



**Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil
à l'appui
d'un projet de loi
sur la préservation
et l'assurance des bâtiments (LAB)**

(Du 5 mars 2003)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

RÉSUMÉ

La nouvelle loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments qui vous est présentée remplace la loi sur l'assurance des bâtiments du 19 mai 1930. Tout en conservant les principes fondamentaux de l'ancienne loi, elle actualise les dispositions légales pour les mettre en accord avec les réalités de notre temps et l'évolution des missions confiées à l'établissement cantonal d'assurance immobilière. Pour l'essentiel, cette nouvelle loi :

- Confirme le caractère de service public de la prévention et de l'assurance immobilière dans le canton de Neuchâtel, en renouvelant son organisation selon les principes du monopole et de l'obligation d'assurance, ainsi que de la mutualité.*
- Ancre dans la loi le principe du couplage prévention – assurance dans les missions attribuées à l'établissement cantonal et en clarifie le financement par la fixation d'une contribution de prévention distincte des primes.*
- Etend le principe de la prévention au domaine des risques éléments naturels.*
- Accroît l'autonomie de l'établissement cantonal en le dotant de la personnalité juridique, simplifiant et favorisant ainsi ses relations de partenariat, notamment à l'échelon national, et renforçant sa professionnalisation.*
- Développe les possibilités d'adaptation de l'offre d'assurance à la diversité des situations et des besoins des assurés, encourageant ainsi une gestion orientée client.*
- Flexibilise la tarification en fonction de l'évolution des risques.*

- *Ancre dans la loi le principe de l'assurance à la valeur à neuf et l'indemnisation sur la base de la valeur vénale en cas de non-reconstruction.*
- *Modifie les bases de calcul du tarif des primes en prenant en compte, ce qui est nouveau, le risque que représente l'affectation du bâtiment et en réduisant de ce fait la prise en compte du risque de combustibilité.*
- *Flexibilise le tarif pour tenir compte de risques spécifiques supplémentaires ou au contraire de mesures de prévention prises par les propriétaires.*

1. INTRODUCTION

1.1. But de la loi

Cadre général de la démarche

Préserver les bâtiments – et par conséquent leurs occupants – des dommages du feu ou des autres éléments naturels, qui peuvent leur être fatals. Tel est, fondamentalement, le but de la loi objet du présent rapport. Avec la loi sur la police du feu, elle forme la base d'un dispositif légal et réglementaire qui doit répondre avec un maximum de pertinence à cette préoccupation majeure. Pour ce faire, la nouvelle loi reprend les principes éprouvés de celle qu'elle doit remplacer et qui date de 1930. Elle en adapte l'application aux réalités, aux moyens et aux perspectives de notre époque. La démarche s'inscrit dans une continuité dont l'Histoire a démontré le bien-fondé. Avant d'en examiner dans le détail les modalités pratiques et ce qui les motive, un rapide tour d'horizon du contexte se justifie.

Éléments vitaux, menace permanente

Le feu, l'eau, l'air, le sol : ces éléments naturels vitaux pour l'homme peuvent aussi représenter, selon leur comportement, un grave danger pour lui et ses biens – notamment ses bâtiments. Incendies, foudre, inondations, tempêtes, tremblements de terre, éboulements, avalanches... la menace est multiforme et permanente. Notre civilisation a pu en minimiser certains aspects, mais aussi en aggraver d'autres, voire en susciter de nouveaux. L'évolution des modes de vie, des équipements, matériaux, produits et comportements a modifié la nature et la perception du risque, mais il reste élevé et potentiellement lourd de conséquences. On peut le vérifier quotidiennement, dans notre proximité comme dans l'actualité mondiale. Le seul canton de Neuchâtel, bon an mal an, compte bien plus de sinistres frappant des bâtiments que de jours au calendrier... Et chaque jour, en moyenne ces dix dernières années, près de 40.000 francs doivent être consacrés à indemniser les dommages provoqués par ces sinistres. Sans compter tous les coûts induits... Et plus encore les pertes, inestimables, que ces sinistres provoquent aussi parfois en atteintes à la santé, à l'intégrité corporelle voire à la vie des personnes.

Les bâtiments, valeurs essentielles

Le problème n'a pas qu'une dimension économique. Les bâtiments jouent un rôle-clé dans les équilibres fondamentaux, économiques et sociaux, de notre civilisation. Domicile, travail, loisirs: notre existence quotidienne se déroule entre les murs, sous le toit, de bâtiments. Privés ou publics, individuels ou collectifs, ils font partie de notre paysage, de notre identité, de notre vie. De tous nos biens matériels, ils comptent au nombre des plus coûteux; par leur valeur affective et sociale, ils sont, à coup sûr, les plus précieux.

Un devoir majeur, une tâche professionnelle

Ce patrimoine commun, qui se transmet de génération en génération et qui représente un capital inestimable, justifie donc une protection toute particulière. Préserver sa valeur matérielle et culturelle est un des principaux devoirs de la collectivité et des individus. C'est aussi, et de plus en plus, un travail de professionnels.

C'est pourquoi, à l'instar de la majorité des cantons suisses, Neuchâtel a organisé cette tâche sous la forme d'une mutuelle à caractère de service public obligatoire et disposant d'un monopole.

