

Règlement

du 20 juin 2018

sur l'assurance de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments

Le conseil d'administration de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments

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

Adopte ce qui suit :

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

SECTION 1

Contenu

Art. 1

¹ Le présent règlement a pour but de préciser les notions d'assurance utilisées dans la loi du 9 septembre 2016 sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (LECAB) ainsi que son règlement du 18 juin 2018 (RECAB).

² Il tend également à régler de manière détaillée les procédures liées à l'estimation des bâtiments et aux sinistres.

SECTION 2

Notions

Art. 2 Bâtiment particulièrement exposé aux risques liés aux éléments naturels

Un bâtiment est considéré comme particulièrement exposé aux risques liés aux éléments naturels au sens de l'art. 102 RECAB lorsqu'il subit deux sinistres suite à des éléments naturels de même nature et que le ou la propriétaire n'a pas la possibilité d'y remédier par des mesures proportionnelles.

Art. 3 Valeur de démolition

¹ Conformément à l'art. 103 RECAB, la valeur de démolition est calculée sur la base de la valeur vénale des matériaux récupérables du bâtiment sinistré, sous déduction des frais de démolition, soit les frais de démontage des matériaux récupérables, et des frais de transports de ceux-ci.

² La valeur de démolition s'applique lorsque le bâtiment est considéré comme voué à la démolition au sens de l'art. 136 RECAB, et ceci également si le bâtiment est effectivement assuré à une autre valeur.

Art. 4 Façades incombustibles, mixtes et combustibles

a) Nature des façades

Les façades d'un bâtiment sont considérées comme:

a) incombustibles si elles sont construites entièrement en matériaux à l'épreuve du feu;

- b) mixtes si elles sont construites, non pas entièrement, mais pour plus de la moitié en matériaux à l'épreuve du feu;
- c) combustibles si la moitié ou plus est construite en matériaux qui ne sont pas à l'épreuve du feu.

Art. 5 b) Façades à l'épreuve du feu

¹ Sont admis les matériaux suivants :

- a) les briques de 12 centimètres d'épaisseur au minimum, telles que briques cuites, pleines ou perforées, briques de ciment, plots de ciment tels que plots en béton cellulaire ou plots similaires remplis de mortier ;
- b) les pierres naturelles ou artificielles, de moellons ;
- c) une ossature métallique revêtue de plaques métalliques, de plaques de verre ou d'autres matériaux incombustibles, à l'exception des plaques de laine de bois minéralisée et des panneaux de bois pressé.

² Les façades qui ne sont pas à l'épreuve du feu (construites en bois, en agglomérés de bois pressé, en matériaux synthétiques ou en matériaux similaires) conservent leur caractère de non-résistance au feu même si elles sont revêtues de matériaux incombustibles mais n'entravant pas la propagation du feu (p. ex. : Eternit, Perfecta, Isotex).

³ Les façades à l'épreuve du feu revêtues à l'extérieur d'un parement combustible prennent le caractère du matériau dont elles sont revêtues.

Art. 6 Toitures incombustibles, mixtes et combustibles

a) Nature des toitures

Une toiture est considérée comme :

1. incombustible lorsque toute la couverture est construite en matériaux incombustibles, ou lorsque la couverture repose directement sur une base résistant au feu;
2. mixte
 - a) lorsqu'elle est construite, non pas entièrement mais pour plus de la moitié en matériaux incombustibles, ou
 - b) lorsque le toit principal est construit en matériaux incombustibles, mais comprend des éléments en matières combustibles, ou
 - c) lorsque le toit principal est construit en matériaux incombustibles, mais que le bâtiment comprend des éléments recouverts en matériaux combustibles.
3. combustible si la couverture est construite pour la moitié ou plus en matériaux combustibles.

Art. 7 b) Toitures incombustibles

¹ Une toiture est considérée comme incombustible lorsqu'elle est composée des matériaux suivants :

- a) les tuiles et les ardoises ;
- b) les plaques de ciment d'amiante (Eternit ou matériaux similaires) ;
- c) un revêtement d'étanchéité multicouche posé sur une base résistant au feu ou sur une base quelconque mais recouverte de gravier ;
- d) les dalles de béton ;

e) les plaques métalliques en tant qu'elles ne sont pas exclues par la réglementation des constructions.

² Tous les autres matériaux, y compris les plaques ou coupoles translucides en matériaux synthétiques, donnent aux toitures un caractère combustible si la surface qu'ils recouvrent dépasse 30 % de la surface totale de la toiture.

