

Notice explicative

du 20 avril 2020

sur la prise en charge de la location d'un chauffage provisoire

La direction de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments

Vu l'art. 83 de la loi du 9 septembre 2016 sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (LECAB) ;

Vu les art. 98, 127 et 128 du règlement du 18 juin 2018 sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (RECAB),

Précise ce qui suit :

CHAPITRE PREMIER

Règles d'acceptation selon notions juridiques / limite des mesures conservatoires

A. Explications relatives au produit référentiel incendie et éléments naturels de l'UIR - Extraits

Risques réassurés

« Les dommages directs et indirects résultant des risques [assurés par l'Etablissement] sont réassurés.

La distinction entre dommages directs et indirects doit s'appuyer sur la pratique de l'assurance de choses (par ex. Glaus, Honsell : Assurance des bâtiments, Commentaire systématique, éditions Helbling Lichtenhahn 2009, N2.28 – 2.30 et Hauswirth, Suter : L'assurance de choses, Association pour la formation professionnelle en assurance, Berne, 2e édition, 1990, p. 59). Un dommage direct est immédiatement provoqué par l'événement assuré, un dommage indirect (également appelé dommage consécutif) a un lien causal pertinent avec l'événement assuré. »

Prestations réassurées

« Les coûts directs et indirects liés à la réparation des dommages directs et indirects sont ceux occasionnés par la réparation des dommages, autrement dit par la remise en état de l'objet endommagé. Viennent s'y ajouter les indemnités versées sans remise en état, en particulier lorsque la présence de dangers la rend impossible.

Par dommage direct, on entend les dommages matériels découlant de l'endommagement, de la destruction ou de la perte de la chose assurée (Glaus, Honsell, Assurance des bâtiments, Commentaire systématique, N 6.3.5.2 ss).

Les dommages indirects causés, par exemple, par l'eau d'extinction utilisée par les sapeurs-pompiers sont également compris dans les coûts de dommages.

[...]

Les frais en vue de restreindre le dommage, les mesures de protection et les frais de sauvetage se rapportent aux dépenses nécessaires faites avec ou sans succès par l'assuré après la survenance du sinistre afin de prévenir ou de restreindre le dommage devant être remboursé par l'ECA, si l'assuré pouvait les considérer comme requises étant donné les circonstances.

[...] »

Prestations exclues

« *Aucun dommage pécuniaire, tel que le **paiement d'intérêts sur l'indemnité**, la **perte de revenu locatif**, le **renchérissement ultérieur**, les **frais domestiques supplémentaires**, n'est réassuré dans le produit référentiel. Ces dommages indirects ne sont en rien liés au dommage matériel réel.*

*L'ensemble des **coûts de l'estimation des dommages et de la liquidation des dommages**, c'est-à-dire les coûts engendrés par l'enquête sur le sinistre et son ampleur ainsi que par l'exécution administrative de celle-ci, ne sont pas réassurés. En revanche, les coûts contribuant à **restreindre le dommage** sont réassurés, ceux-ci comprennent par exemple les frais de procédure en cas de recours et les frais en vue de restreindre le dommage. Ces derniers doivent être clairement séparés des **frais de prévention des dommages**, non réassurés. La prévention des dommages se rapporte au devoir qu'a l'assuré de prendre des mesures raisonnables destinées à éviter des dommages avant la survenance d'un sinistre. Ceci comprend également les frais revenant à l'ECA dans ce contexte (subventionnement, etc.). La restriction des dommages se rapporte au devoir qu'a l'assuré d'entreprendre toutes les mesures raisonnables suite à la survenance du sinistre afin de réduire au maximum le dommage. [...]* »

B. Règlement sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (RECAB) – Extraits

Art. 98 RECAB – Dommages consécutifs

« ¹ *En regard de tous les risques assurés, sont également couverts les dommages causés aux bâtiments ou à d'autres éléments de la propriété **par les mesures prises pour combattre le sinistre, pour en arrêter les progrès ou pour prévenir des accidents, de même que les dépenses occasionnées pour conserver des parties de bâtiment non détruites et éviter ainsi un plus grand dommage.***

² *L'Etablissement répond de ces dépenses seulement pour la **durée normale du temps objectivement nécessaire à la remise en état de la partie qui doit protéger le bâtiment**, telle qu'elle se présentait avant le sinistre.*

³ *L'Etablissement ne couvre pas l'aggravation du dommage causée par les manquements du ou de la propriétaire dans la mise en œuvre de la réparation de celui-ci. »*

Art. 127 RECAB – Mesure visant à restreindre le dommage

« ¹ *Le ou la propriétaire du bâtiment sinistré prend, immédiatement et sous sa responsabilité, toutes les mesures utiles pour appeler les secours, restreindre le dommage et garantir la sécurité publique.*

² *L'Etablissement rembourse au ou à la propriétaire du bâtiment, s'ils n'apparaissent pas manifestement inappropriés, **les frais engagés pour restreindre le dommage**, même si les mesures prises n'ont pas eu l'effet escompté. »*

Art. 128 RECAB – Mesures conservatoires

« ¹ *Le ou la propriétaire est tenu-e d'annoncer à l'Etablissement, avant de les exécuter, les travaux de conservation et de protection qu'il ou elle envisage de faire.*

² *L'Etablissement peut ordonner des mesures nécessaires à la conservation des parties intactes du bâtiment.*

³ *Les dépenses occasionnées **par les mesures nécessaires à la conservation des parties non détruites** sont prises en charge par l'Etablissement. »*

CHAPITRE 2

La prise en charge de la location d'un chauffage provisoire

En application des bases légales mentionnées ci-avant, la prise en charge de frais supplémentaires, en particulier les frais liés à la location d'un chauffage provisoire, ne peut être remboursée que dans la mesure où le chauffage provisoire est nécessaire **pour conserver des parties non détruites du bâtiment et éviter ainsi un plus grand dommage.**

Ces dépenses ne sont remboursées que pour la durée normale du temps objectivement nécessaire à la remise en état de la partie qui doit protéger le bâtiment, telle qu'elle se présentait avant le sinistre.

Exemple :

Si, après un sinistre ayant détruit une installation de chauffage, il existe un risque que le bâtiment ayant subi des dégâts d'eau lors du sinistre se dégrade à cause de l'humidité, un chauffage provisoire peut être pris en charge pendant la durée nécessaire pour faire disparaître le risque lié à l'humidité.

Par contre, **si la location d'un chauffage provisoire est nécessaire uniquement pour maintenir l'utilisation courante de l'appartement du propriétaire ou des locaux loués, il n'y a aucun droit aux prestations étant donné que l'utilisation ne vise pas à maintenir ou protéger la valeur du bâtiment.** Cette location de chauffage provisoire peut être considérée comme faisant partie des frais domestiques supplémentaires liés au sinistre tout comme une éventuelle perte de revenu locatif. La prise en charge de ces frais n'est pas prévue ni dans les couvertures de l'ECAB ni dans celles de la réassurance. **Elle doit être recherchée auprès de l'assurance privée.**

CHAPITRE 3

Entrée en vigueur

La présente directive entre en vigueur le 1^{er} juillet 2018.

AU NOM DE LA DIRECTION

Jean-Claude Cornu

Directeur

Grégoire Deiss

Sous-Directeur