1.2. Historique

Neuchâtel, pionnier romand

Neuchâtel a été le pionnier romand de cette forme de protection, puisque son établissement d'assurance mutuelle incendie a été fondé en 1810, juste avant celui de Vaud (1811) puis de Fribourg (1812). Logique historique: les cantons alémaniques (Argovie dès 1805, suivi de Berne, Thurgovie, Bâle-Ville, Saint-Gall, Zurich, Soleure, Lucerne, Schaffhouse...), puis les régions romandes les plus influencées par le monde germanique, ont été les premiers sensibilisés à un courant venu du nord de l'Europe.

Une idée européenne

En effet, l'idée même de l'assurance, institutionnalisant l'entraide que les humains ont toujours spontanément pratiquée face à l'incendie notamment, est apparue en Allemagne et au Danemark, au début du XVI^e siècle. Sa forme commerciale a suivi dès le début du XVIII^e siècle en Grande-Bretagne, puis s'est généralisée avec l'économie libérale, liée à la révolution industrielle. Les souverains de l'époque, que les incendies catastrophiques privaient aussi de ressources potentielles et contraignaient au versement d'aides financières aux victimes, ont encouragé la prise en charge de la prévention et de la couverture du risque par les propriétaires eux-mêmes. Le roi de Prusse Frédéric-Guillaume II, alors souverain de Neuchâtel qui n'était encore ni république ni même canton suisse, l'a fait chez nous dès la fin du XVIII^e siècle. Après les grands incendies de La Chaux-de-Fonds (1794) et de Saint-Martin (1796), il prescrit à son Conseil d'Etat d'instaurer une mutuelle

d'assurance incendie. L'idée pourtant tarde à se concrétiser. Il faut que quelques cantons alémaniques en fassent l'expérience, positive, pour que les Neuchâtelois la mettent en œuvre. Et c'est alors sur l'injonction de leur temporaire souverain français, le maréchal Berthier, chef d'état-major de Napoléon, vainqueur des Prussiens, que la Chambre d'assurance fut créée, en 1810.

Evolution, adaptation dans la continuité

En 1848, quand la République est instaurée, elle adopte avec beaucoup de réalisme cette bonne idée de l'Ancien Régime. En 1949, la loi républicaine développe et généralise le système, rendant l'assurance incendie, jusque-là facultative, obligatoire pour tous les propriétaires. Si le régime démocratique, fort heureusement, est resté bien en place, les temps eux, ont changé rapidement et considérablement. Après avoir démontré que sa valeur est indépendante des doctrines politiques, l'assurance publique des bâtiments fait la preuve de sa capacité d'adaptation aux besoins d'une société en évolution. La seule modification légale majeure n'intervient pourtant qu'en 1930, avec l'adoption de la loi qui, elle-même, a rempli son office jusqu'à nos jours. Celle-ci introduit une amélioration majeure: l'extension de la couverture d'assurance aux dégâts causés par les forces de la nature. Quelques autres jalons plus récents témoignent de cette adaptation constante à l'évolution: en 1987, informatisation de la gestion; en 1992, introduction du principe de l'assurance à la valeur à neuf accompagnée de la réestimation générale des bâtiments; en 1998, extension de la couverture éléments naturels aux dommages provoqués par le glissement ou le poids de la neige...

La loi d'un nouveau siècle

La nouvelle loi proposée marque maintenant une étape majeure dans ce processus. Si elle n'introduit pas d'innovation matérielle aussi marquante que la couverture des dommages naturels en 1930, elle est d'importance comparable à ce premier changement de loi. Comme lui, elle marque en effet un véritable changement d'ère. Elle entend donner à notre système de protection des bâtiments et de leurs occupants la capacité de valoriser ses principes éprouvés en totale adéquation avec les besoins et les contraintes d'un nouveau siècle. Elle inscrit aussi l'organisation neuchâteloise dans son nouveau contexte de partenariat à l'échelon national et de collaboration à l'échelon international.

1.3. Le système suisse

Un maillon du système suisse

Neuchâtel est en effet l'un des 19 cantons et demi-cantons de la Confédération qui se sont dotés d'un établissement d'assurance immobilière de droit public. Seuls Genève, Valais, le Tessin, Uri, Schwyz, Obwald et Appenzell Rhodes-Intérieures ont laissé ce domaine aux assurances privées – la

plupart du temps, d'ailleurs, dans le cadre d'une obligation d'assurance tout de même. Ces 19 cantons pratiquant l'assurance publique exclusive et obligatoire regroupent plus de 80% des communes, des habitants et des bâtiments du pays. Dans le respect de leur ancrage régional, avec les particularismes mais aussi les avantages de proximité qu'il implique, ces cantons se sont organisés selon les mêmes principes de mutualité que ceux qui prévalent dans leur approche de l'assurance. Depuis un siècle (1903) l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) constitue leur organisation faîtière qui joue un rôle de coordinateur et de porte-parole à l'échelon national et international. L'AEAI élabore les prescriptions, règles techniques et recommandations de protection incendie servant de référence aux autorités cantonales compétentes, en veillant à leur harmonisation avec les normes européennes. Elle publie le Répertoire de la protection incendie qui répertorie l'ensemble des produits, matériaux, éléments, appareils et installations homologués en fonction de leur degré de combustibilité, de formation de fumée, de résistance au feu, etc. De fait, l'AEAI est l'organe normatif national dans le domaine de la protection incendie, et ses prescriptions ont force légale dans tous les cantons.