CHAPITRE 2

Estimation

SECTION 1

Organisation de l'estimation

Art. 8 Commissions d'estimation

¹ Conformément à l'art. 92 LECAB, l'Etablissement organise l'estimation par région en instituant des commissions d'estimation.

² Les commissions d'estimation se composent d'un président ou d'une présidente, de plusieurs vice-présidents ou vice-présidentes ainsi que de membres estimateurs ou estimatrices.

Art. 9 Mandataires

¹ Les présidents ou présidentes, les vice-présidents ou vice-présidentes et les membres estimateurs ou estimatrices sont mandaté-e-s par l'Etablissement pour l'estimation des valeurs assurées et/ou pour l'estimation des sinistres.

² Le contrat de mandat est établi par l'Etablissement. Il règle notamment le cahier des charges, l'indemnisation et la couverture sociale du président ou de la présidente, du vice-président ou de la vice-présidente ou de l'estimateur ou l'estimatrice engagé-e.

³ Les parties peuvent résilier le contrat de mandat en tout temps. Sauf circonstance exceptionnelle, l'Etablissement met fin au contrat de mandat lorsque le ou la mandataire atteint l'âge de 70 ans.

⁴ Les autres détails sont réglés dans le contrat de mandat.

SECTION 2

Procédure d'estimation

Art. 10 Fin de la couverture provisoire

Si le ou la propriétaire ne dépose pas de demande d'estimation alors que le bâtiment est achevé depuis plus de 6 mois, le bâtiment est assuré par l'Etablissement qui facturera l'entier de la prime et, le cas échéant, de la surprime dues depuis la délivrance du permis de construire.

Art. 11 Procédure préalable à l'estimation

a) Demande d'estimation ou estimation d'office

¹ À réception de la demande d'estimation du propriétaire ou de la propriétaire, l'Etablissement mandate la commission d'estimation compétente pour procéder à l'estimation du bâtiment.

² Lorsque l'Etablissement juge qu'une estimation est insuffisante ou trop élevée, il peut charger la commission d'estimation compétente de procéder d'office à une nouvelle estimation du bâtiment.

b) Fixation de la date

¹ Après avoir reçu le mandat de l'Etablissement, la commission d'estimation informe le ou la propriétaire, au moins une semaine à l'avance, du jour et de l'heure où elle procédera à l'estimation.

² En cas de non-réponse du ou de la propriétaire, la commission d'estimation lui rappelle qu'il ou elle doit faire réestimer son bâtiment et que l'estimation est réalisée gratuitement.

³ En cas de non-réponse au second courrier, la commission d'estimation fixe elle-même une date et une heure pour une estimation du bâtiment. Conformément à l'art. 117 RECAP, les frais y relatifs sont mis à la charge du ou de la propriétaire.

Art. 13 Procédures d'estimation
a) Estimation ordinaire

¹ Lors de l'estimation des bâtiments et si l'importance des installations et appareils assurés avec le bâtiment le requiert, la commission d'estimation peut s'adjoindre, aux frais de l'Etablissement, un expert ou une experte.

² Après l'estimation du bâtiment, la commission d'estimation transmet au propriétaire ou à la propriétaire le procès-verbal d'estimation, en lui impartissant un délai de 10 jours pour faire part de ses observations.

³ Une fois l'estimation finalisée, la commission d'estimation transmet celle-ci à la direction de l'Etablissement qui rend une décision d'estimation. Cette décision, rendue sous la forme d'une police d'assurance, est transmise au ou à la propriétaire et peut faire l'objet d'une réclamation selon l'art. 27 du présent règlement.

Art. 14 b) Estimation d'office

¹ Si l'accès au bâtiment n'est pas autorisé au moment de l'estimation, la commission d'estimation estime le bâtiment sur la base de ce qui peut être constaté et d'après les éléments dont elle dispose.

² L'estimation réalisée d'office n'est pas sujette à indexation.

³ Après l'estimation du bâtiment, la commission d'estimation transmet directement celle-ci à la direction de l'Etablissement qui rend une décision d'estimation. Cette décision, rendue sous la forme d'une police d'assurance, est transmise au ou à la propriétaire.

⁴ Si le ou la propriétaire conteste cette estimation dans le délai de 30 jours, une nouvelle estimation du bâtiment est réalisée à ses frais.

Art. 15 Composition de l'organe d'estimation

¹ Pour procéder valablement à l'estimation, la Commission d'estimation est composée en principe de deux membres dont le ou la président-e ou le ou la vice-présidente et un-e membre désigné-e de cas en cas par ces derniers.

