie,* Paris, Montchrestien, 1979, p.544.

sont responsables pendant 10 ans que de vices graves qui compromettent la solidité du bâtiment ou d'une de ses maîtresses.

Lorsqu'un voisin ou l'administration réclame la démolition d'un ouvrage édifié en violation des règlements ou de servitudes, on se trouve devant une menace totale ou partielle du bâtiment. La responsabilité décennale est mise en jeu[82]. L'action récursoire est exercée contre le constructeur fautif. Cette responsabilité concerne les dommages causés aux bâtiments en raison de vices ou défauts de construction.

Il doit informer le constructeur des dommages constants dans un meilleur délai à compter de leur découverte. Dans cette perspective, le constructeur est tenu de déclarer auprès de l'assureur pour qu'il intervienne dans sa place.

La garantie de l'assurance de responsabilité civile décennale couvre le paiement des travaux de réparation lorsque la responsabilité du constructeur est engagée. La garantie couvre également les dommages matériels résultants des vices cachés lors de la réception et révélés dans un délai de 10ans à compter de la réception[83]. La souscription d'une assurance renforce la confiance des maîtres d'ouvrage auprès des professionnels.

II. Délai de garantie

Le délai de garantie est de dix ans à compte de la réception de l'ouvrage[84]. C'est un délai préfix entraînant la déchéance du droit à l'expiration de son délai. Il n'est pas soumis aux causes d'interruption ou de suspension de la prescription.

Ce délai n'est pas une véritable prescription pour le temps d'épreuve de la bonne exécution des travaux et de la solidité de la maçonnerie. Il n'est pas suspendu par la minorité ou par l'interdiction du propriétaire. Les dispositions suspensives en temps de guerre, ou toute prescription ou péremption en matière civile est inapplicable au délai de garantie[85]. Le délai de garantie peut être conventionnellement augmenté comme aussi il peut être diminué.

[82] G. BRICMONT, *op.cit.*, n°45, p.52.
[83] Art.305 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[84] Art.303 al.3 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[85] G. BRICMONT, *op.cit.*, n° 70, p.84.

a. L'augmentation de la durée

Il est généralement admis que les parties peuvent prévoir conventionnellement une durée de garantie plus longue que la garantie décennale ou même imposer le respect du délai de la garantie à des personnes qui n'y sont pas légalement tenues.

Dans cette situation, les clauses extensives de délais de prescription sont nulles, comme équivalent à une renonciation anticipée à se prévoir de la prescription. Il est aussi admis que l'on peut étendre le champ d'application de la responsabilité décennale à toutes les malfaçons[86]. Dans ce cas, une clause extensive de cette responsabilité doit être clairement libellée et en cas de doute, elle s'interprète en faveur des constructeurs en question.

b. La réduction de la durée

Selon la jurisprudence française, il n'est pas permis de s'exonérer d'avance de la responsabilité des fautes que l'on peut commettre dans l'exécution d'un contrat. Le principe d'ordre public ne s'opposera pas à ce que la durée de cette responsabilité soit limitée d'un accord commun[87].

Le délai de dix ans peut être ramené à un temps moins long, jugé suffisant par les parties pour s'assurer de la bonne exécution des travaux.

Toutefois, cette responsabilité ne pourrait être réduite néant, ce qui serait le cas si la remise des clefs constituait le terme au-delà duquel aucune réclamation ne pourrait être admise.

Aussi, la clause prévoyant une diminution du délai de garantie de dix ans soit clairement libellée. Ce n'est pas le cas lorsque le délai de dix ans a été réduit par la clause du marché qui prévoit simplement l'obligation pour l'entrepreneur ou l'autre constructeur d'assurer pendant trois ans à ses frais, l'entretien ordinaire des travaux.

III. L'opportunité de la responsabilité décennale aux constructeurs

La législation burundaise portant sur les assurances dans la construction rend obligatoire la souscription d'une assurance pour les intervenants[88]. Cette assurance couvre les risques causés aux bâtiments pendant une période de 10 ans à compter de la réception des travaux.

---

[86] G. BRICMONT, *op.cit.*, n° 80, p.90.
[87] *Idem*, n° 79, p.89.
[88] Art.301 al.1 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

La garantie décennale ne joue pas uniquement du maître d'ouvrage qui a fait construire sa maison ou son ouvrage mais envers tout propriétaire de l'immeuble construit pendant ce délai de dix ans qui suit la pratique de la réception définitive. Il est donc souhaitable pour les constructeurs de souscrire la garantie responsabilité décennale afin de se conformer à la législation et d'éviter des poursuites contre lui-même. Car la loi dispose qu'en l'absence de tout justificatif, sur demande de l'organe de supervision et de régulation des assurances, les autorités compétentes peuvent refuser au maître de l'ouvrage le démarrage des travaux du chantier[89].

La souscription d'une garantie responsabilité décennale se perçoit comme un gage au professionnel et du sérieux aux constructeurs. Le maître d'ouvrage se rassure bien de la qualité des travaux à leur l'encontre. La garantie décennale a été édictée pour des raisons de sécurité publique[90].

La responsabilité décennale est de plein de droit. Le maître d'ouvrage n'a pas besoin de prouver la faute du constructeur pour obtenir la réparation. Il lui suffit de démontrer l'existence d'un dommage et son lien avec le vice de construction.

IV. Les risques couverts en responsabilité décennale

La responsabilité décennale couvre les désordres qui compromettent la solidité des bâtiments ou le rendent impropre à sa destination pendant un période de dix ans à compter de la réception des travaux[91]. Les principes de responsabilité décennale peuvent être invoqués lorsque la fabrication de l'objet mobilier est indépendante de la construction de l'immeuble mais que le propriétaire ne peut utiliser qu'en incorporant à un immeuble.

Par exemple, l'installation d'un ascenseur ou d'un chauffage central nécessite d'un professionnel lequel doit répondre à des risques qui peuvent subvenir ultérieurement. Dans ce cas, on peut invoquer la responsabilité décennale pour cette installation[92].

La garantie responsabilité décennale peut également couvrir les risques qui compromettent la solidité des éléments d'équipement indissociable du bâtiment[93].

---

[89] Art.307 al.2 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[90] G. BRICMONT, *op.cit.*, n°79, p.90.
[91] Art.303 al.3 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[92] G. BRICMONT, *op.cit.*, n°99, p.105.
[93] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 618, p.368.

On peut citer à titre illustratifs,

- Les catastrophes naturelles, les tremblements de terre, les inondations, les tempêtes, les ouragans, les avalanches qui peuvent causer des dommages importants aux bâtiments.
- Les incendies qui peuvent détruire complétement ou endommager gravement un bâtiment ou un ouvrage.
- Les actes de vandalisme, les actes de vandalisme tels que les graffitis, les bris de vitres, les dégradations intentionnelles peuvent causer des dommages esthétiques ou structurels du bâtiment.
- Les vols de matériaux de construction, d'équipements ou d'installations qui peuvent causer des dommages et entraînent des pertes financières pour le propriétaire.

La garantie responsabilité décennale couvre les dommages causés par les événements extérieurs. Dans la limité des risques garantis exception faite de la faute intentionnelle, du défaut d'entretien, ou de l'usage anormal, aucune exclusion n'est permise[94].

Il peut se rencontrer souvent à des défectuosités graves, de nature à causer au propriétaire un préjudice considérable ou des défectuosités graves dépassant la mesure des imperfections. Celles-ci doivent s'attendre dans une construction ou dans les simples malfaçons à condition qu'elles intéressent les gros ouvrages. La dite défectuosité compromet la solidité de l'immeubles ou la sécurité publique[95].

En réalité, pour que l'action soit recevable, il faut entendre que la chute de la construction soit consommée. Cette opinion trouve sa confirmation dans les travaux préparatoires de deux auteurs:

Tronchet énonce que « *l'architecte est responsable de toute les fois que les vices, soit de construction, soit du sol, compromettent la solidité du bâtiment* ».[96]

Alors ils sont jugés vices compromettant la solidité du bâtiment, la pourriture des planches ou leur faiblesse s'ils sont constitués en béton, les détériorations de poutres, charpentes, et gitages, l'emploi de mortier défectueux, le défaut d'étanchéité d'une digue, d'un caveau funéraire, d'une toiture, les vices du sol, le détachement de parties de maçonnerie ou de la voûte d'un four de

[94] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 595, p.361.
[95] G. BRICMONT, *op.cit.*, n° 105, p.110.
[96] *Idem*, n° 106, p.111.

boulangerie, la mauvaise fixation de pylône, des crevasses importantes dans leurs murs et planchers[97].

L'action est recevable dès que les vices de l'édifice en font redouter la perte prochaine. Il suffit donc d'une menace d'écroulement ou atteinte à la solidité de l'ouvrage[98].

Section 3. Le fondement de l'assurance de construction

Cependant en matière de construction, les risques peuvent être plus importants et plus complexes, ce qui rend l'assurance obligatoire plus essentielle. Le fondement de l'assurance en matière de construction est identique à celui de l'assurance en général, c'est à dire la mutualisation des risques[99].

Son fondement est que le constructeur dont la responsabilité peut être engagée envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage pour les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un des éléments constitutifs ou dans l'un de ses éléments d'équipements le rendant impropre à sa destination, doit être couvert par une assurance de risque de construction[100].

Les prestations en assurance de dommage réparent intégralement le préjudice subi par l'assuré ou dont celui-ci est responsable sans pouvoir dépasser ni la limite du préjudice ni les garanties figurant dans le contrat[101].

Deux ou plus de sociétés d'assurance qui opèrent au Burundi peuvent s'engagent par un même contrat en coassurance[102] pour couvrir l'assuré. Ils partagent la couverture du risque selon les proportions déterminées[103]. La mutualisation des risques permet de réduire l'impact financier causé par des sinistres et de favoriser la sécurité et la stabilité économique du projet[104]. En réalité, son fondement permet aux parties impliquées dans le projet de construction de se protéger contre les risques en partageant les coûts associés, ce qui favorise la sécurité et la stabilité économique du projet.

---

[97] G. BRICMONT, *op.cit*., n° 107, p.112.
[98] *Idem*, n° 105, p.111.
[99] A. BESSON, *op.cit.,* n° 10, p.19.
[100] Art.299 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[101] Art.79 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[102] Art.11 al.1 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[103] C-J. BERR et H. GROUTEL, *Droit des assurances,* 3ème éd, Paris, Dalloz, 1981, p.3.
[104] M. FONTAINE, *op.cit*., p.351.

Le constructeur qui sollicite une offre d'assurance à la compagnie d'assurance de leur choix, indique des risques à couvrir[105]. L'assurance accepte de couvrir les risques proposés moyennant leur choix (§1) et l'agrément conduit à la naissance des obligations de chacune des parties (§2) en se basant sur le contrat montrant la valeur assurable (§3).

§1er. L'acceptabilité de la couverture

En principe, les parties sont maîtresses de la délimitation des risques couverts[106]. L'assureur ne saurait plus accepter considérablement tous les risques proposés. L'assureur est contraint de demander auprès des constructeurs tous les renseignements utiles pour apprécier le risque assurable[107]. Il devrait opérer le choix en rejetant les risques mauvais ou en acceptant les risques anormaux moyennant des conditions particulières et notamment une supprime.

Dans le contrat d'assurance, certaines clauses permettent de fixer précisément les risques couverts ainsi que les risques exclus[108]. L'assureur choisit les garanties à couvrir avec des prix respectifs. Dans cet ordre d'idées, il est nécessaire de contrebalancer ou de neutraliser l'anti-sélection[109] par l'assuré lui-même. Il faut penser à la spéculation.

Le type de contrat en question demandé peut l'éclaircir ainsi que l'importance capitale à souscrire. C'est utile aux mains de la compagnie d'assurance d'opérer la sélection du risque à couvrir. Il manifeste leur volonté d'acceptation sur base des éléments fixés comme par exemple ; le risque[110], la durée de l'assurance, prime[111]. Après la finalisation d'agrément, les parties s'engagent l'un envers l'autre des obligations à leur charge.

---

[105] B. BOUBLI, *op.cit*., n° 570, p.348.
[106] N. JACOB, *op.cit.*, p.87.
[107] B. BOUBLI, *op.cit*., n° 571, p.348.
[108] E. MLYNARCZYK, *Technique et pratique de la réassurance*, Paris, Argus, 2014, p.113.
[109] A. BESSON, *op.cit*., n°471, p.743.
[110] *Idem*, n° 29, p.45.
[111] *Idem*, n° 30, p.45.

§2. Les obligations des parties

Les obligations en matière d'assurance obligatoire de risques de construction sont nombreuses. De l'un et de l'autre côté.

A. Les constructeurs

I. L'obligation de payer la prime

Le preneur d'assurance est tenu de payer la prime à l'échéance convenue[112]. La prime est la cause de la garantie, qui est elle-même la cause de la prime[113]. Les constructeurs devraient s'acquitter à temps dans le but de provoquer la compagnie d'assurance à l'indemnisation en cas du risque[114].

