

Notice explicative

du 15 juin 2020

sur la couverture provisoire d'assurance

La direction 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) ;

Vu le règlement du 20 juin 2018 sur l'assurance de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (RAss),

Précise ce qui suit :

PRÉAMBULE

La couverture provisoire d'assurance a pour but de pourvoir à l'assurance des bâtiments pendant les travaux de construction, de transformation, d'agrandissement et de reconstruction du bâtiment ainsi qu'en cas de pose d'installations. En principe, cette couverture provisoire prend fin dès que le bâtiment, respectivement les travaux, sont achevés et qu'ils doivent alors faire l'objet d'une estimation.

La présente notice explicative détaille les conséquences de l'annonce, respectivement de l'absence d'annonce, des travaux sur la couverture provisoire par rapport aux primes, à la couverture d'assurance et aux sinistres.

CHAPITRE PREMIER

La couverture provisoire d'assurance pour les bâtiments/travaux soumis à l'obligation d'obtenir un permis de construire (permis obligatoire)

A. Lorsque l'assuré est au bénéfice du permis de construire obligatoire

0. Information

Il appartient au propriétaire de transmettre la date du début des travaux, par écrit, à l'Etablissement (art. 124 al. 2 RECAB). L'information peut être transmise via la messagerie électronique : info@ecab.ch.

1. Prime

- Si le propriétaire a respecté son devoir d'information, la prime est due dès le début des travaux. Quant à son montant, la prime d'assurance pendant les travaux de construction ou de transformation se calcule sur la différence entre l'ancienne et la nouvelle valeur assurée après les travaux, elle est égale à 60 % de celle qui serait due pour une période correspondant à la durée des travaux (art. 123 RECAB).
- Si le propriétaire n'a pas informé l'Etablissement de la date du début des travaux et que le bâtiment est achevé¹ depuis moins de six mois, la prime est alors décomptée dès l'octroi du permis de construire et non pas seulement dès le début des travaux (art. 124 al. 2 RECAB). Par ce biais, le

¹ Un bâtiment est réputé achevé lorsqu'il peut être utilisé conformément à son affectation (art. 115 al. 2 RECAB).

propriétaire sera dès lors sanctionné par une obligation de payer une prime de couverture d'assurance s'étendant sur une période plus longue que le régime dont il aurait pu bénéficier s'il avait informé l'Etablissement en temps voulu.

La prime d'assurance due pour la couverture du risque se calcule sur la différence entre l'ancienne et la nouvelle valeur assurée après les travaux, elle est égale à 60 % de celle qui serait due dès la délivrance du permis de construire (et non pas seulement pour la période des travaux).

- Si le propriétaire n'a pas informé l'Etablissement de la date du début des travaux et que le bâtiment est achevé depuis plus de six mois, l'Etablissement lui facturera l'entier de la prime depuis la délivrance du permis de construire (art. 10 RAAss).

2. Couverture d'assurance

- Si le propriétaire a respecté son devoir d'information, la couverture d'assurance provisoire prend effet dès l'octroi du permis de construire, sans estimation préalable nécessaire.
- Si le propriétaire n'a pas respecté son devoir d'information, la couverture d'assurance n'en est pas pour autant réduite et s'étend également dès la délivrance du permis de construire par l'autorité compétente. L'absence d'information aura toutefois un effet en cas de sinistre (cf. ci-dessous).

3. Sinistre

- Si le propriétaire a respecté son devoir d'information, en cas de sinistre sur un bâtiment **en construction**, le dommage est évalué sur la base des états de situation et des factures de travaux réalisés jusqu'au moment du sinistre (art. 135 al. 1 RE CAB).

En cas de sinistre sur un bâtiment **en cours de transformation ou de rénovation**, le montant du dommage, calculé en fonction de la valeur assurée corrigée des travaux de démolition effectués avant le sinistre, est augmenté du montant du dommage occasionné aux travaux effectués depuis le début des transformations (art. 135 al. 2 RE CAB). Le dommage est donc calculé en fonction de la valeur assurée du bâtiment telle qu'estimée avant les travaux et revue à la baisse pour tenir compte d'une éventuelle démolition (lors de transformations) du bâtiment avant que ne survienne le litige, puis augmentée du dommage causé aux travaux de transformation déjà effectués.

- Si le propriétaire n'a pas informé l'Etablissement de la date du début des travaux, contrairement à son devoir légal, il s'expose à une indemnité réduite en cas de sinistre, voire à la suppression de l'indemnité, selon les circonstances (art. 108 RE CAB).

Par ailleurs, il est fort probable que l'on se trouve face à un cas de **sous-assurance**, soit une situation dans laquelle la somme assurée selon la police d'assurance est inférieure à la valeur actuelle du bâtiment au jour du sinistre. En effet, les travaux intervenus entre-temps ajoutent en général une plus-value au bâtiment, sans avoir pu être pris en compte dans le cadre d'une nouvelle estimation. Dans ce cas, l'indemnité liée au sinistre est fixée en fonction de la proportion entre la somme assurée et la valeur actuelle (voir calcul dans l'encadré ci-dessous ; art. 144 RE CAB).

