

Notice explicative

du 29 juillet 2019

sur la prise en charge des honoraires de la direction des travaux lors d'un sinistre assuré

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),

Précise ce qui suit :

PRÉAMBULE

Lors d'un sinistre assuré par l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ci-après : Etablissement), la complexité des travaux de construction/reconstruction peut rendre nécessaire l'intervention d'une direction des travaux (ci-après : DT). Ce rôle est assuré par des personnes disposant des compétences techniques nécessaires à la réalisation de cette prestation selon les normes SIA.

La législation sur l'assurance immobilière (LECAB et RECAB) ne prévoit pas de manière expresse l'indemnisation des honoraires d'une DT. Ces coûts ne font pas non plus partie des frais accessoires, mentionnés aux articles 111 LECAB et 142 RECAB.

L'Etablissement est toutefois conscient que ces coûts sont, dans certaines situations, inévitables et directement liés au sinistre assuré. Dans cette optique, la présente notice vise à délimiter les conditions d'indemnisation de ces honoraires.

CHAPITRE PREMIER

Direction des travaux

De manière générale, l'Etablissement ne prend pas en charge les frais liés à la gestion d'un sinistre. Ces coûts sont en principe supportés par le ou la propriétaire du bâtiment.

La présente notice traite uniquement du cahier des charges d'une DT, lequel comprend les prestations suivantes : une évaluation des coûts sur la base de demandes de devis, le choix des matériaux, la vérification des soumissions, la réalisation des adjudications, la planification, la coordination et le suivi de chantier, l'établissement des procès-verbaux de chantier, la gestion de l'aspect technique en collaboration avec les entreprises, la gestion du relationnel entre les différents interlocuteurs et l'établissement des formalités administratives, y compris le contrôle des factures.

CHAPITRE 2

Indemnisation

1. Conditions

L'Etablissement indemnise les prestations susmentionnées de la DT lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- a) Demande préalable d'indemnité : le ou la propriétaire doit obtenir l'accord de l'Etablissement pour la prise en charge de ces frais avant le début des travaux ou dès qu'il ou elle a connaissance de la réalisation des conditions ci-dessous ;
- b) Sinistre particulièrement complexe : la complexité du sinistre ou les difficultés qu'il présente sont telles qu'une DT est nécessaire ; cette condition s'apprécie indépendamment du montant du sinistre ;
- c) Compétence de la DT : la personne proposée doit disposer des compétences techniques nécessaires à la réalisation de la prestation de DT selon les normes SIA ou des compétences jugées similaires ; un simple suivi administratif ne donne pas droit à la présente prestation ;
- d) Montant du sinistre : le montant du sinistre pris en charge par l'Etablissement est supérieur à CHF 50'000.00, hors prestations de la DT ;
- e) Nombre d'entreprises : au moins 3 entreprises sont engagées lors des travaux de construction/reconstruction.

Les prestations des régies assumant le rôle de DT sont uniquement prises en charge si les frais de gestion de sinistre ne sont pas déjà compris de manière forfaitaire dans le contrat de gérance de la régie avec le ou la propriétaire sinistré-e.

2. Etendue

L'indemnisation de la DT par l'Etablissement est accordée sur présentation d'un décompte d'heures et est limitée à un montant maximum de 5% de la somme des travaux pris en charge par l'Etablissement et effectués sous la conduite de la DT, sous déduction d'éventuels rabais obtenus. L'indemnité fixée par l'Etablissement après l'évaluation du dommage causé par le sinistre est la base de calcul.

L'indemnisation des propriétaires assujetti-e-s à la TVA se calcule hors TVA.

3. Procédure

Le paiement de cette prestation s'effectue à la fin de la procédure d'indemnisation du sinistre.

La DT établit une facture détaillée incluant le nombre d'heures effectuées pour la DT à l'attention du ou de la propriétaire, qui la remettra à l'Etablissement pour paiement.

CHAPITRE 3

Entrée en vigueur

La présente notice explicative entre en vigueur le 1^{er} juillet 2019

AU NOM DE LA DIRECTION

Patrice Borcard

Directeur

Grégoire Deiss

Directeur adjoint

Tableau des modifications – Par date d’adoption

| Adoption | Élément touché | Type de modification | Entrée en vigueur |
|------------|------------------------------|----------------------|-------------------|
| 29.01.2019 | Acte | Acte de base | 01.07.2019 |
| 12.12.2022 | Chap. 2, ch. 1, lit. a) à c) | Modifiés | 01.01.2023 |
| 12.12.2022 | Chap. 2, ch. 2 | Modifié | 01.01.2023 |
| 12.12.2022 | Chap. 2, ch. 3 | Introduit | 01.01.2023 |