II. La déclaration du risque

Nous savons réellement que le risque est un élément essentiel du contrat. Il présente une place primordiale[115]. Lorsque l'assureur est sollicité de contracter, il doit être en mesure d'apprécier le risque, de s'en faire une opinion, pour savoir s'il peut ou non assumer et à quel taux de prime.

L'assuré doit donner à l'assureur avis dès qu'il en a connaissance d'un événement qui pourrait donner lieu à une demande de l'indemnité et au plus tard dans un délai de quinze jours, de tout événement de nature à entraîner la garantie de l'assureur[116]. Sauf cas de force majeure, aucun cas l'assurance ne répondra des pertes, des dommages, ou responsabilités qui ne lui auront pas été déclarés dans les 15 jours suivant leur survenance. Les parties prenantes c'est-à-dire les constructeurs sont obligés que la déclaration se fasse dans un délai prévu par la loi burundaise.

Cette nécessite s'impose, non seulement dans les rapports des contractants afin de permettre l'équilibre à leurs prestations. Mais encore au regard de la mutualité des assurés, l'assureur ne peut équitablement grouper et compenser des risques que s'il connaît avec exactitude tous les faits et circonstances relatifs à chaque risque pris en charge et peut ainsi exiger de chacun des assurés la prime correspondant à son risque. Dans cette perspective, l'assureur ne peut pas se procurer par lui-même les renseignements nécessaires.

---

[112] Art.33 al.1 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[113] A. BESSON, *op.cit.*, n° 97, p.172.
[114] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 600, p.362.
[115] *Idem.,* n° 71, p.126.
[116] Art.40 al.1 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

III. Obligation de prévenir et d'atténuer le dommage

L'assuré est tenu quand un sinistre se produit, de faire tout possible, tant pour sauver les objets assurés, que pour éviter de plus grands préjudices[117].

Il prend toutes mesures en son pouvoir afin de réduire l'étendue des dommages. Il faut aussi protéger les parties endommagées et tenir accessibles, en vue d'une inspection, à un représentant officiel ou un inspecteur de l'assureur[118]. Il doit pourtant consulter l'assureur sur les mesures à prendre. Le contractant doit suivre les instructions de l'assureur.

L'assuré s'engage à prendre ou à faire prendre, aux frais de l'assureur, toutes mesures jugées nécessaires en vue de sauvegarder ses droits, ou d'obtenir de parties. L'assureur aurait droit directement ou indirectement ou par subrogation indemnisé une perte ou un dommage au titre de la présente police. Les mesures sont jugées nécessaires ou requises avant ou après que l'assuré ait été indemnisé.

B. la compagnie d'assurance

I. Paiement de l'indemnité

L'assureur assume, à l'égard de l'assuré une obligation de garantie[119]. Son obligation principale est de fournir l'indemnité promise en cas de sinistre : il doit être en mesure, à chaque instant du contrat, de disposer de la somme dont la réalisation des risques le rendrait débutée. L'assureur s'engage par police tous risques chantier à indemniser l'assuré dans les limites convenus[120].

II. Remboursement des frais de prévention et d'atténuation du dommage

L'assureur tenu de l'indemnité doit également rembourser à l'assuré les frais exposés par lui en vue de prévenir et d'atténuer le dommage et cela quand bien même le montant de ces frais, joint au montant du dommage, excèderait la somme assurée[121].

L'assureur est contraint de rembourser à l'assuré les frais nécessaires ou utiles qu'il a exposés pour éviter ou restreindre les pertes, alors même que les mesures prises ont demeuré infructueuse.

---

[117] Art.41 al.1 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[118] Art.80 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[119] Art.45 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[120] Art.79 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[121] Art.80 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

III. Avances à faire par la compagnie d'assurance

L'assureur est tenu d'avertir par écrit dans un délai de trois mois à l'assuré et les personnes lésées de son intention d'intervenir ou non dans l'indemnisation. Lorsqu'il estime ne pas devoir intervenir ou si le dossier est incomplet, l'information est motivée et il indique les éléments qui font défaut[122].

§3. La valeur assurable

En principe, le bien assuré doit être évalué à la conclusion du contrat en vue de sa couverture[123]. Alors la valeur assurée ainsi déterminée servira d'abord au calcul de la prime.

La mesure de la prestation de l'assureur est plus complexe. Elle est une fonction de la somme assurée car toute assurance est une promesse de capital en échange d'une prime proportionnelle[124]. L'assureur s'engage à une prestation qui ne peut jamais dépasser la somme indiquée au contrat. L'indemnité est proportionnelle à la prime comme la prime doit être proportionnée au risque.

Elle sera aussi la référence permettant d'apprécier l'existence éventuelle de la coassurance ou d'une sous-assurance. La valeur assurable peut s'évaluer à l'avance, en cas d'un objet déterminé et d'une façon arbitraire ou approximative en cas des objets indéterminés[125].

Pendant le stage, Chef de Service non-auto à BICOR nous a expliqué que la couverture d'un immeuble nécessite une évaluation d'un expert indépendant payé par un propriétaire d'un immeuble si l'objet est de valeur moins importante. Et payé par la compagnie d'assurance si l'objet désirant la couverture est de valeur plus importante.

La compagnie d'assurance intervient pour couvrir les risques de construction conformément au contrat. Les risques de construction peuvent arriver d'un moment à l'autre. L'assureur tient au courant de l'assistance à tout moment dans le but d'établir l'assuré dans ses droits.

---

[122] Art.48 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[123] M. FONTAINE, *op.cit.*, p.274.
[124] A. BESSON, *op.cit.*, n° 34, p.52.
[125] *Idem*, n° 312, p.476.

Conclusion du premier chapitre

Pour conclure ce chapitre vu dans la notion de généralité sur l'assurance de risques de construction, il convient de rappeler qu'il est question d'analyser l'historique de l'assurance de construction en général, les assurances obligatoires et le fondement de l'assurance de construction.

L'histoire de l'assurance au Burundi remonte de plusieurs décennies. Après l'indépendance du pays, le secteur de construction a connu un essor significatif avec la construction de nombreuses infrastructures publiques et privées.

Dans notre pays, il n'avait plus de règlementation spécifique en matière d'assurance de construction à cette époque. Les entreprises de construction étaient responsables de leurs risques. Le gouvernement burundais a pris conscience de l'importance de l'assurance de construction en protégeant les parties prenantes et en promettant le développement du secteur.

Dans la deuxième section, nous avons indiqué les assurances des intervenants en matière de construction. Il a été question de rappeler ce que chacun dans son domaine de professionnalisme devrait faire pour bénéficier la couverture en cas de la responsabilité. C'est dans cette section que nous avons développé les assurances obligatoires comme assurance dommage et assurance tous risques chantier avec la pointée sur le fondement de l'assurance responsabilité décennale.

Dans cette perspective, nous avons constaté que les intervenants ne souscrivent une assurance contre leurs travaux en craignant le taux élevé de la prime. Même si les intervenants sont contraints de souscrire une assurance, ils continuent à résister en assurant peu alors la loi exige tous les risques.

La troisième section, nous a indiqué le fondement de l'assurance en montrant que le constructeur sollicite une offre d'assurance à la compagnie d'assurance de leur choix, indique des risques à couvrir. La compagnie d'assurance accepte de couvrir les risques proposés moyennant leur choix. L'acceptation conduit à la naissance des obligations de chacune des parties. Tous ces deux points doivent être poursuivis par la valeur des biens comme point focal.

CHAP II. LES ASSURANCES DE RISQUES DE CONSTRUCTION AU BURUNDI

Les assurances de risques souscrites par le constructeur d'un bien immobilier ou par un maître d'ouvrage ont pour principe de protéger la future propriété contre les risques de défauts et de malfaçons. Les assurances de construction couvrent le propriétaire du bien assuré contre les vices, ou risques de construction pouvant apparaître dans les 10 ans qui suivent la réception des travaux.

En matière de construction, les dommages réparables font références aux risques causés à un bâtiment ou à une structure qui peuvent être réparés pour restaurer son état d'origine ou le remettre en bon état de fonctionnement.

Alors, nous débattons en tenant compte de la nécessité de l'assurance en matière de construction ; qui est la plus importante car l'assureur intervient pour la protection du propriétaire en indemnisant en cas du risque.

Nous discutons aussi sur les phases à couvrir avec les risques l'objet de couverture. Nous verrons enfin comment la procédure d'indemnisation et de règlement des sinistres se font dans l'optique d'aboutir à la réparation.

Section 1. La nécessite de l'assurance en construction

Comptant sur la première fonction de l'assurance qui est d'indemniser les préjudices résultants de la réalisation du risque[126]. La protection est très importante. La compagnie d'assurance protège les propriétaires, les entrepreneurs et les travailleurs contre les risques associés à la construction. Les assurances couvrent les dommages causés aux biens immobiliers, les blessures corporelles ou les décès, les vols, les accidents de travail.

Le maître d'ouvrage comme constructeur peut s'exposer aux conséquences de l'insolvabilité de son débiteur, l'effondrement d'un immeuble, une inondation qui peut écrouler l'ouvrage[127]. Pour échapper à ces conséquences, il fallait approcher la compagnie d'assurance pour se convenir sur la police d'assurance en réparant des biens endommagés[128].

---

[126] M. FONTAINE, *op.cit.*, p.16.
[127] B. BOUBLI, *op.cit*., n° 361, p.345.
[128] Art. 7 al.1 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

L'assurance constitue la garantie primordiale dans tous les secteurs de la vie de l'être[129]. L'assurance joue aussi un rôle remarquable en matière de prévention des risques. L'assureur met en charge de l'assuré des obligations relatives à la prévention[130]. On ne peut pas oublier aussi que les sommes prélevées sous la forme de prime doivent prudemment gérées car elles vont servir au paiement de l'indemnité en cas du sinistre[131]. Nous allons porter une simple visibilité sur l'intérêt de souscrire une assurance (§1) pour les constructeurs avec une étude sur la position des dommages couverts (§2).

§1er. L'intérêt de l'assurance

La souscription d'une assurance en matière de construction présente des intérêts majeurs. L'assurance permet de se protéger contre les risques divers, tels que les accidents de travail, l'incendie, les vols, les vices du sol, l'effondrement de l'immeuble, menace grave. L'assureur prend l'allure d'une garantie de bonne fin des travaux[132]. Le contrat d'assurance est une police couvrant la responsabilité de l'assuré à l'égard des tiers[133].

En France, le rôle de l'assurance dommage serait d'assurer un véritable préfinancement de la réparation du dommage. Le préfinancement qui entrerait en jeu avant la recherche des responsabilités. Celles- ci étaient supportées par la charge des dommages qui auront été constatés[134]. L'assurance en matière de risques de construction est plus avantageuse auprès du propriétaire.

Il peut bénéficier du crédit étant donné que les banques exigent un titre de propriété comme garantie d'une hypothécaire. Les activités bancaires sont complémentaires et concurrentes avec les activités des assurances[135].

Il est évident de montrer une attestation d'assurance délivrée par une compagnie d'assurance. L'institution bancaire est à l'aise de vous offrir un crédit étant un bon et due forme.

---

[129] H. MATOUK, *Les assurances aériennes*, T.17, Paris, L.G.D.J., 1971, p. 130.
[130] Art.41 al.1 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[131] M. FONTAINE, *op.cit.*, p.18.
[132] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 588, p.358.
[133] A. ASTEGIANO-LA RIZZA, *Les assurances de responsabilité de l'entreprise*, 6ème éd., Paris, Argus, 2014, p.362.
[134] J. ROUSSEL, *L'assurance construction, de quelques aspects d'un droit profondément original*, thèse, doctorat, Paris, U.P.D, 2020, p.9.
[135] N. JACOB, *op.cit*., p.30.

L'assurance peut être un signe majeur poussant les constructeurs à obtenir un permis de construire ou un financement pour le projet. En montrant l'attestation d'assurance du constructeur, les clients et les investisseurs potentiels se rassurent de la sécurité et de la fiabilité du projet. Au Burundi, l'assurance aide à éviter des litiges coûteux en cas de sinistre. Elle couvre les coûts de réparations ou de remplacement des biens endommagés, réduisant ainsi les coûts des parties impliquées dans la construction[136].

§2. Détermination des dommages couverts

A. Vue d'ensemble

La détermination dépend au premier chef de la convention. Les parties sont libres de fixer, à leur gré, les risques assurés et l'étendue de la garantie[137]. En matière de construction, le choix d'un risque dépend des besoins et des priorités de chaque individu ou entreprise. La couverture quant à l'assurance doit être équivalente au coût de la construction considérée pris dans son sens large ; les accessoires, les prévisions, prix et taxes comprises[138].

D'une façon générale, les critères de choix d'un risque à couvrir incluent principalement la gravité du risque, de la valeur des biens[139]. Les risques les plus fréquents et les plus graves doivent être couverts en priorité. Un ouvrage de 3 niveaux ou plus présente pas mal de risques par rapport à un ouvrage de deux niveaux. L'assurance doit manifester leur vigilance.

