/ par Raphaël Jäggi

Retards de chantier

L'ASSURANCE PAIE-T-ELLE LA FACTURE ?



Les retards ne sont pas inhabituels sur un chantier. Ils peuvent notamment résulter d'une mauvaise planification, d'une erreur de commande, de matériaux livrés tardivement, d'un suivi insuffisant des travaux ou encore d'un accident de construction. Leurs conséquences financières peuvent être importantes : surcoûts liés à la construction, pénalités, perte de loyers, baisse du chiffre d'affaires ou perte d'exploitation, frais de relogement, coûts de financement supplémentaires, frais liés à des procédures administratives longues et complexes ou coûts de location de locaux provisoires.

Pour qu'une assurance intervienne, le retard doit généralement être la conséquence directe d'un événement couvert. Il faut donc distinguer le retard purement organisationnel de celui qui découle d'un dommage matériel assuré ou, dans certains cas, de la responsabilité civile d'un intervenant.

L'ASSURABILITÉ DES RETARDS DE CHANTIER

Dans l'assurance travaux de construction (TC), il est possible de prévoir une garantie couvrant certaines pertes économiques du maître de l'ouvrage lorsque la mise en service est retardée par un accident de construction assuré. Cette couverture est généralement appelée DSU (Delay in Start-Up) ou ALOP (Advanced Loss of Profits).

Un incendie, un dégât d'eau ou l'effondrement accidentel d'un élément de construction peut, par exemple, endommager l'ouvrage et retarder sa livraison. L'assurance TC prend alors en charge le dommage matériel, tandis que la garantie DSU/ALOP peut couvrir certaines conséquences financières du retard.



En revanche, un retard provoqué uniquement par une mauvaise organisation, un calendrier irréaliste, une commande tardive ou des intempéries sans dommage matériel n'est en principe pas couvert.

La difficulté principale consiste à établir le lien entre le sinistre, le retard et la perte financière. Il faut pouvoir démontrer :

- qu'un dommage matériel couvert s'est produit et qu'il a réellement retardé les travaux ;
- que le retard a repoussé la livraison de l'ouvrage ;
- que les pertes financières invoquées résultent directement de ce report.

Pourquoi le chantier est en retard ?	Couvert ?	Par quelle assurance ?
Un accident / dommage sur le chantier provoque le retard	✓ Oui, couverture complémentaire optionnelle en TC	TC + Assurance pertes financières dues au retard / RC du/des responsable/s
Frais supplémentaires pour limiter le retard (liés à un accident de construction couvert)	▣ Oui, via une couverture complémentaire optionnelle en TC	TC / RC du/des responsable/s
Mauvaise organisation, mauvais planning	☒ En principe non	☒
Mauvaise météo, sans dommage matériel	☒ En principe non	☒
Une erreur de l'architecte, de l'ingénieur ou de l'entreprise provoque le retard	▣ Possible, sous réserve	RC de l'intervenant responsable / TC si l'erreur engendre un accident de construction
Pénalités de retard prévues dans le contrat	☒ En principe non	☒
Pertes subies par un tiers indirectement touché	☒ En principe non	☒ Il s'agit de dommages par ricochet
Perte de loyers ou de chiffre d'affaires à cause d'un dommage assuré	✓ Oui, couverture complémentaire optionnelle en TC	TC + Assurance pertes financières dues au retard (pertes du MO uniquement) / éventuellement RC du/des responsable/s



Prenons l'exemple d'une école dont l'ouverture est prévue le 20 août 2026: un incendie endommage une partie du bâtiment et impose deux mois de réparations supplémentaires. Si le sinistre est couvert et qu'une garantie DSU/ALOP a été souscrite, les coûts liés à la location de locaux provisoires peuvent éventuellement être indemnisés.

La situation aurait été différente si l'ouverture avait été retardée en raison d'un planning initial trop optimiste ou de travaux déjà retardés avant la survenance du sinistre (pas de couverture d'assurance pour ces causes).

LA COUVERTURE DES PERTES FINANCIÈRES EN ASSURANCE TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Les conditions du contrat d'assurance travaux de construction sont ici déterminantes. La garantie DSU/ALOP peut couvrir, par exemple:

- certains frais destinés à réduire la durée du retard;
- la perte de loyers;
- le coût de location de locaux provisoires;
- certains frais fixes qui continuent à courir;
- les frais de financement supplémentaires;
- les pertes de rendement;
- les frais supplémentaires effectifs.

La garantie comporte généralement un délai d'attente, exprimé en jours, et peut également prévoir une franchise ainsi qu'une période maximale d'indemnisation. La somme à assurer doit être déterminée avant le début du chantier.

ET LA RESPONSABILITÉ CIVILE ?

L'assurance responsabilité civile peut intervenir lorsque le retard résulte d'un acte engageant la responsabilité d'un architecte, d'un ingénieur ou d'une entreprise. La réponse dépend toutefois de la cause du dommage, de la personne lésée, du fondement juridique de la prétention et des conditions d'assurance.

Le simple dépassement d'un délai, les pénalités contractuelles, le coût de correction de la propre prestation défectueuse et les pertes économiques purement indirectes restent généralement exclus.

Les dommages dits «par ricochet» sont également problématiques. Il s'agit des pertes subies par une personne qui n'est pas directement touchée par le dommage matériel. En principe, la couverture se limite à la personne directement lésée.

ANTICIPER AVANT LE CHANTIER

Avant le début des travaux, il convient notamment de déterminer les potentielles conséquences financières d'un retard ainsi que la durée maximale d'indemnisation. Le calendrier initial et ses modifications doivent également être soigneusement documentés en cas de sinistre.

En résumé, l'assurance n'a pas vocation à couvrir les retards de chantier en tant que tels. Dans la majorité des cas, leurs conséquences financières restent à la charge des acteurs concernés.

Une indemnisation ne peut généralement être envisagée que lorsque le retard découle directement d'un sinistre assuré et qu'une couverture spécifique, telle qu'une garantie DSU/ALOP, a été souscrite. La meilleure protection reste donc l'anticipation: établir un calendrier réaliste, définir clairement les responsabilités et garantir un suivi rigoureux du chantier. L'assurance peut parfois atténuer la facture d'un retard consécutif à un sinistre, mais elle ne constitue pas une garantie générale contre les aléas du chantier. ⊗

Kessler & Co SA

Kessler est l'entreprise suisse leader dans le domaine du conseil global en risques, assurance et prévoyance. En Suisse romande, elle comprend un Team Construction composé de spécialistes, sous la direction de Mélanie Coluccia, responsable de l'unité Infrastructure & Énergie.

kessler.ch