Les 19 cantons ont également créé, dès 1910, leur propre institution nationale de réassurance: l'Union suisse de réassurance (UIR). Elle répartit les gros risques sur une base solidaire entre les cantons et les couvre à des conditions particulièrement avantageuses puisqu'elle fonctionne sans but lucratif. Pour faire face aux conséquences financières souvent très lourdes des catastrophes naturelles, s'y est ajoutée depuis quelques années une Communauté intercantonale de risques éléments naturels (CIREN) qui répartit, sur le même principe de solidarité entre établissements partenaires, les charges des événements majeurs – tels que l'ouragan Lothar, par exemple. L'UIR gère aussi le Pool suisse pour la couverture des dommages sismiques, qui permet aux établissements cantonaux d'offrir à leurs assurés, sur une base volontaire et sans supplément de prime, une couverture partielle des dommages provoqués par les tremblements de terre. L'ensemble de ce système suisse d'assurance des bâtiments présente d'ailleurs un caractère exceptionnel à plus d'un titre. Il n'est certainement pas étranger au fait que la Suisse présente la sécurité incendie la plus élevée du monde.

Clé du système: le couplage prévention + solidarité

La particularité et l'efficacité du système suisse – et neuchâtelois – d'assurance des bâtiments tient notamment au couplage indissociable prévention + solidarité. Les établissements cantonaux sont bien plus que de simples assureurs. Chacun d'eux, et tous ensemble, assument à la demande de l'Etat, une gamme importante de tâches dans le domaine de la prévention des sinistres et des mesures permettant d'en limiter les conséquences. Ils y consacrent une part importante de leurs ressources. Leurs principaux axes d'intervention sont le subventionnement d'installations et de mesures préventives; l'application des dispositions de police du feu; d'importantes

contributions financières à la défense incendie, notamment pour le matériel et la formation des sapeurs-pompiers ; la formation, le conseil et l'information, etc. Dans le canton de Neuchâtel, ce dernier volet est assuré en particulier par L'EPICENTRE, le Centre neuchâtelois de prévention incendie, à Fontainemelon. C'est le seul endroit, loin à la ronde, où professionnels et particuliers peuvent s'informer auprès de spécialistes neutres et compétents pour tout savoir sur le feu et les moyens de s'en protéger: matériaux, matériels, normes et prescriptions, documentation, conseils, démonstrations, etc.

Actuellement, les établissements cantonaux s'activent à développer au même niveau le volet «prévention» de leurs activités dans le domaine des dommages dus aux éléments naturels. Ils font face ainsi, avec une méthode éprouvée, à une menace croissante qui apparaît liée au développement de la construction et à l'évolution climatique.

Un modèle pour l'Europe ?

Dans le cadre de la négociation des accords bilatéraux, la question de l'euro-compatibilité des monopoles publics d'assurance, tels que les pratique la Suisse a été posée. Plusieurs avis de droit convergents démontrent que cette compatibilité est effective. La Communauté européenne, il est vrai, a élaboré un dispositif de libéralisation des marchés qui proscrit les monopoles, notamment dans le domaine de l'assurance. Par la nature de leur mission, les établissements cantonaux ne seraient pas frappés de cette interdiction, car selon la terminologie européenne, ils peuvent être qualifiés de véritables « institutions de prévoyance pour la sauvegarde des bases existentielles ». Ils entrent dès lors dans les quelques activités pour lesquelles on considère comme légitime que les Etats restreignent le principe de la libre concurrence. Après diverses expériences cuisantes vécues dans différents pays de la Communauté (hausse massive des primes après privatisation de l'assurance immobilière en Allemagne, problèmes de sous-assurance et de sous-indemnisation apparus lors de diverses inondations catastrophiques en France, en Allemagne, etc.), il n'est pas exclu que les excès de rigueur doctrinaire fassent place à une appréciation plus objective des avantages du « système suisse ». Un récent séminaire international tenu à Neuchâtel dans le cadre d'Expo.02 allait en tout cas dans ce sens, de même qu'une étude comparative de l'assurance des dommages naturels en Europe, publiée en 2002 par le professeur Thomas von Ungern-Sternberg, de l'école des HEC de Lausanne.

Des avantages décisifs

Les avantages découlant du cumul monopole + obligation d'assurance + mutualité sont avérés par la pratique et confirmés par de sérieuses études économiques. Ils sont décisifs, car ils bénéficient non seulement aux assurés, mais à l'ensemble de la collectivité et, en particulier, aux contribuables. C'est un cas exemplaire où le monopole public affirme un rapport coût-avantages nettement meilleur que la libre concurrence.