Pour éviter de la faillite, l'assurance fait recourir à la réassurance ou à la coassurance[140]. Les biens de grande valeur tels que les bâtiments, les équipements, les matériels et les stocks d'équipements doivent être couverts pour éviter des pertes financières importantes.

Pour faire face à des risques élevés qui pourraient affecter négativement leurs résultats, les sociétés d'assurance recourent en général à la coassurance et à la réassurance. Ces deux options présentent l'avantage d'augmenter la capacité de souscription des sociétés d'assurance tout en limitant les risques qu'elles encourent[141].

---

[136] Art.89, 1° de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[137] A. BESSON, *op.cit*., n°184, p.312.
[138] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 593, p.360.
[139] Art.13, n°4 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[140] N. JACOB, *op.cit*., p.195.
[141] D. GAHUNGU et J.L. RAMA NGENZEBUKE, *Diagnostic des sociétés d'assurance du Burundi*, Cahiers du CURDES n° 11, 2010. p.17.

Donc l'assureur doit être vigilant à défauts de ne pas honorer ses engagements pour manquer de moyens.

B. Le degré d'intervention de l'assurance

L'intervention de l'assurance varie en fonction des besoins et des choix du propriétaire du projet ou des constructeurs. L'assurance dommages-ouvrage couvre les dommages matériels causés à l'ouvrage après ou avant la réception[142].

Certains intervenants peuvent choisir de souscrire une assurance tous risques chantiers qui couvre les dommages matériels causés au chantier pendant la construction y compris les dommages causés par des événements tels que les incendies, les explosions, les tempêtes, le vol, les inondations.

Alors, l'art.305 de la Loi n°1/06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances du Burundi dispose que la garantie de l'assurance de responsabilité civile décennale couvre le paiement des travaux de réparation lorsque la responsabilité du constructeur est engagée.

La garantie couvre également les dommages matériels résultants des vices cachés lors de la réception et révélées dans un délai de dix ans à compter de la réception.

L'assureur ne garantit pas les dommages ou responsabilités résultant directement ou indirectement ou aggravés par le fait d'une guerre, d'une invasion, d'actes émanant d'une puissance étrangère ennemie, d'hostilités, d'une guerre civile, d'une rébellion, d'une révolution ou d'une insurrection, d'une mutinerie, d'émeutes, d'une grève ou d'un lock-out, de mouvements populaires[143].

Elle ne garantit pas aussi les dommages ou responsabilités résultant d'une prise de pouvoir par des forces armées ou des usurpateurs, d'un acte de malveillance d'un groupe de personnes, de personnes agissant au nom, à l'instigation d'une organisation politique quelconque, d'une conspiration, d'une confiscation, d'une réquisition de fait ou de droit, d'une destruction ou de dégâts provoqués par ordre d'un gouvernement existant de facto ou de jure ou de toute autre autorité publique quelconque ; des réactions nucléaires, des radiations ou contaminations

[142] Art.77 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[143] Art.47 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

radioactives ; d'un acte ou d'une négligence commise intentionnellement par l'assuré ou par ses représentants ; d'une cessation du travail, qu'elle soit partielle ou totale[144].

L'assureur doit prouver ces différents sinistres pour échapper à l'indemnisation. A défaut, le preneur d'assurance prétendrait l'exécution.

C. Le touche du contrat d'assurance

En France, la souscription d'une police était donc dans la plupart laissée à l'initiative des constructeurs. Le système n'était pas sans inconvénients[145].

D'une part, il exposait le maître d'ouvrage aux conséquences néfastes de l'insolvabilité des locateurs ; d'autre part, il n'obligeait que l'architecte les trois quarts des marchés échappaient à ce dernier. Cela était pour le moins paradoxal car en l'absence d'architecte c'est-à-dire dans la plupart des opérations, aucun constructeur n'avait l'obligation d'être assuré. Lorsque l'architecte intervenait, il faisait figurer de bouc-émissaire car le double jeu de la présomption de responsabilité et de l'obligation in solidum, conduisaient à faire un responsable privilégié et de son assureur ; un garant systématique[146].

Au Burundi, la mise enjeux de la police d'assurance, se produit lorsque des événements couverts se produisent et entraînent des dommages ou des pertes[147].

S'il y a découverte d'un événement, le propriétaire ou l'entrepreneur soumet une réclamation à l'assureur en fournissant des preuves du risque subis ainsi que toute documentation nécessaire pour que l'assureur intervienne rapidement pour l'indemnisation[148].

A l'occasion d'une action en justice, de poursuites ou d'une autre procédure quelconque, l'assureur s'appuie sur les dispositions du Code des assurances pour déclarer qu'une perte, une destruction, un risque ou une responsabilité ne sont pas couverts par l'assurance. Il appartient à l'assuré de prouver que cette perte, cette destruction, risque sont garantis par l'assurance.

Il est important de noter que la police d'assurance en matière de construction dans notre pays diffère en termes de couvertures et d'exclusions.

---

[144] R. RUBENGEBENGE, *L'assurance de responsabilité civile des entrepreneurs et architecte en droit burundais*, mémoire, Faculté de Droit, U.B, Bujumbura, 1999, p.65.
[145] B. BOUBLI, *op.cit.,* n° 537, p.335.
[146] *Ibidem.*
[147] Art.51 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[148] BICOR, *Manuel des procédures du BICOR assurances générales, 2023*, p.10.

Section 2. Phases à couvrir et risques encourus

Les travaux, quelles qu'en soient la nature se déroulent toujours en différentes phases. L'examen du planning des travaux et celui des approvisionnements permettent de déceler les périodes critiques, d'adopter les mesures de prévention nécessaires et d'évaluer les risques à assurer.

Dans cette section, nous allons débattre les phases nécessitants la couverture (§1) et les risques encours (§2).

§1er. Les phases concernés à la couverture

Pour vous protéger des rates sur le chantier, la première étape importante est un plan d'un ouvrage exact comprenant une description du bâtiment. Vous devriez faire de l'expertise du terrain. Si vous ne le faites pas, des défauts majeurs peuvent se manifester. Pour garantir que des erreurs de construction n'entraînent pas de dommages graves, vous devez également prendre des mesures pendant la construction. La garantie dommage-ouvrage vous protège en cas de sinistre de nature décennale.

Nous allons voir l'étude du sol, les erreurs de la conception du plan, les travaux d'installation et les travaux normaux de construction.

A. Les études du terrain

Les travaux de construction de l'ouvrage ou de l'infrastructure publique telle que les routes, les barrages, les digues, les ponts et les aéroports sont soumis à la procédure d'impact[149]. L'étude du terrain confié au bureau d'étude ou à l'autre professionnel est effectuée avant qu'on débute les travaux sur un chantier. Le maître d'œuvre doit s'assurer personnellement de l'état du sol et sous-sol et vérifier leur résistance à la construction projetée[150]. L'architecte chargé d'une mission d'ensemble est en principe responsable des vices de sol et des fondations[151].

[149] Art.74 al.1 de la Loi n°1/09 du 25 mai 2021 portant modification du code de l'environnement de la République du Burundi.
[150] B. BOUBLI, *op.cit*., n° 151, p.89.
[151] A. DELVAUX, *Traité juridique des bâtisseurs*, T.I., Bruxelles, Bruylant, 1986, p.706.

L'entrepreneur n'a pas qualité pour contrôler le travail de l'architecte. Il doit présumer que les plans qui lui sont remis par un architecte sont exemptés de vices et il n'est pas chargé de vérifier les implantations, cotes et dessins des ouvrages à construire[152].

Elle est généralement l'œuvre de l'architecte et est accompagné d'un devis comprenant tous les détails d'exécution. L'étude est une étape primordiale dans le processus d'un projet de construction[153].

Normalement, les documents graphiques du plan local d'aménagement devraient apparaître. Lequel plan montre les zones inconstructibles, les zones comprenant les ressources naturelles et les zones soumises à des servitudes d'utilité publique[154]. L'étude du terrain et la détermination de la fondation se font souvent après l'établissement et l'exécution du plan. Chaque étape de la construction doit être cadrée, planifiée et chiffrée par une phase d'étude[155].

Cela nous renvoie automatiquement à l'étude du sol, au plan d'un ouvrage projetant, des matériaux à user et sans oublier un devis. Une bonne qualité des études aura une certaine incidence bénéfique sur le risque. La mauvaise étude conduit à la responsabilité du concepteur à l'endroit où le constructeur préfère ériger un ouvrage[156].

Mais impressionné par l'assurance pour en couvrir car au cas où l'étude est faite en bon et due forme, la responsabilité de l'architecte est couverte par l'assureur. Mais aucune garantie spécifique n'est accordée pendant la période des études qui malgré tout, présente un intérêt pour l'assureur. C'est pour cette raison que nous plaidons de la restauration afin que l'assurance et les parties se sentent à l'aise au moment de l'étude.

L'art.100 al.2 de la Loi n°1/09 du12 août 2016 portant Code de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction au Burundi d*ispose qu'« Quiconque veut construire un bâtiment fait appel à un bureau d'études agrée, à un architecte ou à un ingénieur en matière de construction attitré pour la confection d'un dossier technique qui comprend les plans ou le projet architectural et les études techniques exige par le ministre ayant la construction dans ses attributions. »*

---

[152] G. BRICMONT, *op.cit*., n° 52, p.58.
[153] B. BOUBLI, *op.cit*., n° 151, p.89.
[154] Art. 28 de la Loi régissant l'urbanisme au Burundi.
[155] R. DURET-LEUNGTACK, *De l'émergence des risques à leur intégration dans une organisation : le cas de l'industrie de la construction*, thèse, Paris, U.P. P.S., 2016, p.118.
[156] G. BRICMONT, *op.cit*., n° 22, p.30.

Cette première étape nécessite une étude bien approfondie car il est quasiment possible de commettre des erreurs de conception. Ces erreurs peuvent apparaître sur la réalisation du projet de construction comme à titre d'exemple, l'instabilité des bâtiments, une erreur d'implantations, des fondations non appropriés à l'état du sol.

B. L'erreur de conception du plan

Avant de dresser les plans, l'architecte fait une étude du sol surtout en ce qui concerne sa compressibilité et incompressibilité. Si au cours de son étude, il découvre un vice et qu'il ne le révèle pas, sa responsabilité se trouve engagée.

L'erreur de conception du plan peut entraîner l'effondrement du bâtiment, l'affaissement des bâtiments, des fuites dans les canalisations, glissement des terrains. Alors l'architecte ait pris un engagement d'assurer la consolidation générale du sol[157] .

A titre illustratifs, on peut énumérer moins des raisons qui justifient que d'un moment à l'autre, l'ouvrage peut se retrouver dans cette situation; mauvais choix des matériaux, mauvais calcul de dimensions de pieux, mauvaise exécution de l'ouvrage.

Le plan est un document représentant ou reproduisant par divers moyens (dessin, relevés cartographiques) à une certaine échelle, une construction ou une surface[158]. Les erreurs de conception du projet peuvent entraîner des dommages réparables, tels que problèmes de structure, des fuites d'eau, ou problèmes électriques.

En gérant ce risque, il est essentiel d'engager des concepteurs qualifiés et bien expérimentés, et de procéder à des vérifications régulières en cas de besoin avec aussi la mise en place d'un processus de correction très urgents des erreurs constatés.

Les constructeurs font des précautions suffisantes pour assurer la stabilité en substituant ou en remplaçant en cas de la survenance d'un risque. Il doit se refuser d'exécuter des travaux qui affichent toute évidence impropre et inadéquate[159].

L'erreur de conception fait référence à des vices ou défauts dans la planification ou la conception d'un projet de construction. Il inclut les erreurs dans le plan architecturaux, les calculs

[157] G. BRICMONT, *op.cit.*, n° 56, p.60.
[158] G. CORNU, *Vocabulaire juridique*, 6ème éd., Paris, P.U.F, 1987, p.617.
[159] G. BRICMONT, *op.cit*., n° 58, p.62.

structuraux et dans les spécificités des matériaux[160]. Les vices dans la conception peuvent entraîner des problèmes de sécurité, des coûts supplémentaires, des retards dans le projet avec possibilité d'utiliser des matériaux inadéquats.

C. Les travaux d'installation

Les travaux d'installation débutent avec l'arrivée des éléments d'équipements sur le site où le chantier va héberger et avec le déchargement des matériaux sur le chantier[161]. C'est dans ces travaux où se manifestent les phases d'entrepôt des matériaux ou tous autres objets que le chantier va user pour un bon démarrage.

Dans certains cas, il arrive que parallèlement au démarrage du chantier, des quantités importantes de matériels sont entreposées sur le site. Leurs valeurs et la durée d'entreposage peuvent influencer les installations et les ouvrages de génie-civil.

Après cet entrepôt, on peut s'allonger dans les essais pour l'installation de quelques éléments ; par exemple les installations électriques ; pour un pont, on essaiera un chargement statique de la norme d'utilisation. Le constructeur est en principe responsable des dommages causés à l'essai[162].

Ces opérations correspondent à de simples vérifications statiques de la bonne exécution ou du bon branchement.