² Un-e président-e ou un-e vice-président-e seul-e est habilité-e à procéder valablement à l'estimation dans les cas suivants :

- lorsque la valeur assurée du bâtiment est de moins de CHF 1 mio. ;
- lorsque l'estimation précédente a été effectuée il y a moins de 10 ans et que la nouvelle estimation porte sur un renouvellement, une rénovation ou une transformation d'une partie du bâtiment représentant moins de 20% de la valeur assurée du bâtiment et de moins de CHF 1 mio.

³ Ne peuvent être simultanément membre d'une même commission d'estimation les personnes qui se trouvent dans un degré de parenté énuméré à l'article 21 al. 1 lit. a du code du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA).

⁴ Un membre d'une commission d'estimation doit se récuser en cas d'application d'un des motifs prévus à l'art. 21 al. 1 CPJA. En particulier, il ou elle doit se récuser lorsqu'il ou elle est directement intéressé-e à l'estimation.

Art. 16 Copie de la police d'assurance

Conformément à l'art. 119 RECAP, la police d'assurance est remise une première fois sans frais à l'assuré-e. En cas de demande ultérieure de copie de police d'assurance, les frais sont mis à la charge du demandeur ou de la demanderesse selon le tarif prévu par l'Etablissement.

Art. 17 Révision des valeurs d'estimation

¹ L'adaptation périodique de la valeur assurée des bâtiments au coût de la construction se fait sur la base des normes déterminées par les milieux spécialisés en matière de construction.

² Le conseil d'administration de l'Etablissement fixe, au début de chaque année, la mesure dans laquelle la valeur assurée devrait être adaptée. Cette mesure s'exprime en un indice des prix à la construction pour l'Espace Mittelland qui vaut pour toute l'année civile.

³ Les valeurs assurées sont uniquement adaptées au nouvel indice des prix à la construction pour l'Espace Mittelland si celui-ci varie de manière significative, soit de plus de 2 %.

SECTION 3

Primes et surprimes

Art. 18 Taux de primes et de surprimes

Le conseil d'administration de l'Etablissement fixe chaque année les taux de primes et de surprimes, sur proposition de la direction. Ces différents taux sont prévus dans un règlement particulier y relatif.

Art. 19 Catalogue des surprimes

Le catalogue des surprimes est prévu dans un règlement particulier.

Art. 20 Application des surprimes

¹ Si les locaux contenant les risques spéciaux n'occupent pas plus du quart du volume du bâtiment et s'ils sont séparés des autres parties du bâtiment par des murs et des dalles hautement résistants au feu, la surprime s'applique uniquement aux volumes des locaux contenant les risques spéciaux.

² Si les locaux contenant les risques spéciaux occupent plus du quart du volume du bâtiment ou s'ils ne sont pas séparés des autres parties du bâtiment par des murs et des dalles hautement résistants au feu, la surprime s'applique à l'ensemble des volumes du bâtiment.

³ En cas de pluralité de risques spéciaux, la surprime la plus élevée s'applique aux volumes concernés selon les principes précités.

SECTION 4

Procédure d'exclusion

Art. 21

¹ Par une première lettre recommandée (avis), l'Etablissement avise le ou la propriétaire que des défauts justifiant une exclusion ont été constatés. Il lui fixe un délai convenable (en relation avec les travaux à effectuer) pour y remédier et l'informe que, à défaut d'exécution dans le délai, il pourra lui imposer le paiement d'une surprime ou l'exclure de l'assurance.

² En cas d'inexécution dans le délai imparti, par une deuxième lettre recommandée (sommation), l'Etablissement somme le ou la propriétaire de remédier aux défauts constatés. Il lui fixe un nouveau délai en l'informant que, à défaut d'exécution dans le délai, il pourra lui imposer le paiement d'une surprime ou l'exclure de l'assurance. L'Etablissement adresse une copie de la sommation aux tiers intéressés.

³ En cas d'inexécution dans le nouveau délai imparti, l'Etablissement décide de l'application d'une surprime ou de l'exclusion de l'assurance (en totalité, en partie ou pour un risque spécial). Une copie de la décision est adressée aux tiers intéressés.

⁴ Si l'Etablissement décide d'exclure partiellement le bâtiment non-conforme de l'assurance, la totalité de la prime, et de l'éventuelle surprime, reste due.

⁵ Dans les cas graves, notamment lorsque la situation présente un risque sérieux pour l'intégrité des personnes et des animaux, l'Etablissement peut immédiatement procéder à la sommation.