-
- L’obligation d’assurance est réciproque : chaque propriétaire est obligé de s’assurer, mais l’assurance doit couvrir tous les bâtiments de manière appropriée. On évite ainsi la sous-assurance et la non-assurance. La généralisation de l’assurance à la valeur à neuf et de l’indexation des valeurs d’assurance contribue à une couverture optimale.
 - Le couplage prévention – assurance dégage des moyens de prévention qui permettent de diminuer le taux de sinistres, donc les primes.
 - La répartition optimale des risques découlant de l’exclusivité territoriale, le taux de sinistres réduit découlant de l’effort de prévention, diminuent les coûts. Le monopole public ne doit pas dégager de bénéfices, ni rémunérer d’actionnaires, ni supporter des frais de prospection, de promotion, d’acquisition, de publicité concurrentielle. Joint à une gestion performante, tous ces facteurs d’allègement des charges permettent des primes sensiblement plus avantageuses. Les éventuelles diminutions de charges résultant d’une réduction des sinistres peuvent être ristournées directement aux assurés sous forme de participation au résultat.
 - Sans capital de dotation, ni subvention, ni garantie de l’Etat, l’établissement cantonal est totalement autofinancé et n’émarge pas aux comptes de l’Etat. Il permet au contraire d’importantes économies aux finances publiques. D’une part en investissant des sommes importantes dans les mesures de prévention et de protection incendie, notamment dans l’équipement et la formation des corps de sapeurs-pompiers, d’autre part, en évitant que des sinistrés, sous-assurés, doivent recourir à l’assistance publique. Et ce même dans les cas de catastrophes naturelles.
 - Politiquement et juridiquement, l’établissement cantonal est solidement ancré dans sa région. Il en connaît les caractéristiques et les besoins, en fonction desquels il peut moduler son offre. Il y a son centre de décisions. Il y investit une part importante de ses réserves. Par ses prestations d’assurance et de prévention, voire par les emplois qu’il contribue à maintenir, il joue ainsi un rôle appréciable au service de l’économie régionale.

2. PRÉSENTATION DU PROJET DE LOI SUR LA PRÉSERVATION ET L’ASSURANCE DES BÂTIMENTS

Présentation générale

Le projet se distingue de la loi actuelle par sa structure plus détaillée facilitant sa consultation et sa compréhension. L’augmentation du nombre d’articles de 66 à 100 permet davantage de précision, notamment dans la définition des droits et obligations des assurés. Nous avons renoncé à inscrire dans le projet les dispositions qui doivent conserver une certaine souplesse pour être adaptées facilement aux évolutions techniques et financières. Elles feront l’objet de dispositions d’exécution soumises à la sanction du Conseil d’Etat.

Les conditions générales, destinées aux assurés, précisent les risques et les éléments assurés et non assurés et font la synthèse des dispositions se trouvant dans la loi et les dispositions d'exécution.

Le projet comporte trois parties essentielles :

La première partie (titre premier, art. 1 à 12) règle l'organisation de l'assurance, soit le statut de l'établissement et son organisation, ainsi que la procédure et les voies de recours.

La deuxième partie (titre II, art. 13 à 58) concerne les questions d'assurance, soit l'étendue de l'assurance, la couverture, l'estimation des valeurs d'assurance et les primes.

La troisième partie (titre III, art. 59 à 91) traite les questions relatives à l'estimation et à l'indemnisation des dommages, ainsi que celles relatives à la déchéance des droits en la matière.

Enfin, la dernière partie (titre IV, art. 92 à 100) est consacrée à la gestion financière de l'établissement, ainsi qu'aux dispositions transitoires et finales.

Le projet de loi a pris en compte les interventions faites au Grand Conseil et notamment celles visant à promouvoir l'utilisation du bois dans les constructions. A ce titre, votre Conseil a adopté, le 6 février 1996, le postulat 96.101, dont la teneur est la suivante :

96.101

5 février 1996

Postulat du groupe socialiste Projet de loi cantonale sur les forêts

Considérant :

- *que dans le projet de loi forestière, le Conseil d'Etat doit tout mettre en œuvre afin de promouvoir l'utilisation du bois ;*
- *que la forêt par son rôle protecteur, en particulier lors de fortes pluies, régularise le régime des eaux et contribue ainsi à éviter de gros dommages aux bâtiments ;*
- *que dans le projet de loi sur la police du feu, les catastrophes naturelles touchant les habitations sont prises en compte par l'ECAI ;*

les soussignés demandent au Conseil d'Etat de modifier la classification des bâtiments et surtout de diminuer, voire de supprimer, la disparité énorme des primes d'assurance (1 à 3 fois plus) entre les diverses classes qui pénalise l'utilisation du bois dans les constructions.

Signataires : Ch.-H. Pochon, J.-A. Maire, J.-J. Miserez, S. Mamie, J.-J. Delémont, B. Duport, B. Soguel et C. Borel.

La refonte de la loi sur l'assurance des bâtiments et de son tarif, a nécessité plusieurs travaux préparatoires très importants, dont notamment la

réévaluation générale des bâtiments. Ces travaux de longue haleine expliquent le retard apporté à la réponse à ce postulat.

Tarif

En ce qui concerne le tarif, une analyse approfondie des risques incendie et éléments naturels, portant à la fois sur la nature des constructions et sur leur affectation, a été effectuée. Cette analyse, se référant aux sinistres survenus depuis 1987, a confirmé que le risque présenté par l'affectation des bâtiments était, bien qu'inférieur au risque présenté par la nature de la construction, tout à fait significatif.