Du fait que les risques encourus pendant ses opérations sont généralement importants, les risques peuvent être se manifester. Dans ce cas-là, l'assurance doit marquer leur volonté si au moins il y a quelques subsistances d'un risque qui pouvait perturber les travaux d'essais.

En réalité, plus les travaux de démarrage sont très importants, plus la probabilité d'accident ou de dommages sera importante. Lors de l'installation, il faut bien vérifier l'état de votre installation car une installation défectueuse peut avoir des conséquences dramatiques. Le constructeur est le principal responsable des vices de mise en œuvre. Il doit se charger de l'exécution des travaux conformément aux plans, devis et cahiers de charges[163] dès le début jusqu'au décharge.

[160] G. BRICMONT, *op.cit.,* n° 50, p.55.
[161] B. BOUBLI, *op.cit*., n° 403, p.256.
[162] H. MATUOK, *Les assurances aériennes*, T.17, Paris, L.G.D.J., 1971, p.202.
[163] G. BRICMONT, *op.cit.,* n° 64, p.67.

D. Les travaux normaux en construction

Avec un projet architectural, il faut attendre « *une étude consistant à concevoir et à construire un bâtiment selon les règles techniques et des canaux esthétiques déterminés* »[164]. Les travaux normaux de construction font références à une opération d'urbanisme comme aux activités de construction, restructuration, de restauration immobilière, remembrement immobilier et de rénovation qui sont réalisés dans le cadre d'un projet de construction d'un ouvrage suivant le plan cadastral[165].

On épingle les travaux dites normaux et qui incluent dans le contrat peut être la pose de fondation, l'élévation des murs, la construction de la toiture, l'aménagement de l'intérieur. Lorsqu'il a reçu la mission d'ensemble, le constructeur dirige et surveille les travaux[166].

Il assure que ceux-ci sont bien conduits conformément aux plans et devis qu'il a dressés et aux moyens d'exécution qu'il a prescrits. Un contrôle général à l'exécution qu'il assume et qui l'oblige à procéder sur place des vérifications qui s'imposent en assurant conformément l'exécution.

§2. Les risques de construction d'un immeuble

A. Notion de risque de construction

Plusieurs auteurs ont tenté de dégager des définitions, nous pouvons dégager deux pour leur analyse. Selon A. BESSON, dans son ouvrage intitulé « *Le contrat d'assurance* », le risque est un événement incertain et ne dépend pas exclusivement de la volonté des parties spécialement de l'assuré.[167]. Y. LAMBERT-FAIVRE dans son ouvrage « *Droit des assurances* » quant à lui, le risque se définit comme risque-événement, risque-objet et le risque-dommage[168] .

Le risque est comme l'événement aléatoire dont une personne redoute la survenance et contre lequel elle s'assure[169]. La prestation de l'assureur dépend de la réalisation du risque, un événement par nature incertain.

---

[164] Art. 2, 18° de la Loi régissant l'urbanisme au Burundi.
[165] Art.50 de la Loi régissant l'urbanisme au Burundi.
[166] G. BRICMONT, *op.cit*., n° 58, p.62.
[167] A. BESSON, *op.cit.*, n° 22, p.35.
[168] Y. LAMBERT-FAIVRE, *Droit des assurances*, 4ème éd, Paris, Dalloz, 1982, n° 108, p .187.
[169] J. BONNARD, *Droit des assurances*, Paris, Litec, 2007, n° 243, p.85.

Le risque est un danger éventuel qui est plus ou moins prévisible, il est entendu également du hasard, un péril ou un inconvénient[170]. Le risque constitue l'élément essentiel et fondamental de l'assurance. Il peut consister dans la survenance même de l'événement. Généralement, le risque constitue un élément essentiel du contrat d'assurance[171].

En partant de la définition de ces auteurs, nous pouvons dégager des traits caractéristiques des risques dans leur apparence telle que défini par les deux auteurs.

B. Les risques apparents lors de la construction

Les risques de construction sont les dangers potentiels auxquels les travailleurs ou les occupants d'un site de construction peuvent être exposés.

A titre illustratifs, il faut penser à quelques risques qualifiant en réalité les caractéristiques d'un risque de construction:

- Les risques climatiques : dans notre pays, il y a précipitations abondantes, ce qui peut entraîner des inondations[172]; par exemple à Gatumba et Kibenga, le Lac TANGANYIKA a dépassé ses limites potentielles et les habitants sont contraints sous la puissance du gouvernement de dégager vers à un autre endroit en craignant des naufrages massives. Mais l'immeuble qui sert du logement demeure instable. Alors l'assureur devrait intervenir en contrepartie pour les couvertures.
- Les risques géologiques, le pays situé dans une région montagneuse peut se rencontrer des risques de glissement de terrain ; on attend plus souvent des glissements dans les montagnes de Cibitoke et Bujumbura rural, souvent des populations environnant se retrouvent dans des situations catastrophiques donc la population devrait penser de leur protection en cas de la survenance du risque et d'érosion des sols.
- Les risques liés à la qualité des matériaux de construction, la disponibilité limitée des matériaux de construction de qualité peut entraîner l'utilisation de matériaux moins résistants, ce qui augmente le risque de défaillance structurelle[173].

---

[170] « *Le petit robert1* », Paris, éditions les dictionnaires, 1988, pp.1720 et s.
[171] M. FONTAINE, *op. cit.*, p.127.
[172] https://www.inrae.fr/changement-climatique risques#:~:text=Incendies%2C%20s%C3%A9cheresses%2C%20canicules%2C%20gel, intensifient%20avec%20le%20changement%20climatique. Consulter le 19 février 2024 à 12h32min.
[173] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 245, p.152.

- Les risques liés à la main d'œuvre et à la compétence technique, la pénurie des travailleurs qualifiés dans le secteur de la construction entraîne des erreurs de construction et des problèmes de sécurité
- Les risques liés à la réglementation et à l'application des normes de construction, le non-respect des normes de constructions et l'absence d'application rigoureuse des règlements peuvent compromettre la sécurité des bâtiments.
- Risques sismiques, le Burundi est situé dans la zone sismiquement active. Ce qui augmente le risque de tremblement de terre et de dommage structurel. Un risque sismique est la conséquence d'un événement d'une certaine ampleur ayant une certaine probabilité de se produire (aléa). Il peut être d'origine naturelle ou humaine. Les effets peuvent mettre en péril un grand nombre de personnes, occasionner des dégâts importants et dépasser les capacités de réaction des instances directement concernées[174]. Le passage de l'aléa au risque suppose la prise en compte de la vulnérabilité des enjeux soumis à cet aléa.

C. Les caractéristiques des risques de construction

Dans la législation burundaise, le risque est un événement futur, aléatoire et incertain ou un terme indéterminé, en dehors de la volonté des parties, contre lequel l'assuré veut se prémunir[175]. Alors, un risque est l'éventualité d'un événement futur, incertain, ou d'un terme indéterminé ne dépendant pas exclusivement de la volonté des parties et pouvant causer un préjudice comme perte d'un objet ou tout autre dommage[176].

Le risque est donc un événement incertain projeté dans le futur et qui sera le fait générateur d'un sinistre. Cet événement incertain doit en tout état de cause avoir un caractère licite[177]. Les risques portent le caractère d'un événement incertain, un événement résultant du cas fortuit et de la faute non intentionnelle, un événement futur.

---

[174] https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Prevention-des-risques-naturels-technologiques-et-miniers/Typologie-des-risques-dans-le-Nord/Le-risque-sismique#:~:text=Le%20risque%20sismique%20est%20donc,des%20enjeux%20%C3%A0%20cet%20al%C3%A9a. Consulter le 31 mars 2024 à 10heures 12 min.

[175] Art.6 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

[176] E. MLYNARCZYK, *op.cit.*, p.25.

[177] M-Ch. GAKIMA, *Les aggravations de risque en matière d'assurance*, mémoire, Faculté de Droit, U.B, Bujumbura, 2000, p.15.

I. un événement incertain

Pour faire l'objet d'assurance, le risque doit être un événement incertain[178]. C'est le premier caractère d'un risque que les parties prenantes de l'assurance doivent se mettre en avant. Le risque suppose un événement incertain du fait que sa survenance dépende des effets du hasard sans l'intervention du constructeur.

L'incertitude porte sur la réalisation même de l'événement envisagé. Le risque s'applique à un événement susceptible de se produire ou de ne pas se produire : tel le cas des assurances de dommages ; comme l'incendie, l'accident. Alors cette incertitude provient des lieux, du coût, de moyens mis en œuvre, l'environnement, la durée. En conséquence, la mise en application des garanties nécessite une étude du cas par cas.

Le plus souvent, l'événement envisagé est un événement redouté et l'assuré cherche à se prémunir contre les conséquences dommageables de cet événement[179].

II. Un événement résultant du cas fortuit et de la faute non intentionnelle

Conformément à l'art. 45 de la Loi n°1/06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances du Burundi qui dispose que *« l'assureur répond des pertes et des dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute du preneur d'assurance, de l'assuré ou du bénéficiaire, sauf exclusion formelle et limitée contenu dans la police ».*

Toutefois, cette disposition n'est pas impérative. Elle admet que les parties peuvent prévoir une clause contraire. Par cas fortuit, on entend non seulement les événements qui dépendent du hasard mais aussi les faits des tiers.

Mais l'art.46 de la Loi n°1/06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances du Burundi exclut la couverture d'assurance résultante de la faute intentionnelle de l'assuré. Pareille exclusion est compréhensive car la faute intentionnelle élimine l'aléa qui est un élément essentiel du contrat d'assurance.

[178] M. FONTAINE, *op.cit.*, p.127.
[179] A. BESSON, *op.cit.*, n° 23, p.35.

III. Un événement futur

Un risque doit être futur. Autrement dit, le contrat d'assurance ne peut porter sur un risque qui s'est déjà manifesté. Cependant, les conséquences d'un dommage déjà causé à un tiers, qui n'a pas encore agi en réparation, restent assurables[180]. L'assurance est nul si au moment du contrat, la chose assurée a déjà péri ou ne peut plus être exposé aux risques.

Le maître d'ouvrage doit assurer leur futur ouvrage contre les dommages subis[181] dans un délai de 10ans et le dommage survenu après la réception est à la charge du propriétaire.

Dans cette perspective, le propriétaire d'un immeuble ou d'un ouvrage acquis après un délai doit continuer de s'attendre à un risque qui peut survenir après l'écoulement du délai prévu par la législation nationale. Dans ce cas, il est nécessaire d'appréhender les assurances liées aux intervenants en matière de construction.

L'immeuble peut subir des risques inévitables avant et aussi après la réception. Les dommages peuvent être causés par les événements extérieurs ou de cas de force majeure. Ces événements qualifiés de force majeure présentent trois traits : irrésistible, imprévisible, et extérieur[182]. Par exemple, les dommages causés par des événements indépendants de la volonté du constructeur comme le tremblement de terre, une inondation ou une tempête.

D. Les risques dans la période constructive

En cours de construction, les risques peuvent survenir consécutivement sans la contribution du constructeur et l'assureur doit couvrir la responsabilité civile professionnelle conformément aux conventions. Nous débattons sur l'effondrement, l'incendie, les dégâts découlant des eaux.

I. L'effondrement

L'effondrement se comptabilise dans l'assurance de dommage[183]. Par effondrement, il faut entendre l'écroulement total ou partiel des gros ouvrages nécessitant le remplacement ou la reconstitution de la partie endommagée. En principe, le risque d'effondrement est assimilé à l'effondrement lui-même[184]. Par référence à l'effondrement soudain et catastrophe d'un bâtiment

[180] J. BONNARD, *op.cit*., n° 244, p.86.
[181] B. BOUBLI, *op.cit*., n° 213, p.244.
[182] A. ASTEGIANO-LA RIZZA, *op.cit.*, p.68.
[183] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 664, p.386.
[184] *Idem*, n° 663, p.385.

d'une structure ou d'une partie de la construction, elle peut entraîner des dommages matériels importants, des blessures graves, de la perte même de la vie humaine.

Dans le chantier, on y attendait souvent ce risque. Il venait accidentellement à cause de plusieurs facteurs; défauts de conception, des erreurs de construction, les matériaux utilisés soupçonnées de mauvaises qualités, mauvaise maintenance, ou une surcharge excessive[185].

À titre d'illustration, nombreux sinistres dans ce type de risque peuvent se manifester :

- La chute d'une grue donc un appareil de levage et de manutention réservée aux lourdes charges, à tour sur la partie déjà construite du chantier.
- L'effondrement total d'un ouvrage avant la réception des travaux suite au non-respect du nombre et de la taille des pieux de fondations et l'effondrement de piliers par suite d'un décoffrage intempestif (donc rapide car le béton n'était pas assez résistant) mais aussi la menace d'effondrement d'un ouvrage par suite de terrassement différentiel[186].