⁶ Les frais relatifs à cette procédure sont mis à la charge du ou de la propriétaire.

CHAPITRE 3

Sinistres

Art. 22 Sinistres bagatelles

¹ L'Etablissement peut prévoir un règlement simplifié du sinistre si les conditions suivantes sont réalisées:

- a. Annonce préalable du sinistre à l'Etablissement;
- b. Preuves du dommage (photos, constat, etc.);
- c. Offre de réparation détaillée (la procédure « sinistres bagatelles » n'est pas applicable si le devis est établi de manière forfaitaire);
- d. Montant du dommage, hors franchise, inférieur à CHF 3'000 (TTC).

² L'Etablissement procède alors au paiement de l'indemnité sur présentation de la facture correspondant au devis accepté. Les règles relatives à la procédure en cas de sinistre figurant dans le RECAP s'appliquent.

³ L'Etablissement peut en tout temps effectuer un contrôle détaillé du cas.

Art. 23 Estimation des travaux personnels en cas de dommage

¹ Les travaux personnels pour les mesures d'urgence, de nettoyage et de déblaiement effectués par le ou la propriétaire ou son ou sa locataire sont indemnisés sur présentation d'un décompte d'heures sur la base du tarif horaire de CHF 30.

² Le ou la propriétaire ou ses employés qui effectuent des travaux de reconstruction ou de réparation est remboursé-e selon le tarif horaire usuel de l'entreprise si:

- ces travaux nécessitent du personnel qualifié; et
- ces travaux sont effectués par des personnes ayant la formation requise pour effectuer lesdits travaux.

Art. 24 Procédure en cas de sinistre

¹ Après avoir établi le procès-verbal d'estimation du dommage, l'Etablissement le notifie au ou à la propriétaire en lui impartissant un délai de 10 jours pour faire part de ses observations.

² L'Etablissement procède ensuite à la fixation de l'indemnité conformément aux art. 107 ss LECAB. À la fin de cette procédure, il rend une décision d'indemnité sujette à réclamation conformément à l'art. 27 du présent règlement.

Art. 25 Frais de décontamination en cas de pollution

¹ Conformément à l'art. 142 RECAB, les frais de décontamination sont pris en charge par l'Etablissement uniquement pour les parties du bâtiment endommagées suite à un risque assuré et si la pollution de celles-ci a été causée par le survenance du risque assuré.

² Si la pollution était déjà préexistante lors de la survenance du risque assuré, les frais de décontamination y relatifs ne sont pas pris en charge par l'Etablissement.

³ Au surplus, les recommandations de l'Union intercantonale d'assurance s'appliquent.

Art. 26 Intérêts moratoires de l'indemnité

¹ Passé le délai prévu à l'art. 120 LECAB, l'indemnité est frappée d'une pénalité de 3%.

² La notion d'exigibilité de l'indemnité se réfère aux art. 119 LECAB et 148 RECAB.

CHAPITRE 4

Dispositions finales

Art. 27 Réclamation

¹ Conformément à l'art. 128 LECAB, les décisions de l'Etablissement sont sujettes à réclamation auprès de celui-ci, dans les trente jours dès la notification de la décision.

² La réclamation doit être écrite, brièvement motivée et contenir les conclusions du réclamant ou de la réclamante. Celui-ci ou celle-ci indique également ses moyens de preuve et joint les documents utiles en sa possession.

³ Les réclamations qui ne contiennent ni conclusions ni motifs sont irrecevables. L'Etablissement peut toutefois accorder un délai supplémentaire pour remédier aux informalités constatées ou pour compléter l'exposé des motifs.

Art. 28 Droit transitoire

¹ Jusqu'à nouvelle estimation, les bâtiments dont l'état mentionné dans le protocole d'estimation est « mauvais » ne bénéficient pas de la couverture d'assurance en valeur à neuf et sont par conséquent assurés en valeur actuelle.

² Les bâtiments dont l'état mentionné dans le protocole d'estimation est « bon » ou « moyen » bénéficient, jusqu'à nouvelle estimation, de la couverture d'assurance en valeur à neuf.

³ En cas de sinistre dès le 1er juillet 2018, l'indemnisation se fait d'après le nouveau droit et selon l'état du bâtiment tel que mentionné dans le protocole d'estimation établi avant cette date.

Art. 29 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1er juillet 2018.

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jean-Claude Cornu

Directeur

Maurice Ropraz

Président du Conseil d'administration