Nous avons dès lors élaboré un tarif de prime tenant compte à la fois de la nature de la construction et de son affectation. Le risque lié à la nature de la construction a été subdivisé en trois catégories : bâtiments massifs, bâtiments mixtes, bâtiments non massifs. Le risque lié à l'affectation a été, quant à lui, décomposé en quatre niveaux. Le calcul du risque par catégorie et niveau a été effectué en mettant à la charge de la solidarité les risques incendie importants et la majeure partie des risques éléments naturels. Cette option a permis de réduire les écarts de taux entre les diverses catégories et niveaux de risque. En ce qui concerne la solidarité exprimée dans le tarif, il faut relever que les primes et contributions seront pour les deux tiers calculées sur la base d'un taux unique, le tiers restant étant calculé sur la base des risques spécifiques au bâtiment.

Si l'on fait abstraction de la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages, actuellement de 0,20‰, nous constatons que le taux maximum correspondant à la classe 4 actuelle (1,60‰) est quatre fois plus élevé que celui de la classe 1 (0,40‰). Ce facteur multiplicatif, qui a trait à la combustibilité du bâtiment, sera, grâce au nouveau tarif, réduit de près de la moitié.

Pour connaître plus précisément les effets du nouveau tarif sur les primes à payer pour les diverses catégories de risque, nous avons procédé à une simulation du nouveau tarif sur l'ensemble des objets assurés. Il ressort de cette simulation que le nouveau tarif réduira de manière sensible la pénalisation du bois dans les constructions. Les bâtiments à usage d'habitation, dont le risque d'usage est minimum (ceux-ci représentent la moitié environ des objets assurés en termes de nombre et de valeur) et qui privilégient le bois dans leur construction, bénéficieront d'importantes réductions par rapport au tarif actuel.

Les réductions de primes, abstraction faite de la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages, seront en moyenne les suivantes :

Bâtiments actuellement en classe 4 : réduction moyenne d'environ 43 %

Bâtiments actuellement en classe 3 : réduction moyenne d'environ 35 %

Bâtiments actuellement en classe 2 : réduction moyenne d'environ 17 %

Bâtiments actuellement en classe 1 : en moyenne, sans changement.

En ce qui concerne la classification des bâtiments, celle-ci a été revue et simplifiée avec le souci de réduire, elle-aussi, la pénalisation du bois. En règle générale, les bâtiments actuellement en classe 4 seront attribués à la catégorie « non massif », ceux en classe 3, à la catégorie « mixte » et ceux en classes 1 et 2, à la catégorie « massif ». Certains bâtiments actuellement en classe 3 pourront appartenir à la catégorie « massif » si leur classification actuelle est due à la présence d'éléments en bois (façades, balcon, galeries, etc.) et que ceux-ci n'excèdent pas globalement 20 % de leurs surfaces totales.

Le nouveau tarif et la nouvelle classification feront partie des dispositions d'exécution de la présente loi, elles seront élaborées par la Chambre et soumises à l'approbation du Conseil d'Etat. Ceci permettra à la Chambre d'adapter au besoin le tarif de manière à garantir l'équilibre financier de l'établissement. La classification pourra elle aussi être adaptée en fonction de l'évolution des prescriptions de protection incendie élaborées sur le plan fédéral et de l'évolution des matériaux ou de la qualité de leur mise en œuvre.

Consultation

Enfin, le projet de loi qui est soumis à votre autorité a été mis en consultation de début décembre 2002 à fin janvier 2003 auprès de :

- 62 communes neuchâteloises ;
- Association des banques neuchâteloises ;
- Association des communes neuchâteloises ;
- Association des établissements cantonaux d'assurance incendie ;
- Bureau de l'économie des eaux ;
- Chambre cantonale d'agriculture et de viticulture ;
- Chambre cantonale neuchâteloise des agents généraux d'assurances ;
- Chambre des notaires neuchâtelois ;
- Chambre immobilière neuchâteloise ;
- Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie ;
- Domus Antiqua Helvetica ;
- Fédération neuchâteloise des entrepreneurs ;
- Fédération neuchâteloise des sapeurs-pompiers ;
- Groupe des architectes neuchâtelois ;
- Secrétariat du parti E&L ;
- Secrétariat du parti libéral-PPN ;
- Secrétariat du parti radical neuchâtelois ;
- Secrétariat du parti socialiste neuchâtelois ;
- Secrétariat du POP ;
- Secrétariat du parti Solidarités ;
- Secrétariat général du département de la gestion du territoire ;
- Secrétariat général du département de la justice, de la santé et de la sécurité ;
- Secrétariat général du département de l'économie publique ;
- Secrétariat général du département de l'instruction publique et des affaires culturelles ;

-
- Secrétariat général du département des finances et des affaires sociales ;
 - Section neuchâteloise de la SIA ;
 - Service de la protection de l’environnement ;
 - Service de la protection des monuments et sites ;
 - Service de la sécurité civile et militaire ;
 - Service de l’aménagement du territoire ;
 - Service de l’économie agricole ;
 - Union intercantonale de réassurance ;
 - Union neuchâteloise des professionnels de l’immobilier.