Le maître du chantier doit manifester sa vigilance en suivant de près l'ouvrage en construction. Il est essentiel de suivre les normes de construction, effectuer régulièrement des inspections et garantie d'utiliser des matériaux appropriés. Le constructeur ou l'entreprise de construction doit pouvoir justifier d'un intérêt économique à la gestion de l'ouvrage ou à l'intégrité du patrimoine[187]. A défaut, il peut se retrouver dans la situation de la faute intentionnelle. A la matière, l'effondrement est un événement grave qui préconise des conséquences dévastatrices dans ce cas-là, leur prévention nécessite une stricte suivie aux normes prescrites dans la législation nationale c'est-à-dire une surveillance rigoureuse des industries habiletés à la construction. Que ça soit l'effondrement dû à la force majeure ou la mauvaise conception, la compagnie d'assurance doit intervenir pour couvrir ces risques survenus[188].

---

[185] Art.6 al.2 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[186] B. BOUBLI, *op.cit.,* n° 538, p.335.
[187] Art. 78 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[188] B. BOUBLI, *op.cit.,* n° 664, p.386.

II. L'incendie

L'incendie est l'inflammation d'un corps dans un lieu ou dans une chose qui n'a pas été normalement prévu pour être le siège d'une combustion, suivi d'embrassement ou susceptible d'être suivi d'embrassement[189].

La majorité des risques sur les chantiers est due à cette cause. L'incendie est un feu non maîtrisé, ni dans le temps, ni dans l'espace. Elle fait référence à un feu qui se propage dans un bâtiment ou sur un chantier en cours ou après la construction[190].

Selon M. Muldowney-Brooks, il conseille qu'« *il est absolument primordial d'établir un calendrier d'exécution et de planifier votre projet de façon à limiter la probabilité qu'un incendie qui peut éclater*[191]».

Nous pouvons énumérer plusieurs facteurs causant l'incendie ; problèmes électriques, les explosions, la foudre, les installations de chauffage défectueuse, des matériaux inflammables, des négligences lors des travaux de soudure, ou des actes criminel tels que l'incendie criminel[192]. En réalité, l'incendie peut causer des dommages matériels importants, mettre la vie en danger, avoir des conséquences économiques. Il faut signaler que l'incendie est en pouvoir de se propager rapidement et d'occasionner des dégâts généralement importants. L'employeur qui est le constructeur, installe aux lieux du travail les équipements adéquats protecteurs contre l'incendie[193].

En évitant de la propagation, d'abord, il faut installer des systèmes de détection et d'extinction d'incendie. Ensuite, il faut aussi respecter des règlementations en matière de sécurité de l'incendie. Enfin, il faut faire des renforcements pour le personnel en rapport avec les procédures d'évacuations en cas d'incendie[194].

En plus de cela et même qui est important en cas d'échec pour ces petits extincteurs, il est conseillé de faire recours auprès des services habilités dans le but d'éviter la propagation du feu.

---

[189] A. ASTEGIANO-LA RIZZA, *op.cit.*, p.158.
[190] J. FOSSEREAU et H. MAZEAUD, *La notion de l'incendie*, Paris, L.G.D.J., 1963, n° 268, p.158.
[191] *Idem,* n° 266, p.158.
[192] Art.96 al.1 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[193] Art.349 de la Loi n°1/11 du 24 novembre 2020 portant révision du décret-Loi n°1/037 du 7 juillet 1993 portant révision du code du travail du Burundi.
[194] Art. 96 al.2 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

En prenant des mesures efficaces de prévention et de protection, on peut bâtir une défense solide en cas d'incendie. Outre la réglementation locale, plusieurs mesures de prévention des incendies peuvent être appliquées à tout chantier. La responsabilité de la protection contre les incendies doit revenir en définitive à l'ingénieur du chantier (même quand la supervision quotidienne est déléguée), et il faut prévoir au moins une patrouille complète des lieux de travail. Dresser un plan d'urgence énonçant les responsabilités de chacun en cas d'incendie et, s'il y a lieu, le rendre disponible en plusieurs langues, faire appel à un service de gardiens ou de surveillance à distance dans un moment voulu[195].

Les matériaux combustibles sont à identifier clairement et à entreposer séparément. Il faut prévoir aussi dès la conception des allées coupe-feu entre les bâtiments, ainsi que des murs coupe-feu à l'intérieur, et les inclure dans le calendrier d'exécution[196]. Installer des appareils d'éclairage d'urgence et des portes coupe-feu pourvues d'un mécanisme à ouverture rapide dès que le projet débute.

Il faut équiper le chantier d'extincteurs portatifs et de boyaux d'incendie, à mettre à l'essai régulièrement[197].

A titre illustratifs :

- un mégot qui est ce qui reste de la cigarette après son usage ; lancé dans les étages supérieurs d'un ouvrage en construction et tombe sur les déchets de petit calibre qui est résultant de la démolition, de la construction ou de l'effondrement des bâtiments entreposés au rez-de-chaussée, le feu se propage aux madriers servant aux coffrages ainsi qu'aux menuiseries stockées telles que fenêtres, portes.
- Un employé d'une société spécialisée dans la soudure, un chalumeau cause un important incendie au niveau de l'ascenseur. Dans cette optique, il y a manifeste d'un court-circuit qui entraîne un méga incendie dans un entrepôt de stockage.

[195] Art.287 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[196] J. FOSSEREAU et H. MAZEAUD, *op.cit.,* n° 280, p.166.
[197] *Idem,* n° 304, p.179.

III. Les dégâts des eaux

Les dégâts d'eau peuvent avoir diverses causes, comme la pluie ou d'autres intempéries, un drainage déficient ou une mauvaise installation de la tuyauterie à l'étape de la construction. Les pertes matérielles peuvent être importantes, car l'eau peut rapidement se répandre ailleurs. Le constructeur peut également couvrir par garantie biennale de certains vices caches susceptibles d'entraîner de gros ouvrages[198].

La plupart des dégâts d'eau s'expliquent non plus par une catastrophe naturelle, mais par la malfaçon ou le manque d'expérience du personnel.

Le maître en chef ou tout autre intervenant en construction devrait se rassurer que les eaux coulent en bonne et due forme dans un but ultime d'échapper aux risques. L'assureur doit intervenir en cas de besoin.

Par exemple :

- une erreur d'installation ou de branchement de tuyaux par différents entrepreneurs peut entraîner d'importants sinistres lorsque les systèmes de tuyauterie sont mis en service ou sous pression pour la première fois.
- Les mauvais branchements pouvant tenir le coup un certain temps, des semaines, voire des mois, peuvent s'écouler avant que les problèmes d'installation ne se révèlent. Les sinistres peuvent être encore pires une fois les murs extérieurs du bâtiment terminés et les finis intérieurs installés, car les dommages causés aux cloisons sèches et aux garnitures de finition font considérablement grimper le coût des réparations[199].
- La fuite d'eau à partir d'un robinet qui endommage le ciment stocké au rez-de-chaussée d'un immeuble encours de construction, le débordement d'une piscine dans un hôtel en cours de finition peut entraîner la dépose, le séchage et la repose de toute la moquette d'un niveau.

Lors de la construction, les eaux sont cotées tantôt bonnes ou mauvaises. L'eau est bonne dans le but de dire en abondance, les constructeurs se trouvent en facilité pour réaliser avec un bon résultant en se couchant auprès du cahier de charges. L'eau est mauvaise au cas où se manifeste des dégâts matériels par exemple s'il démolit un ouvrage en construction. La fuite de l'eau

[198] Art.303 al.4 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[199] https://qualiteconstruction.com/wp-content/uploads/2020/03/ consulté le 30 septembre 2023 à 12 heures 24min.

accidentelle peut affecter les conduites d'adduction et distribution d'eau dans les immeubles, les gouttières, chéneaux, les appareils à effet d'eau[200].

Pour éviter ce dégât d'eau, il faut passer à la supervision, la mise à l'essai et la responsabilisation. Il faut d'abord instaurer des protocoles de gestion des risques de dégâts d'eau, des mesures adéquates de planification et de surveillance continue des chantiers. Ensuite il faut suivre d'une façon équitable les canaux qui conduisent les eaux vers leurs lieux de rassemblement comme dans les lacs, les océans et les rivières. Enfin il faut penser à la réduction des risques qui peuvent se manifester considérablement[201]. Après l'analyse des risques subis en période de construction, pensons à des risques qui apparaissent après la réception.

E. Les risques subis après réception

La réception est un acte juridique par lequel le propriétaire prend possession de l'ouvrage et reçoit ainsi la garde de l'ouvrage c'est-à-dire la pleine jouissance. Le constructeur en garantissant l'acquéreur, il recourt à l'assurance responsabilité décennale pour les risques qui peuvent apparaître[202]. Le locataire d'ouvrage doit répondre pendant un temps suffisant pour qu'il devienne certain que la construction est solide[203]. C'est dans cette optique que l'acquéreur de l'immeuble se sent à l'aise puisqu'il est sécurisé.

Certains risques peuvent être causés par le non-respect des prescrits ou bien la malfaçon de l'ouvrage. Pensons sur le défaut de construction et les vices qui apparaissent ultérieurement.

I. Défauts de construction

Le défaut de construction se manifeste par un désordre. Il s'agit d'une anomalie qui affecte l'ouvrage dès la construction[204].

A titre illustratifs :

- un cave qui fuit, peut avoir de nombreuses causes.
- Des erreurs de plans aux travaux incorrects sur l'extérieur de la maison.

[200] C-J. BERR et H. GROUTEL, *op.cit.,* p.19.
[201] Art.287 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[202] Art. 304 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[203] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 236, p.146.
[204] *Idem,* n° 238, p.147.

Cependant sans une expertise du sous-sol, les conditions du sol ne sont pas connues. Ces éléments sont tous fois décisives pour la planification et l'exécution technique de la cave c'est-à-dire pour la manière dont la cave doit être protégée contre l'humidité peut être même contre la nappe phréatique.

Aussi, les fissures dans la chape causés principalement par des erreurs de traitement, une mauvaise composition des matériaux ou le fait que les joints de dilatation des éléments de construction adjacents n'ont pas été suffisamment dimensionnés ou placés dans un endroit inapproprié.

L'ouvrage doit alors présenter les apparences de la correction. Le constructeur d'ouvrage doit répondre pendant un temps suffisant pour qu'il devienne certain que la construction est solide[205].

Ces défauts de construction concernent les toits, les plafonds, les sols et les murs, l'humidité pénétrante, la conception non conforme, les erreurs dimensionnelles, les fissures. Le défaut vient compromettre la solidité de l'ouvrage[206]. Le problème c'est qu'il n'est plus facile de détecter le défaut de construction mais la seule existence du désordre répondant aux conditions légales suffit pour mettre enjeux les garanties.

II. Vices cachés

Un vice caché est un défaut de conformité[207] ou vice de construction constaté postérieurement à la réception de l'ouvrage qui était ou aurait été indécelable lors d'un examen normal de l'ouvrage effectué avant ou lors de la réception. Donc, ce sont les défauts dont l'incidence ne s'est révélée qu'après la réception[208]. Tout vice est présumé caché. Il appartient au constructeur de dégager sa responsabilité en établissant son caractère apparent[209].

Lorsqu'il constitue un vice apparent dont les conséquences dommageables pouvaient être appréciées par le maître d'ouvrage à la réception, et qu'il n'a pas fait l'objet de réserve en temps utile de la part de ce dernier, il n'est pas couvert par cette garantie sauf aggravation du vice le faisant tomber sous le coup de la garantie décennale.

---

[205] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 235, p.146
[206] Art.299 de la Loi régissant les assurances au Burundi
[207] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 245, p.152.
[208] *Idem*, n° 239, p.148.
[209] *Ibidem.*

La législation burundaise à travers le Code des assurances du Burundi dispose que « *le maître d'ouvrage est tenu de garantir la réparation rapide des désordres pouvant survenir aux bâtiments en construction*[210] ». Il est aussi responsable des dommages qui surviennent aux travaux pendant leur exécution quelle qu'en soit la cause.

Le caractère caché du vice s'apprécie par rapport à la qualité du maître d'ouvrage, qu'il soit ou non assisté par un professionnel[211]. Le vice caché découvert durant l'année suivant de la réception ouvre droit à la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement.

Lorsque les vices cachés compromettent la solidité de l'ouvrage ou d'éléments d'équipement ou les rendent impropres à leur destination normale, ils ouvrent également droit à la mise en œuvre de la garantie décennale[212]. Les responsables des défauts sont tenus de souscrire une assurance responsabilité pour que l'assureur puisse intervenir pour la réparation.

Il existe des risques exclus que l'assureur n'est plus appelé pour la couverture.

§3. Les exclusions des risques

En matière de l'assurance de risques de construction, ils existent des risques exclus légalement, les exclusions spécifiques et les exclusions édictées par la convention.

I. Les risques légaux

Aux vus de l'art.46 et 47 de la Loi n°1/06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances du Burundi, la faute intentionnelle, la guerre civile et les mouvements populaires sont exclus légalement.

a. La faute intentionnelle

Dans la législation burundaise, le Code des assurances dispose que « *Nonobstant toute convention contraire, l'assureur ne peut être tenu de fournir sa garantie à l'égard de quiconque a causé intentionnellement le sinistre*[213]». Cela ne peut empêcher l'assureur de garantir la faute du constructeur en cas de la survenance du risque.