Calcul de l'indemnité en cas de sous-assurance :

$$[\text{Valeur police d'assurance}] / [\text{Valeur avant sinistre}] \times [\text{Dommage réel}] = \text{Indemnité}$$

Toutefois, si le montant du sinistre est inférieur ou égal à CHF 10'000 et si la proportion de sous-assurance (rapport entre valeur selon police d'assurance et valeur avant sinistre) est inférieure à 10%, il n'y a pas lieu de faire ce calcul.

B. Lorsque l'assuré n'a pas le permis de construire (pourtant obligatoire)

1. Prime

- Aucune prime n'est due puisque le bâtiment n'est pas assurable. Il n'y a donc pas lieu de procéder à une estimation du bâtiment.

2. Couverture d'assurance

- Le bâtiment ou la partie de bâtiment construit illégalement (sans le permis de construire obligatoire) n'est pas couvert par l'assurance (art. 93 al. 1 lit. g RECAP).

3. Sinistre

- En cas de sinistre, aucune indemnité n'est versée pour ledit bâtiment puisqu'il n'est pas assuré.

CHAPITRE 2

La couverture provisoire d'assurance pour les bâtiments non soumis à l'obligation d'obtenir un permis de construire

0. Information

- Dans le cas de travaux ne nécessitant pas de permis de construire, le propriétaire n'a pas d'obligation légale d'informer l'Etablissement des travaux qu'il s'apprête à effectuer. L'absence d'information a toutefois des conséquences sur les primes et en cas de sinistre (cf. ci-dessous).

L'information peut être transmise via la messagerie électronique : info@ecab.ch.

1. Prime

- Si le propriétaire a informé l'Etablissement de la date du début des travaux, la prime d'assurance pendant les travaux de construction ou de transformation se calcule sur la différence entre l'ancienne et la nouvelle valeur assurée; elle est égale à 60 % de celle qui serait due pour une période correspondant à la durée des travaux.
- Si le propriétaire n'a pas informé l'Etablissement de la date du début des travaux, l'Etablissement ne peut pas adapter la prime d'assurance. Celle-ci sera uniquement modifiée lorsque les travaux de construction ou de transformation sont annoncés/découverts (via une annonce du propriétaire, un sinistre, etc.). A ce moment-là, la prime est décomptée dès le début des travaux (art. 124 al. 1 RECAP) et l'Etablissement lui facturera l'entier de la prime (art. 10 RAss, par analogie).

2. Couverture d'assurance

- Si le propriétaire a informé l'Etablissement de la date du début des travaux, la couverture provisoire prend effet à réception de dite information par l'Etablissement (art. 121 RECAP).
- Si le propriétaire n'a pas informé l'Etablissement de la date du début des travaux, la couverture d'assurance n'en est pas pour autant réduite. L'absence d'information aura toutefois un effet en cas de sinistre (cf. ci-dessous).

3. Sinistre

- Si le propriétaire a informé l'Etablissement de la date du début des travaux:

En cas de sinistre sur un bâtiment **en construction**, le dommage est évalué sur la base des états de situation et des factures de travaux réalisés jusqu'au moment du sinistre (art. 135 al. 1 RECAP).

En cas de sinistre sur un bâtiment **en cours de transformation ou de rénovation**, le montant du dommage, calculé en fonction de la valeur assurée corrigée des travaux de démolition effectués avant

le sinistre, est augmenté du montant du dommage occasionné aux travaux effectués depuis le début des transformations (art. 135 al. 2 RECAP). Le dommage est donc calculé en fonction de la valeur assurée du bâtiment telle qu'estimée avant les travaux et revue à la baisse pour tenir compte d'une éventuelle démolition (lors de transformations) du bâtiment avant que ne survienne le litige, puis augmentée du dommage causé aux travaux de transformation déjà effectués.

- Si le propriétaire n'a pas informé l'Etablissement de la date du début des travaux, il s'expose à une indemnité réduite en cas de sinistre, voire à la suppression de l'indemnité, selon les circonstances (art. 108 RECAP).

Par ailleurs, il est fort probable que l'on se trouve face à un cas de **sous-assurance**, soit une situation dans laquelle la somme assurée selon la police d'assurance est inférieure à la valeur actuelle du bâtiment au jour du sinistre. En effet, les travaux intervenus entre-temps ajoutent en général une plus-value au bâtiment, sans avoir pu être pris en compte dans le cadre d'une nouvelle estimation. Dans ce cas, l'indemnité liée au sinistre est fixée en fonction de la proportion entre la somme assurée et la valeur actuelle (voir calcul dans l'encadré ci-dessous ; art. 144 RECAP).

Calcul de l'indemnité en cas de sous-assurance :

$$[\text{Valeur police d'assurance}] / [\text{Valeur avant sinistre}] \times [\text{Dommage réel}] = \text{Indemnité}$$

Toutefois, si le montant du sinistre est inférieur ou égal à CHF 10'000 et si la proportion de sous-assurance (rapport entre valeur selon police d'assurance et valeur avant sinistre) est inférieure à 10%, il n'y a pas lieu de faire ce calcul.

CHAPITRE 3

Entrée en vigueur

La présente notice explicative entre en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

AU NOM DE LA DIRECTION

Jean-Claude Cornu

Directeur

Grégoire Deiss

Sous-Directeur