A l’exception d’une commune, toutes ont répondu et la plupart d’entre elles n’a pas formulé de remarque. En ce qui concerne les autres organismes consultés, seul un parti politique a répondu, alors que les deux tiers des autres organismes ont fait part de leurs remarques et suggestions ; seuls quelques-uns ont répondu qu’ils n’avaient pas de remarque à formuler.

Un groupe de travail interne à l’établissement, auquel a participé un juriste de l’Etat, a examiné les suggestions et remarques et en a tenu compte dans toute la mesure du possible. Il faut encore signaler que plusieurs organismes se sont prononcés sur la question du monopole de l’assurance immobilière et que tous en ont admis le bien-fondé. Enfin, le projet corrigé et complété a été présenté à la Chambre lors de sa séance du 19 février 2003.

3. COMMENTAIRE DU PROJET

TITRE PREMIER – Dispositions générales

CHAPITRE PREMIER – But, institution et missions

La principale innovation apportée dans ce chapitre consiste à doter l’établissement de la personnalité juridique, cf. article 2.

Article premier – But

L’assurance obligatoire des bâtiments instituée par décret du 31 août 1810, est reprise, tout comme le principe de la mutualité.

Article 2 – Etablissement: 1. Statut et siège

L’appellation d’établissement cantonal d’assurance immobilière contre l’incendie est remplacée par celle d’établissement cantonal de prévention et d’assurance des dommages dus à l’incendie et aux éléments naturels. Cet intitulé reflète de manière plus complète les missions de l’établissement et le démarque d’une assurance traditionnelle.

Le nouvel article rappelle que l’établissement est financièrement autonome (sans garantie financière de l’Etat) et précise qu’il s’agit d’un établissement autonome de droit public, doté de la personnalité juridique. Ces compléments

confèrent à l'établissement un statut identique à celui des 18 autres établissements de Suisse. Les raisons qui ont conduit ces établissements à adopter un tel statut résident essentiellement dans le fait que les tâches à accomplir présentent un caractère d'économie d'entreprise et qu'elles appellent, pour leur exécution, une certaine marge de manœuvre. De plus, les établissements cantonaux collaborent entre eux en maints domaines. Pour pouvoir développer ces collaborations, ils doivent disposer de structures organisationnelles, souples et autonomes leur permettant de prendre des initiatives et d'arrêter des décisions. L'établissement disposera ainsi d'une certaine liberté de manœuvre qui contribuera à accroître l'efficacité de sa gestion, notamment par des procédures décisionnelles plus courtes. Il disposera aussi d'un certain pouvoir réglementaire notamment dans le domaine technique de l'assurance, ainsi que dans ceux mettant en jeu son équilibre financier, tels que la réassurance ou la fixation du tarif des primes; ce dernier restant soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.

Article 3 – 2. Missions

Cet article précise les missions de l'établissement. Outre sa mission d'assurance, il est précisé que l'établissement remplit deux autres missions qui sont du reste déjà pleinement assumées :

- a) Mission visant à réduire et prévenir les risques dus au feu et aux éléments naturels. Cette mission s'exprime notamment par :
 - les préavis sur les dossiers de construction examinés dans le cadre de la délivrance des permis de construire ;
 - les conseils et recommandations dispensés aux professionnels de la construction ;
 - les visites de contrôle dans les bâtiments et les préavis adressés aux communes ;
 - la formation et l'assistance apportées aux commissions de police du feu ;
 - la promotion des mesures de prévention ainsi que leur subventionnement ;
 - la participation aux diverses commissions techniques de l'Association des établissements d'assurance incendie (AEAI).
- b) Mission de lutte contre les dommages assurés par une participation à son financement, notamment par les subventions destinées aux sapeurs-pompiers.

Enfin, il est prévu que l'établissement peut participer financièrement à des pools de réassurance ou de couverture de risques ainsi qu'à d'autres organisations, comme c'est déjà le cas actuellement. Il s'agit notamment de la participation à l'Union intercantonale de réassurance (UIR), à la Communauté intercantonale de risques éléments naturels (CIREN), au pool sismique, à

l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) et enfin à Camerimo S.A. qui gère les placements immobiliers de l'établissement et dont ce dernier détient l'entier du capital.

Article 4 – Procédure et voies de recours

Cette disposition rappelle que la LPJA est applicable (art. 2, let. f, LPJA) et indique les instances de recours.

CHAPITRE 2 – Organisation

Les dispositions organisationnelles ont été actualisées et mises en accord avec la pratique actuelle. Les attributions de la Chambre ont été complétées et adaptées en fonction du statut plus autonome de l'établissement, cf. article 7. Le mode d'estimation des bâtiments est assoupli, en remplaçant les commissions d'expertise par des experts d'arrondissements, cf. article 12.

Article 5 – Organisation: 1. Principe

Par rapport à la loi actuelle, les commissions d'expertise ne sont plus mentionnées comme organes de l'établissement dans la mesure où les experts peuvent fonctionner seuls et que ceux-ci sont, du point de vue fonctionnel, supervisés par l'expert cantonal. Enfin, la mention relative aux préposés communaux est supprimée; ceux-ci ne fonctionnent plus depuis de nombreuses années.