---

[210] Art.303 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[211] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 239, p.148.
[212] Art.299 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[213]Art.46 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

La faute intentionnelle implique la volonté du constructeur ou de l'entreprise de construction de provoquer le dommage avec la conséquence de son acte. La charge de la preuve du caractère intentionnel incombe à l'assureur[214].

b. Les risques de guerre d'émeutes et de mouvements populaires

L'assurance tous risques chantiers ne garantit pas les pertes ou dommages résultant directement ou indirectement des faits suivants : d'une guerre, invasion, actes d'un ennemi étranger, hostilités ou opérations semblables (que la guerre ait été déclarée ou non), guerre civile, sédition, mouvements populaires[215] prenant la proportion d'une révolte populaire, révolte militaire, insurrection, rébellion, révolution, prise de pouvoir par des militaires ou des usurpateurs[216].

Si, au cours d'une action en justice ou de toute autre procédure, l'assureur soutient qu'une perte ou un dommage quelconque n'entre pas dans le cadre de la présente assurance en raison des dispositions qui précèdent, il revient au constructeur de prouver que cette perte ou ce dommage tombe bien sous le coup de la garantie.

II. Les risques spécifiques

Certains risques spéciaux sont exclus notamment ; incendie, explosion, catastrophes, risques atomiques, et mouvement du sol provenant de l'exploitation minières[217].

Les dispositions dans les conditions générales de l'assurance tous risques chantiers en compagnie d'assurance SOGEAR dispose que « *sont exclus de la garantie de la perte ou dommages : causés par l'inobservation d'art ou de toute disposition légale, administrative, ou contractuelle dont l'assuré ou toute personne ayant pouvoir de direction pour les travaux assurés a eu connaissance, causés aux éléments ou ensemble d'éléments, d'ouvrage, d'équipements ou de machine dont l'assemblage ou l'un des constituants au moins, défectueux ou manquant est à l'origine du dommage ou de la perte par erreur de conception, de calcul, de plan, de vice propre des matériaux*[218] ». La présente assurance ne couvre pas les pertes ou les dommages tels que les chômages, les frais généraux permanents, la perte de bénéfice, la privation de jouissance, la dépréciation d'ordre esthétique, ou technique, performances insuffisantes, la perte de clientèle,

[214] Art.45 al.2 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[215] Art. 47 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[216] Condition générales tous risques chantier du BICOR.
[217] N. JACOB, *op.cit.*, n° 400, p.393.
[218] Art.3 conditions générales de l'assurance SOGEAR.

les amendes contractuelles, les pénalités pour retard dans l'achèvement des travaux et tous dommages immatériels quelconque[219].

III. Les exclusions conventionnelles

C'est dans le contrat que l'assureur et les constructeurs devront préciser d'une façon non équivoque les garanties ou les exclusions dans leur convention. Les contrats d'assurance tous risques chantiers sont des contrats négociés et chacune partie aurait des suggestions à divulguer afin de les rendre lisible.

Section 3. De l'indemnisation et de règlement des sinistres

En matière de construction, les dommages réparables font références aux dommages causés à un bâtiment ou à une structure qui peuvent être réparés pour restaurer son état d'origine ou le remettre en bon état de son fonctionnement.

Ils peuvent varier en fonction de la gravité, allant de petits problèmes nécessitant des réparations mineures à des problèmes plus importants nécessitant de travaux de rénovation ou de reconstruction. Dans cette section, nous allons parler des dommages réparables (§1), de l'évaluation du préjudice subi (§2) et enfin le principe indemnitaire qui le caractérise(3).

§1er. Les dommages réparables

Le constructeur est responsable des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination[220].

Les dommages réparables en construction sont couverts par une assurance de responsabilité civile décennale qui protège les constructeurs et les propriétaires contre les défauts et les dommages survenant dans les dix ans suivant la réception.

Cette assurance permet de financer les réparations nécessaires sans que le propriétaire ait à supporter tous les coûts[221].

La victime a droit à une réparation intégrale de son préjudice sauf s'il a lui-même concouru à sa réalisation[222]. L'implication dans l'équivalence parfaite est trouvée entre le dommage subi et le

[219] P. NDIKUMANA, *Les assurances de construction*, mémoire, Faculté de Droit, U.B, Bujumbura, 2005, p.40.
[220] PH. MALINVAUD et PH. JESTAZ, *op.cit.,* p.165.
[221] Art.303 al.1 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

montant de dommages-intérêts. Selon le principe duquel « *tout préjudice, rien que le préjudice doit être réparé* » souligné par la jurisprudence française en adoptant une conception très rigoureuse de ce principe, dans l'hypothèse où la victime refuse d'adopter des mesures susceptibles de diminuer le dommage subi, il alourdit donc la dette du responsable[223].

Nous analysons les dommages réparables dans le domaine de construction comme dommage matériel, dommage corporel pour l'indemnisation mais notre recherche sera centré sur le dommage matériel.

A. Du dommage matériel

Le dommage matériel constitue une atteinte à la victime et comprend autant la perte subie que le gain manqué. La perte est alors évaluable pécuniairement et concerne des préjudices patrimoniaux[224].

En cas du dommage matériel aux biens situés sur le site, le constructeur présentera à l'assureur toutes les pièces justificatives nécessaires prouvant que le sinistre a été causé par un risque garanti par la police[225]. L'assureur ne lui garantit que la réparation des pertes réelles ou celles dont il est responsable. Il doit se concentrer sur les conséquences pécuniaires directes découlant de la remise état ou du remplacement des biens détériorés par un accident[226]. Les objets mobiliers et immatériels sont estimés d'après leur valeur de remplacement sur le chantier le jour du sinistre, vétusté déduite s'il y a lieu[227].

B. Du dommage corporel

Le dommage corporel résulte de toute atteinte à l'intégrité physique de la victime. Il ne constitue pas une catégorie autonome de dommage puisque la blessure donne naissance à des préjudices à la fois matériels et moraux[228].

---

[222] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 442, p.279.
[223] A. ASTEGIANO-LA RIZZA, *op.cit.,* p.40.
[224] *Idem,* p.34.
[225] J. BONNARD, *op.cit.*, n°484, p.156.
[226] Art.6, § 26 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[227] A. BESSON, *op.cit*., n° 293, p. 456.
[228] A. ASTEGIANO-LA RIZZA, *op.cit.,* p.34.

Le préjudice corporel rend compte toutes les conséquences physiques, matérielles et morales des blessures subis par la victime lors de la survenance du dommage. Le préjudice peut avoir été subi soit par la victime du dommage, soit par d'autres personnes.

Le dommage corporel peut être générateur d'un préjudice matériel et d'un préjudice moral. Pour ce qui est de l'indemnisation, ces deux préjudices sont évalués pécuniairement.

C. La Procédure de réclamation

I. La déclaration du sinistre

L'effectivité ou efficacité de l'assureur dépend de la célérité avec laquelle le sinistre est porte à la connaissance. Dès qu'il a connaissance du sinistre, l'assureur devrait prendre une série de mesure[229]. Le Code des assurances détermine le délai de déclaration de sinistre qui s'impose à l'assuré. L'assuré doit donner à l'assureur avis dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans un délai de quinze jours, sauf cas de force majeure, de tout événement de nature à entraîner la garantie de l'assureur. Le délai susmentionné peut être prolongé de commun accord entre les parties[230].

La sanction pour dépassement de délai est normalement la déchéance. Mais la sanction de dépassement est nulle comme la dispose l'art. 42 de la Loi n°1/06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances du Burundi, « *Est nulle toute clause édictant la déchéance de la garantie en raison du retard dans la déclaration du sinistre ou dans la production de pièce, sans préjudice pour l'assureur de réclamer une indemnité proportionnelle au dommage lui causé par le retard*».

II. La forme de déclaration

En réalité, aucune forme particulière de déclaration du sinistre n'est imposée à l'assuré. Mais l'art. 40 al.4 de la Loi n°1/06 du 17 juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du 07 janvier 2014 portant Code des assurances du Burundi dispose que « *l'avis du sinistre, donné sous une forme quelconque, doit être confirmé et complété par une déclaration* ».

L'obligation de déclaration immédiate du sinistre se comprend du fait qu'immédiatement après l'accident, des dispositions doivent être prises pour réduire le maximum d'étendue des

[229] P.H. DADE et D. HUET, *Les assurances de dommages aux biens de l'entreprise*, Paris, Argus, 1999, p.398.
[230] Art.40 al.1, 2, 3 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

dommages et l'efficacité des mesures à prendre dépendra de grande partie de la rapidité de l'assuré

Après avoir eu connaissance du sinistre en vue du règlement, l'assureur se rend au courant de la situation d'intervenir à tout moment. Il doit nécessairement passer à l'expertise en constatant le dégât dans la perspective d'évaluer un dommage objet d'indemnisation c'est-à-dire le montant de réparation.

§2. L'évaluation du préjudice subis

La réparation consisterait à retenir une somme égale à la valeur vénale. Autrement dit, la valeur de la revente du bien au jour de l'accident s'il a été détruit. À sa diminution de valeur, s'il a seulement détérioré[231]. L'évaluation du dommage soulève certaines difficultés du fait qu'il s'agit d'un dommage à venir. Il faut déterminer le gain que les constructeurs auraient réalisé sans le sinistre[232]. L'évaluation du préjudice subi par suite de destruction ou de dommage des biens immobiliers est plus facile à évaluer que celle résultants de dommages corporels. Les biens immobiliers et mobiliers ont une valeur pécuniaire bien définie. Avant d'aborder l'évaluation proprement dite, on doit passer d'abord au cahier de charge de l'expert.

I. L'institution de l'expert

a. La désignation de l'expert

Grâce à l'épanouissement du secteur de construction et que l'intervention de l'homme de l'art y est devenue indispensable, les dommages réparables sont normalement fixés de gré à gré entre les parties.

Les litiges en matière de construction conduisent fréquemment les tribunaux et les parties à recourir à des techniciens expérimentés dans son domaine spécifique de construction. Alors s'il s'agit de statuer sur des cas techniquement souhaités, compte tenu que les juges, les assureurs ou les assurés ou même les ayants droits ne connaissent pas les règles d'art en construction, ils décernent les moyens propres pour remédier à l'expert pour la constatation des dommages et

[231] Y. CHARTIER, *op.cit.*, p.86.
[232] A. BESSON, *op.cit*., n° 289, p. 453

l'évaluation du coût des travaux nécessaires à leur réparation. Les experts doivent être désignés de commun accord avec le constructeur et la compagnie d'assurance[233].

b. Le cahier de charges de l'expert

Dans un premier temps, l'expert doit trouver les causes du sinistre dans le but de le réparer correctement et à plus long terme de participer à la prévention du sinistre. Aussi, il est chargé de formuler des hypothèses quant à la cause possible du sinistre et d'évaluer le montant de la réparation[234].

Les différentes tâches que l'expert doit réaliser dans le but de rendre une expertise bien précise et concise :

- Il doit se borner à la description de l'ouvrage ou la partie qui a subi le dommage, prescription des mesures conservatoires pour éviter l'aggravation du sinistre.

- La recherche des causes qui sont à l'origine du dommage.

- La détermination des réparations qui relève des garanties souscrites, l'évaluation du coût des réparations nécessaires.

- La recherche des éléments pouvant justifier la responsabilité de chacun des constructeurs[235]. Ces missions devraient être menées d'une façon rapide pour éviter l'aggravation des désordres.

Dans un deuxième temps, en se référant de l'expérience déjà acquise suite à des traitements des causes de sinistre en matière de la prévention du sinistre, l'expert doit déceler rapidement les carences des matériaux et d'un procédé de mise en œuvre pour éviter les mêmes erreurs dans les constructions similaires.

II. L'évaluation du dommage matériel

L'estimation des dommages se fait en valeur à neuf, en valeur réelle, en valeur du jour ou en valeur vénale selon la nature du bien endommagé conformément aux règles adoptées pour la fixation des montants assurés[236]. La détérioration ou la perte d'un bien matériel qu'il s'agissait d'un immeuble, les machines électroniques, l'évaluation s'expose à des profondes exigences lors

[233] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 682, p.393.
[234] N. VICTOR-BELIN, *L'expertise en assurance de construction*, 9ème éd., Paris, Argus, 1987, p.206.
[235] B. BOUBLI, *op.cit.*, n° 683, p.393.
[236] Art.305 de la Loi régissant les assurances au Burundi.

du remplacement. L'évaluation du dommage se fait en commun accord avec possibilité de la contre-expertise[237].

Il appartient à l'expert inscrit à la compagnie de l'assurance X de décider s'il peut réparer et remettre en état ou s'il faut remplacer et reconstruire. Alors les documents et l'expertise fourniront les bases solides d'une juste indemnisation[238].

A titre illustratifs, dans l'affaire 2021 / V / 245 (symbolise le numéro du dossier), BICOR a indemnisé la population de NYAMITANGA affecté par les travaux de construction de la route BUJUMBURA-CIBITOKE lorsque leur maison d'habitation était en danger à cause des fissures qui se sont manifestés.

