

BULLETIN 27

QUAND EST-IL OPPORTUN DE METTRE FIN À LA POLICE D'ASSURANCE DES BIENS « À FORMULE ÉTENDUE »?

Août 2024

Quand est-il opportun de mettre fin à la police d'assurance des biens « à formule étendue » (aussi connue sous le nom d'assurance des chantiers)? Pour répondre à cette question, nous examinerons deux articles pertinents du CCDC 2 – 2020 « Contrat à forfait ».

La CG 11.1 de la Partie 11 – ASSURANCE, détermine que la police doit être maintenue en vigueur jusqu'à la première de trois éventualités. Voici la CG 11.1.1.4 :

- 11.1.1.4 Une assurance des biens à « formule étendue » prise conjointement aux noms de l'*entrepreneur*, du *maître de l'ouvrage* et du *professionnel*. La police doit couvrir tous les *sous-traitants*. L'assurance des biens à formule étendue doit être en vigueur à compter de la date du début de l'*ouvrage* et jusqu'à la première des éventualités suivantes :
- (1) 10 jours civils suivant la date à laquelle l'*ouvrage* est prêt pour l'*occupation*;
 - (2) au début de l'utilisation ou de l'occupation d'une partie ou d'une section de l'*ouvrage*, sauf si cette utilisation ou cette occupation est aux fins de la construction, dans des habitations, bureaux, banques, dépanneurs d'une superficie de moins de 465 mètres carrés, ou à des fins de stationnement, ou pour l'installation, les essais et la mise en service de l'équipement faisant partie de l'*ouvrage*;
 - (3) lorsque les biens ont été laissés sans surveillance pendant plus de 30 jours civils consécutifs ou que l'activité de construction est terminée depuis plus de 30 jours civils consécutifs.

Cette clause détermine que la police doit être maintenue à compter du début de la construction jusqu'à 10 jours suivant la date à laquelle l'*ouvrage* est prêt pour l'*occupation*, qui est définie à la CG 12.1 PRÊT POUR L'OCCUPATION. Voici les CG 12.1.1 et 12.1.2 :

- 12.1.1 Les conditions préalables pour que l'*ouvrage* soit prêt pour l'*occupation* se limitent aux conditions suivantes :
- .1 Le *professionnel* a certifié ou vérifié l'*achèvement substantiel de l'ouvrage*.
 - .2 Une preuve de conformité aux exigences d'occupation ou de délivrance de permis d'occupation prescrites par les autorités compétentes.
 - .3 Le nettoyage final et l'enlèvement des déchets sont effectués au moment de demander que l'*ouvrage* soit déclaré prêt pour l'*occupation*, selon les exigences des *documents contractuels*.
 - .4 La remise au *maître de l'ouvrage* des documents d'exploitation et d'entretien raisonnablement nécessaires pour assurer l'exploitation et l'entretien immédiats, selon les exigences des *documents contractuels*.
 - .5 La mise à disposition d'une copie des dessins conformes à l'exécution à jour au chantier.
 - .6 Le démarrage et les essais requis pour une occupation immédiate ont été effectués, selon les exigences des *documents contractuels*.

- .7 La capacité de sécuriser l'accès à l'*ouvrage* a été fournie au *maître de l'ouvrage*, si les *documents contractuels* l'exigent.
- .8 La séance de démonstration et de formation, selon les exigences des *documents contractuels*, est prévue par l'*entrepreneur* qui agit de manière raisonnable.

12.1.2 Si l'une ou l'autre des conditions préalables énoncées dans les paragraphes 12.1.1.3 à 12.1.1.6 doit être reportée en raison de conditions raisonnablement indépendantes de la volonté de l'*entrepreneur*, ou par entente entre le *maître de l'ouvrage* et l'*entrepreneur* relativement à un tel report, la date à laquelle l'*ouvrage* est prêt pour l'*occupation* ne sera pas retardée.

L'objectif de la police d'assurance des biens « à formule étendue » est d'assurer la perte ou les dommages matériels directs à toute la construction permanente et à tous les ouvrages temporaires nécessaires pour faciliter la construction pendant le « cours de la construction ». Ainsi, dans la CG 11.1.1.4, une fois que le bâtiment est prêt pour l'occupation, que le maître de l'ouvrage utilise ou occupe une partie du bâtiment, que le projet est laissé sans surveillance ou que l'activité de construction a cessé pendant trente jours, selon la première de ces éventualités, le bâtiment n'est plus en « cours de construction ». Dans l'un ou l'autre de ces cas, il convient que le maître de l'ouvrage assure le bâtiment.

L'article CG12.1.1 est très précis sur le fait que l'Achèvement substantiel de l'Ouvrage doit avoir été atteint pour que l'Ouvrage soit déclaré Prêt pour l'occupation. Dix jours civils après que l'Ouvrage a été déclaré Prêt pour l'occupation, la police peut être résiliée, même si des travaux sous garantie sont en cours et qu'il reste certains éléments non cruciaux de la liste des déficiences à corriger. Le délai de dix jours civils donne au maître de l'ouvrage le temps de souscrire son assurance des biens.

Les assureurs sont disposés à fournir une couverture aux maîtres de l'ouvrage même s'il reste des déficiences à corriger, pour autant que ces déficiences ne soient pas importantes pour l'exploitation du bâtiment. Cela dit, s'il y avait des éléments importants en suspens, le projet n'aurait pas été déclaré Prêt pour l'occupation. Toutefois, les maîtres de l'ouvrage peuvent craindre que l'entrepreneur ne cause des dommages au bâtiment pendant qu'il corrige les déficiences, et c'est pourquoi ils s'attendent à ce que la police d'assurance « à formule étendue » reste en vigueur plus longtemps que ce qui est prévu dans le contrat. Le maître de l'ouvrage devrait être rassuré par le fait que, si l'Entrepreneur cause des dommages pendant qu'il corrige les déficiences, il pourra toujours avoir recours à l'assurance responsabilité générale de l'entrepreneur.

À la lumière de ce qui précède, les maîtres de l'ouvrage et les entrepreneurs doivent procéder avec prudence lorsqu'ils modifient la CG 11.1.1.4 par des conditions supplémentaires. L'assureur peut refuser une modification à l'exigence de maintenir la police d'assurance « à formule étendue » jusqu'à l'achèvement complet de l'ouvrage ou jusqu'à ce que le projet ait été officiellement accepté par le maître de l'ouvrage. Bien qu'il ait souvent été possible de se conformer à ces exigences, les assureurs s'interrogent de plus en plus sur la pertinence d'assurer un risque autrement occupé dans le cadre d'une police d'assurance « à formule étendue ». Ces polices « à formule étendue » autorisent généralement l'occupation d'un bureau ou d'une habitation. Au-delà, il faut demander l'autorisation d'occupation aux assureurs, et cette autorisation n'est pas toujours accordée.

Un maître de l'ouvrage ne doit pas retarder déraisonnablement le moment où il accepte la responsabilité d'assurer un projet. Le fait d'exiger le maintien d'une police d'assurance « à formule étendue » jusqu'à l'achèvement complet de l'ouvrage peut entraîner des coûts inutiles et éventuellement donner lieu à des problèmes de conformité au contrat lorsque l'assureur refuse de prolonger l'assurance au-delà de la date à laquelle le projet est Prêt pour l'occupation.

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