Article 6 – 2. Le Conseil d'Etat

La haute surveillance appartient au Conseil d'Etat. Celui-ci désigne le président et les membres de la Chambre. Le président sera en principe un Conseiller d'Etat de manière à faciliter l'exercice de la haute surveillance qui lui incombe. Pour éviter une trop grande rigidité, nous avons inscrit dans la loi le principe du maintien de la représentation des districts, mais sans caractère obligatoire, alors que nous n'avons fait aucune mention de la représentation des principales catégories d'assurés. Le règlement d'exécution fera cependant mention de l'intention de préserver la représentativité actuelle, sans pour autant lui donner un caractère obligatoire.

Article 7 – 3. La Chambre

Le rôle de conseil d'administration est assuré par la Chambre d'assurance immobilière. Nous avons tenu à conserver la notion de Chambre pour marquer la représentation des assurés au sein des organes conformément aux principes de la mutualité. Il est du reste précisé, que ses membres sont choisis parmi les assurés.

Cet article reprend partiellement les dispositions des articles 16 et 18 de la loi actuellement en vigueur et adapte les attributions de la Chambre aux

préoccupations actuelles, tout en lui confiant davantage de compétences. Cette évolution est la conséquence directe du statut plus autonome que l'on souhaite donner à l'établissement.

Article 8 – 4. Le directeur

Le directeur exerce ses compétences dans le cadre de la délégation décidée par la Chambre. Il représente l'établissement à l'égard des tiers et statue comme autorité de première instance.

Article 9 – 5. L'expert cantonal

L'alinéa 2 de l'article 20 de la loi actuelle est supprimé. Le bureau de la prévention, dirigé par l'expert cantonal, est rattaché à part entière à l'établissement, ce qui est déjà le cas aujourd'hui, conformément au règlement d'application de la loi sur la police du feu, du 24 juin 1996.

Article 10 – 6. L'organe de contrôle

L'organe de contrôle est choisi par la Chambre. Il doit être indépendant et répondre aux exigences de la profession. La vérification de la solvabilité de l'établissement et de l'existence de réserves suffisantes fait partie de son mandat.

Article 11 – Statut du personnel

Contrairement à ce qui est prévu par d'autres établissements cantonaux d'assurance, nous maintenons en principe, l'assujettissement du personnel au statut de la fonction publique. Il nous apparaît que la loi sur le statut du personnel (LSt) permet de gérer les ressources humaines avec la souplesse requise. L'article 5 LSt dispose que, lorsqu'il crée un établissement de droit public doté de la personnalité juridique, l'Etat détermine dans quelle mesure les dispositions de la LSt s'appliquent aux membres de la direction et du personnel de l'établissement. En conséquence, nous préciserons dans le règlement d'exécution les dispositions auxquelles l'établissement se réserve le droit de déroger.

Article 12 – Experts d'arrondissements

La notion de commission d'expertise telle que prévue aux articles 21 et 22 de la loi actuelle est remplacée par la notion d'expert d'arrondissements.

Il faut rappeler que les experts d'arrondissements, choisis parmi les milieux professionnels du bâtiment, sont indépendants et qu'ils ne consacrent qu'une part de leur temps au service de l'établissement.

Cette nouvelle notion d'experts d'arrondissement apporte davantage de souplesse, tout d'abord en permettant aux experts de fonctionner individuellement, principalement pour les estimations les plus simples et ensuite en permettant de découper territorialement les zones d'intervention de manière

aussi rationnelle que possible, par exemple par région comprenant plusieurs districts. Les experts d'arrondissement pourront aussi être sollicités pour le règlement des dommages dus aux éléments naturels lorsque ceux-ci sont particulièrement nombreux, à l'exemple de ceux qui ont été occasionnés par l'ouragan Lothar ; ils s'occuperont des cas les plus simples.

TITRE II – Assurance

CHAPITRE PREMIER – Etendue

Ce chapitre apporte une innovation en permettant à l'établissement de proposer une assurance facultative pour couvrir des installations intérieures ou extérieures au bâtiment qui n'appartiennent pas au domaine mobilier, cf. article 14.

Le projet précise les causes et les conséquences de la suspension de l'assurance, cf. articles 19 et 20.

Enfin, par cohérence avec l'obligation d'assurance, les bâtiments tombant en ruine ne sont pas exclus de plein droit de l'assurance, mais assurés, en principe, à la valeur de démolition, cf. article 21.

Article 13 – Assurance obligatoire

Il faut rappeler que l'assurance obligatoire des bâtiments ne concerne que les risques d'incendie et ceux dus aux éléments naturels. Les risques non assurés par l'assurance obligatoire peuvent être couverts par les assureurs privés. On entend par bâtiment toute construction d'une certaine importance et servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses. La construction doit être liée au sol de manière fixe et durable.

Les dispositions de l'article 6 de la loi actuelle sont reprises et complétées. Il est ajouté aux exceptions de l'assurance obligatoire les constructions mobiles ou posées sur le sol sans fondement, à l'exemple des couverts amovibles de piscines. De plus, il n'est plus stipulé dans la loi de valeur minimale pour les petits bâtiments, celle-ci est fixée dans le règlement d'exécution, ce qui permet d'actualiser cette valeur sans devoir modifier la loi (actuellement 5000 francs).