La société de construction Sogea Satom était assurée au BICOR. Donc, BICOR a intervenu pour réparer le dommage subi par la population. Il faut savoir que toute discussion sur ce point sur l'estimation de l'importance du dommage est réglée par arbitrage.

Le mode normal d'évaluation de la prime à payer fait référence à la valeur réelle du bien, c'est-à-dire à la somme nécessaire à sa reconstruction pour les immeubles, à sa reconstitution pour les meubles ou à son remplacement mais déduction faite de sa vétusté[239]. La couverture de l'assurance doit être équivalente au coût de la construction considérée, pris dans le sens le plus large : accessoires, prévisions, prix et taxes comprise[240]. L'évaluation de dommages portera sur les immobiliers et les mobiliers

a. L'évaluation portant sur les immeubles

L'évaluation du dommage se fait en considérant les frais normaux à engager pour la reconstruction ou la réfection de l'ouvrage endommagé. On exclut des frais supplémentaires qui résultent de la modification de l'ouvrage et des frais exposés pour l'expertise[241].

Les bâtiments y compris les caves, les fondations, abstraction faite de la valeur du sol, sont estimés d'après leur valeur réelle aux prix de reconstruction au jour du sinistre, vétusté déduite.

---

[237] A. BESSON, *op.cit.*, n° 301, p. 466.
[238] M- P. de SAINT MOREL, *op.cit.*, p.67.
[239] M. FONTAINE, *op.cit.*, p.275.
[240] B. BOUBLI, *op.cit.,* n° 593, p.360.
[241] P. NDIKUMANA, *op.cit.*, p.54.

La vétusté n'étant pas toutefois prisée en considération en cas de réparation. Cette clause exclut à juste titre la valeur du sol qui ne peut détruit par l'incendie. En revanche, elle tient compte de toutes les constructions qui peuvent être détériorées par le feu ou les mesures de secours[242].

Ainsi, le système de la valeur d'usage ainsi adopté à l'égard des immeubles repose entièrement sur cette considération que l'assuré entend reconstruire l'immeuble sinistré. Il est à l'abri de toute critique si l'assuré le reconstruit[243].

En suisse, le constructeur n'a pas l'obligation de reconstruire. Il ne procède pas à la reconstruction, la valeur d'usage, supérieure par hypothèse à la valeur vénale, lui procure l'enrichissement.

Il y'aurait lieu semble-t-il de subordonner l'indemnité calculée d'après la valeur d'usage à la reconstruction[244]. Si les constructeurs reconstruisent, le dommage serait estimé d'après la valeur d'usage, au cas contraire; la valeur vénale serait prise en considération.

Mais la pratique française et de celle de certains pays d'inspiration française dont le Burundi fait du nombre ne fait pas distinction. Seule la retenue, la valeur de reconstruction vétusté déduite[245].

En matière de bâtiments ou toute autre immobilière, la valeur est égale à la valeur de reconstruction sous déduction de la vétusté. Il faut déduire par après le montant obtenu de la valeur du sauvetage, c'est à dire au jour et lieu du sinistre des débris et des pièces encore utilisables d'une manière quelconque en ajoutant les frais de déblaiement et de démolition exposés à l'occasion du sinistre indemnisable. Il applique le montant obtenu jusque-là le rapport existant entre la valeur déclarée pour la construction sinistrée et la valeur de reconstruction de celle-ci au jour du sinistre. Il faut déduire enfin le montant obtenu de dix pour cents (10%) de celle-ci à titre de franchise sans que celle-ci puisse être inférieure au montant fixe aux conditions générales[246].

---

[242] A. BESSON, *op.cit*., n° 292, p.455.
[243] *Idem*, n° 291, p.455.
[244] *Idem*, n° 292, p.455.
[245] Conditions générales de l'assurance contrôle SOCABU.
[246] Art. 4 des conditions générales de la SOCABU.

b. L'évaluation portant sur les meubles

Les engins de chantier, les objets d'équipement, les meubles meublants sont classés parmi les objets mobiliers. L'évaluation se fait en principe d'après le prix actuel des objets similaires et ayant le même usage. Autrement dit, c'est la valeur de remplacement qui est prise en considération.

A cet égard, une distinction est faite suivant les sortes d'objets. S'il s'agit de mobilier personnel, l'estimation se fait d'après la valeur de remplacement au jour du sinistre par un matériel d'état et de rendement identique augmenté de taxes et s'il y a lieu des frais de transport[247].

Le plus souvent, la valeur ainsi retenue est la valeur commune d'échange c.-à-d. la valeur vénale des objets perdus à la veille du sinistre. Mais il n'est pas toujours ainsi car les objets assurés peuvent avoir, pour leur propriétaire, une valeur supérieure à celle à laquelle il aurait pu les vendre, même s'il rachète des objets usagés[248].

Ainsi la bibliothèque d'un savant qui n'a qu'une valeur marchande assez réduite ; l'intéressé est obligé de reconstituer en rachetant tous les livres dont elle était composée après un sinistre. Il devra même s'il rachète des livres d'occasions, débourse une somme bien supérieure à cette valeur marchande. C'est donc bien, la valeur de remplacement qui doit être retenue en définitive, c'est à dire la valeur d'acquisition d'objets similaires, déduction faite de la vétusté[249].

§3. Le principe indemnitaire

Le principe indemnitaire doit toujours être à la base de l'indemnisation. En principe, l'assurance ne doit jamais se procurer à l'assuré un bénéfice, comme une source d'enrichissement. Le montant de dommage constitue en tout état de cause la limite extrême de l'indemnité due par l'assureur[250]. Il est interdit à l'assuré d'obtenir une indemnité supérieure au montant de son dommage[251]. La prestation de l'assureur a pour but de réparer les dommages réels éprouvés par l'assuré. Elle ne peut avoir effet de placer celui-ci dans une situation meilleure que si le sinistre ne s'était pas produit.

---

[247] A. BESSON, *op.cit.,* n° 293, p.456.
[248] P. NDIKUMANA, *op.cit.*, p.56.
[249] A. BESSON, *op.cit.,* n° 293, p.457.
[250] *Idem,* n°175, p.301.
[251] J. BONNARD, *op.cit.*, n° 467, p.152.

Le principe indemnitaire selon lequel l'indemnité due par l'assureur à l'assuré ne peut pas dépasser le montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre[252].

L'assureur s'engage à fournir la prestation nécessaire pour réparer tout ou partie d'un dommage subi par l'assuré ou dont celui-ci est responsable[253]. L'indemnité d'assurance doit seulement permettre de compenser la perte de l'assuré sans lui procurer un bénéfice sous la forme d'une somme supérieure au préjudice subi[254].

Sans le principe indemnitaire, l'assurance de dommage deviendrait pour la société un danger d'autant plus grand que les primes sont relativement modiques par rapport aux sommes assurées. Elle permettrait de réaliser des gains illimités et serait ainsi détournée de son but de prévoyance et de création de sécurité[255].

En principe, la valeur de la chose assurée est déterminée par la valeur vénale au jour du sinistre. Si la valeur à neuf peut être prise en considération vétusté non déduite, c'est à la condition que le remplacement ou la reconstruction de la chose ait lieu effectivement. En cas de sinistre partiel, la valeur du sauvetage doit nécessairement être déduite de la valeur de la chose au jour du sinistre pour fixer l'indemnité[256].

A. Le fondement du principe indemnitaire

Deux considérations d'ordre public sont à la base de son principe. La crainte du sinistre volontaire et le danger du pari et la spéculation[257]. Il est interdit à l'assureur de verser à l'assuré une somme supérieure au montant du dommage effectif que ce sinistre a causé.

I. La crainte du sinistre volontaire

La plupart des faits dommageables peuvent être intentionnellement produits par les constructeurs. Ils peuvent provoquer le dommage, déclencher frauduleusement la réalisation du risque. Les constructeurs peuvent se contenter du gain d'une indemnité supérieure donc il aurait intérêt à la contribution pour la survenance du risque[258].

---

[252] A. ASTEGIANO-LA RIZZA, *op.cit.,* p.42.
[253] Art. 79 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[254] Art.44 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[255] A. BESSON, *op.cit*., n°176, p.303.
[256] *Idem,* n°176, p.304.
[257] *Idem*, n°178, p.302.
[258] *Idem*, n°176, p.302.

Mais la preuve de la faute intentionnelle est souvent difficile à rapporter et les compagnies d'assurance seraient grandement lésées. La charge de la preuve du caractère intentionnel incombe à l'assureur[259].

Sans le principe indemnitaire, les sinistres volontaires peuvent se développer considérablement et peuvent causer de graves conséquences. Le preneur d'assurance peut omettre de déclarer ou peut déclarer inexactement des faits qui auraient exclu ou restreint à leur obligation. Il peut exagérer sciemment et volontairement en vue d'obtenir une indemnité plus grande.

Sans doute dans telles hypothèses, l'assureur n'est pas tenu puisqu'en l' art.44 dispose que « *l'assureur peut décliner sa garantie si, dans le but d'induire en erreur, le preneur d'assurance omet de déclarer ou déclarer inexactement des faits qui auraient exclu ou restreint l'obligation de l'assureur, s'il exagère sciemment et volontairement l'importance du dommage dans le but d'obtenir une indemnité plus forte que celle à laquelle il a droit, ou si dans le même but, il omet de faire ou fait tardivement les communications des pièces ou des renseignements demandés par l'assureur »*.

Le développement du sinistre volontaire porterait gravement atteinte à l'ordre public :

D'une part, les conséquences du sinistre peuvent frapper des tiers. D'autre part, les conséquences en sont limitées au patrimoine de l'assuré, les sinistres volontaires nuisent à l'ordre public car toute destruction de richesses privées amoindrit la richesse du pays.

II. Le danger des paris et la spéculation

Le danger des paris et la spéculation se manifestent spécialement au regard des risques dont la réalisation échappe à l'action de l'homme. Par exemple, la pluie peut écrouler un ouvrage et par après, les sinistres volontaires ne sont plus à redouter.

Si l'indemnité n'était pas limitée au dommage et si l'assuré peut réaliser un bénéfice en cas de sinistre, l'assurance devient un pari. L'assuré spécule sur la réalisation du risque, souscrivant une forte assurance dans l'espoir que, indépendamment de sa volonté, le sinistre se produise et lui procure ainsi un enrichissement[260].

[259] Art.46 al.2 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[260] A. BESSON, *op.cit*., n°176, p.303.

En réalité, le pari et la spéculation sont des éléments de démoralisation et constituent un péril pour la société.

B. Le règlement de l'indemnité

Les prestations en assurance de dommages doivent réparer le préjudice subi par les constructeurs dans l'intégrité ou dont celui-ci est responsable sans pouvoir dépasser ; ni la limité du préjudice, ni les garanties figurant dans le contrat[261]. Le paiement de l'indemnité doit être employé exclusivement à la réparation, la reconstruction, ou la reconstitution des biens sinistrés[262]. Les constructeurs sont rétablis dans leur droit sur justification de l'avancement des reconstructions, réparations ou reconstitutions en hauteur des engagements du jour du sinistre.

L'assureur ne peut en aucun cas faire le délaissement même partiel des objets assurés. L'assuré ne peut pas exiger à l'assureur d'abandonner la propriété de la chose assurée, un paiement ou un règlement intégral de l'indemnité comme si le sinistre était total et définitif.

Le procède de délaissement se conçoive en 2 hypothèses ;

Il se conçoit d'abord en cas de sinistre partiel assimilable à un sinistre total, lorsque la chose sauvée n'a plus de valeur utile pour l'assuré ou est désormais impropre à l'usage auquel elle était destinée. Il se conçoit aussi en cas de sinistre total dont les conséquences ne sont pas nécessairement définitives où l'assuré, après avoir encaissé l'indemnité d'assurance et l'avoir employé, n'entend pas voir ce règlement résolu par la récupération des objets volés et désire conserver définitivement l'indemnité[263].

Sauf cas exceptionnel, les assureurs ont toujours écarté le délaissement. L'assuré ne peut faire aucun délaissement des objets assurés sauf convention contraire. Ainsi il n'y a pas de délaissement légal ; le délaissement est toujours conventionnel. Cependant, les assureurs ont la faculté de reprendre, réparer, remplacer et reconstruire les biens sinistrés. Par conséquent, le principe indemnitaire joue un rôle considérable dans les assurances de dommage. Car l'indemnité due par l'assureur ne peut pas dépasser la valeur du dommage au jour du sinistre. Cette règle commande tout le problème de l'évaluation du dommage et du règlement de l'indemnité.

[261] Art.79 de la Loi régissant les assurances au Burundi.
[262] A. BESSON, *op.cit.,* n°138, p.233.
[263] *Idem*, n° 306, p.470.

Conclusion du deuxième chapitre

À notre analyse, les assurances de risques de construction souscrites par le constructeur d'un bien immobilier ont pour principe de protéger le futur propriétaire contre les risques de défauts et de malfaçons. Cette assurance couvre contre les vices, ou risques de construction pouvant apparaître dans les dix ans qui suivent la réception des travaux.

Nous avons débattu différents phases à couvrir comme étude du terrain, les travaux d'installation, les travaux normaux, toutes ces phases devraient être assurées car le risque comme la définition l'a énoncé, qu'il peut y arriver dans un moment imprévu. C'est dans ce point que nous avons vu les risques exclus dans le champ de la garantie. L'assurance devrait savoir qu'il est nécessaire de couvrir tous les risques sans exception afin de recourir à temps pour le dédommagement.

De l'indemnisation, les dommages réparables font références aux dommages causés à un bâtiment ou à une structure qui peuvent être réparés pour restaurer son état d'origine ou le remettre en bon état de son fonctionnement.

Le mode normal d'évaluation de la prime à payer fait référence à la valeur réelle du bien, c'est-à-dire à la reconstruction pour les immeubles, à sa reconstitution pour les meubles ou à son remplacement mais avec un caractère commun déduction faite de sa vétusté.

CONCLUSION GENERALE

En guise de conclusion à notre travail de recherche relatif à l'assurance obligatoire des risques de construction, nous constatons que la compagnie d'assurance est importante en comptant sur les risques de construction qui peuvent apparaître au cours d'un chantier ou après réception d'un ouvrage. Nous sommes conscients qu'avant d'ouvrir un chantier, il faut que les intervenants doivent réellement souscrire une assurance tous risques chantier afin de garantir la fiabilité de l'ouvrage.

Tout au début de notre travail, nous avons commencé par le premier chapitre consacré aux généralités sur l'assurance obligatoire des risques de construction. C'était une question de mettre en lumière l'aperçu général, les assurances des intervenants et le fondement de l'assurance en matière de construction. Avant d'ouvrir un chantier, il est nécessaire que les constructeurs de l'ouvrage concluent l'assurance pour couvrir leurs responsabilités mais nous avons constaté que ces hommes art ne souscrivent pas la couverture.

Dans le second chapitre, nous avons relevé et analysé la nécessité de l'assurance en matière de construction. Nous avons débattu en long et en large les phases à couvrir et les risques encourus.

Dans les phases à couvrir, la phase des études du sol n'est qu'une étape essentielle dans le processus d'un projet de construction. Mais elle n'est plus couverte par la législation. La mauvaise planification du terrain peut pousser la manifestation rapide des fissures. Alors cette étape devrait mentionner dans les phases que doivent être couvertes comme les travaux normaux de construction

Dans les risques encourus, la compagnie d'assurance a l'option de choisir des risques à couvrir. Cela montre qu'il existe des risques non couvets suite à des raisons différentes. L'assureur s'engage à fournir la prestation nécessaire pour réparer tout ou partie d'un dommage subi par l'assuré ou dont celui-ci est responsable. Les risques peuvent survenir consécutivement à cause de la guerre, les exclusions spécifiques par la législation. Alors, nous avons constaté que l'assurance couvre les risques souscrits dans la police. Alors qu'il devrait couvrir tous les risques. Nous avons clôturé ce chapitre avec l'étude de la procédure de l'indemnisation et du règlement du sinistre.

L'indemnisation varie en fonction de la gravité, allant de petits problèmes nécessitant des réparations mineures à des problèmes plus importants nécessitant de travaux de rénovation ou de reconstruction. L'assurance doit intervenir en reconstruisant et en réparant le dommage subi à l'ouvrage.

Le propriétaire de l'ouvrage ou les intervenants en matière construction bénéficie de la réparation en cas de la survenance d'un sinistre qui occasionne des dégâts matériels, corporels, et des dégâts immatériels. La valeur est égale à la valeur de reconstruction sous déduction de la vétusté pour les immeubles. La valeur de remplacement qui est prise en considération pour les meubles.

Dans notre de la recherche, la loi régissant les assurances au Burundi contraint tous les intervenant en matière de construction de souscrire une assurance contre tous les risques chantiers. Le domaine de construction nécessite de la protection depuis sa conception du plan jusqu'à la réception de l'ouvrage et même après la jouissance habituelle. Mais ils ne la font pas. Ils allèguent les primes excessives. Ils oublient que leur patrimoine peut être affecté à la couverture du dommage.

La compagnie d'assurance opère le choix du risque à couvrir alors qu'ils peuvent être irrésistibles même occasionnant un gros dommage pouvant écrouer le propriétaire dans la faillite. Mais ils oublient que les risques peuvent compromettre totalement ou partiellement l'ouvrage. L'assurance devrait intervenir pour couvrir tous les risques sans exception.

Partons du principe « *nul n'est censé ignore la loi* », tous les parties mises en cause sont tenus de respecter les prescrits de la législation à la matière en souscrivant une assurance obligatoire des risques de construction à l'intérêt de l'ordre public général et personnel en particulier. Ils bénéficient de la couverture en cas de la survenance des dommages réparables, même dans un délai de 10 ans après la réception de l'ouvrage.

Compte tenu de l’avantage de l’assurance,

1. Nous recommandons au gouvernement du Burundi d’interdire l’ouverture de tout chantier ou toute activité allant dans le sens de construction sans possession du permis de construire délivré par une autorité habileté, avec obligation d’avoir une copie attestant la couverture auprès de la compagnie d’assurance et de punir les outrepassés.
2. Nous recommandons à toute personne physique ou morale de souscrire une assurance quoi que ce soit pour que l’assureur intervienne pour la couverture en cas du risque survenu pour échapper à la responsabilité civile.
3. Nous recommandons aux compagnies d’assurances d’accepter la couverture de tous les risques en matière de construction et de réduire les primes afin que la masse populaire entre dans le marché des assurances pour leurs biens immeubles ou meubles.
4. Nous recommandons aux compagnies d’assurances d’indemniser les victimes du dommage dans un bref délai en reconnaissant que le recouvrement des primes ait réalisé sans retard.

BIBLIOGRAPHIE

I. Les Lois consultées

1. Loi n°1/13 du 9 août 2011 portant Code foncier du Burundi, *in B.O.B n°8/2011*, pp.2121-2175.

2. Loi n°1/09 du12 août 2016 portant Code de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction au Burundi, *in BOB n°8/2016*, pp.1253-1271.

3. Loi n°1 / 06 du 17juillet 2020 portant révision de la Loi n°1/02 du janvier 2014 portant Code des assurances du Burundi, *in B.O.B n°7bis/2020*, pp.1092-1167.

4. Loi n°1/11 du 24 novembre 2020 portant révision du décret-Loi n°1/037 du 7 juillet 1993 portant révision du Code du travail du Burundi, *in, B.O.B n°11ter/2020*, pp.1939-2011.

5. Loi n°1/09 du 25 mai 2021 portant modification du Code de l'environnement de la République du Burundi, *in BOB n°5ter/2021*, pp.893-931.

6. Décret du 30 juillet 1888 portant livre III du Code civil « Des contrats et des obligations conventionnelles », *in B.O.B, 1888*, p. 109.

II. Les ouvrages consultés

1. ASTENGIANO - LA RIZZA (A), *Les assurances de responsabilité de l'entreprise,* 6ème éd., Paris, Argus, 2014, 526p.

2. AUBY (J –M) et DUCOS-ADER (R), *Droit administratif*, 6ème éd., Paris, Dalloz, 1986, 685p.

3. BERR (C-J) et GROUTEL(H), *Droit des assurances*, 3ème éd., Paris, Dalloz, 1981,117p.

4. BESSON (A), *Le contrat d'assurance*, T.1, 4ème éd., Paris, L.G.D. J., 1975, 864p.

5. BILLAUDOT (F) et BESSON-GUILLAUMOT (M), *Environnement urbanisme cadre de vie,* Paris, Montchrestien, 1979, 765p.

6. BONNARD (J), *Droit des assurances*, Paris, Litec, 2007, 312p.

7. BOUBLI (B), *La responsabilité et assurance des architectes et entrepreneurs et d'autres constructeurs*, 2ème éd., Paris, L.J.N.A., 1979, 540p.

8. BRICMONT (G), *La responsabilité des architectes et des entrepreneurs*, 3ème éd., Bruxelles, Larcier, 1971, 232p.

9. CATHELINEAU (J) et VIGUIER (J-L), *Technique du droit de l'urbanisme*, Paris, Librairies techniques, 1977, 314p.

10. CHARTIER (Y), *La réparation du dommage,* Paris, Dalloz, 1996, 129p.

11. CORNU (G), *Vocabulaire juridique*, 6ème éd., P.U.F, 1987, 886p.

12. DADE (P.H) et HUET (D), *Les assurances de dommages aux biens de l'entreprise*, Paris, l'Argus, 1999, 398p.

13. DEKKERS (R), *Précis de droit civil belge*, T.II, Bruxelles, E.E.B, 1955, 1045p.

14. DELVAUX (A), *Traite juridique des bâtisseurs*, T.1, Bruxelles, Bruyant, 1986, 877p.

15. De SAINT MOREL (M-P), « *quelques aspects de la réparation du dommage corporel »*, *assurance et sécurité* sociale, Paris, L.G.D.J., 1966, 242p.

16. FONTAINE (M), *Droit des assurances*, 2ème éd., Bruxelles, Larcier, 1996, 587p.

17. FOSSEREAU (J) et MAZEAUD H., *La notion de l'incendie*, Paris, L.G.D.J., 1963, 199p.

18. JACOB (N), *Les assurances*, 2ème éd., Paris, Dalloz, 1979, 685p.

19. LAMBERT-FAIVRE (Y), *Droit des assurances*, 4ème éd., Paris, Dalloz, 1982, 920p.

20. LIET-VEAUX (G), *Le droit de la construction*, 7ème éd., Paris, Celse, 1982, 421p.

21. MALINVAUD (PH) et JESTAZ (PH), *Droit de la promotion immobilière*, 2ème éd., Paris, Dalloz, 1980, 741p.

22. MATOUK (H), *Les assurances aériennes*, T.17, paris, L.G.D.J., 1971, 254p.

23. MLYNARCZYK (E), *Technique et pratique de la réassurance*, Paris, Argus, 2014, 424p.

24. SOINNE (B), *La responsabilité des architectes et entrepreneurs après travaux de construction*, T.1, Paris, L.G.D.J, 1969, 440p.

25. VICTOR BELIN (N), *L'expertise en matière de construction*, 9ème éd., Paris, Argus, 1987, 299p.

III. Mémoires, thèses et revues juridiques consultés

1. DURET-LEUNGTACK (R), *De l'émergence des risques à leur intégration dans une organisation : le cas de l'industrie de la construction*, thèse, doctorat, U.P. P.S., Paris, 2016, 474p.
2. GAHUNGU (D) et RAMA NGENZEBUKE (J.L), *Diagnostic des sociétés d'assurance du Burundi*, cahiers du CURDES, n° 11, 2010, 33p.
3. GAKIMA (M -C), *Les aggravations de risque en matière d'assurance*, mémoire, faculté de droit, U.B, Bujumbura, 2000, 72p.
4. NDIKUMANA (P), *Les assurances de construction*, mémoire, faculté de droit, U.B, Bujumbura, 2005, 65p.
5. ROUSSEL (J), *L'assurance construction, De quelques aspects d'un droit profondément original*, thèse, doctorat, U.P.D, Paris, 2020, 121p.
6. RUBENGEBENGE (R), *L'assurance de responsabilité civile des entrepreneurs et architecte en droit burundais*, mémoire, faculté droit, U.B, Bujumbura, 1999, 140p.

IV. Les autres documentations

1. « *Le petit robert1* », Paris, éditions les dictionnaires, 1988, 1376p.
2. Manuel des procédures du BICOR, assurances générales, 2023, 22p.
3. Conditions générales de l'assurance SOGEAR.

V. Sitologie

1. https://www.mataf.net/fr. Consulté le 10 juillet 2024 à 18heure 16 min.
2. https://saqara.com/lexique-btp/chantier. Consulter le 10 juin 2024 à 19heures
3. https://www.inrae.fr/changementclimatiquerisques#:~:text=Incendies%2C%20s%C3%A9cheresses%2C%20canicules%2C%20gel,intensifient%20avec%20le%20changement%20climatiqu. Consultez le 19 février 2024 à 12heure 32min.
4. https://www.nord.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Prevention-des-risques-naturels-technologiques-et-miniers/Typologie-des-risques-dans-le-Nord/. risquesismique#:~:text=Le%20risque%20sismique%20est%20donc,des%20enjeux%20%C3%A0%20cet%20al%C3%A9a. Consultez le 31 mars 2024 à 10heure 12min.

5.https://www.lecoindesentrepreneurs.fr/assurances-entreprises-de-batiment/#:~:text=L’assurance%20responsabilit%C3%A9%20civile%20d%C3%A9cennale%20(garantie%20d%C3%A9cennale),et%20les%20autres%20assurances%20n%C3%A9cessaires. Consulter le 11 août 2024 à 18heure 26min.

6. https://qualiteconstruction.com/wp-content/uploads/2020/03/ consulté le 30 septembre 2023 à 12heure 24min.