Article 14 – Assurance facultative

Cette disposition est nouvelle ; elle vise à mieux répondre aux besoins des assurés et à éviter les lacunes d'assurance. Elle doit permettre d'assurer, par le biais de conventions spéciales, des objets intérieurs et extérieurs au bâtiment, appartenant au propriétaire du bâtiment, et qui ne peuvent pas être assimilés à du mobilier sans pour autant pouvoir être considérés comme faisant partie intégrante du bâtiment. Il s'agit notamment des piscines, des capteurs solaires, des citernes à eau, des fontaines extérieures, etc. Cette

extension, qui ne vise pas à empiéter sur le domaine des assureurs privés, permettra aux assurés d'éviter des lacunes d'assurance dans la mesure où ceux-ci supposent souvent à tort que ces objets sont couverts automatiquement par leur assurance mobilier ou par l'assurance incendie et éléments naturels. Plusieurs établissements cantonaux offrent déjà cette couverture facultative, le plus souvent au premier risque. De fait, l'établissement accepte déjà actuellement de couvrir certaines installations sur la base de conventions particulières. Cette assurance facultative a été discutée avec le comité de la Chambre cantonale des agents généraux d'assurance qui en a admis le bien-fondé.

Article 15 – Éléments exclus de l'assurance

Les éléments exclus sont les mêmes que ceux mentionnés dans la loi actuelle (art. 8). Les ouvrages spéciaux mentionnés à la lettre *b* se rapportent tout particulièrement aux pieux de consolidation enfoncés dans le sol et qui ne peuvent être endommagés par les inondations, les glissements de terrain ou le feu. A contrario, l'assurance des ces ouvrages de consolidation est possible lorsque ces risques ne peuvent pas être exclus.

Article 16 – Double assurance (assurance cumulative)

Nous reprenons ici, sans changement, les dispositions de l'article 10 de la loi. Il est mentionné que l'assurance multiple, complémentaire ou supplémentaire d'un risque assuré par l'établissement auprès d'assureurs tiers est interdite. Nous entendons par assurance complémentaire celle qui couvre la différence entre une valeur d'assurance et la valeur à neuf. L'assurance supplémentaire offre quant à elle une couverture supérieure à la valeur à neuf, telle qu'estimée par l'établissement. Tous les risques non assurés de manière obligatoire par l'établissement peuvent être assurés auprès d'assureurs privés.

Article 17 – Début de l'obligation d'assurance

En application du principe de l'assurance obligatoire, toute nouvelle construction ainsi que toute transformation est assurée dès le début des travaux.

En cas de constructions nouvelles ou de transformations importantes, le propriétaire a l'obligation d'annoncer les travaux avant le début de ceux-ci. Cette annonce permettra d'établir une police d'assurance provisoire. En cas de sinistre en cours de construction, et à défaut d'avoir annoncé le début des travaux, il appartiendra au propriétaire d'établir le montant du dommage et de payer la prime rétroactive. Le règlement d'exécution précisera le taux de la prime, le cas échéant la majoration pour non-respect de l'obligation d'annoncer. En cas de transformations de peu d'importance, l'annonce se fera à la fin des travaux. Il apparaît inutile, dans ce cas, d'établir une police d'assurance provisoire. En cas de sinistre en cours de travaux, le dommage sera couvert sur la base des informations communiquées par le propriétaire.

Si la fin des travaux n'a pas été annoncée, l'indemnisation ultérieure d'un sinistre se fera en prenant en compte la proportion de sous-assurance que représente les transformations par rapport à la valeur d'assurance de l'ensemble du bâtiment. La réduction de l'indemnité correspond à la cause partielle de déchéance prévue à l'article 90, lettre *h*.

Le règlement d'exécution précisera la notion de « transformations de peu d'importance ». Il pourrait s'agir, par exemple, de celles d'une valeur inférieure à 5% de la valeur du bâtiment, mais au maximum de 100.000 francs. L'évolution possible de ces valeurs de référence justifie de les mentionner dans le règlement d'exécution plutôt que dans la loi.

Article 18 – Début de l'assurance

La date de remise de la demande d'assurance à l'établissement ou à la poste marque le début des effets de l'assurance, sous réserve des estimations effectuées d'office (art. 33).

Il est précisé que les demandes d'assurance présentées pour des constructions ou des transformations illicites, qui ne pourraient d'aucune manière obtenir un permis de construire ou de transformer, sont sans effet. Il n'appartient pas à l'établissement de contrôler la légalité de la construction ou de la transformation. En revanche en cas de sinistre ultérieur aucune indemnité ne sera versée.

Article 19 – Suspension de l'assurance: 1. Principe

Les articles 19 et 20 de ce projet reprennent les dispositions de l'article 9 de la loi actuelle.

La suspension partielle se rapporte, soit à l'assurance incendie ou à l'assurance éléments naturels, soit à un risque particulier de ces deux types d'assurance. Le projet précise à la lettre *a* que la suspension de l'assurance incendie peut être effectuée si les prescriptions de la police du feu ne sont pas respectées. Cette disposition, conforme à l'article 23 de la loi sur la police du feu, du 7 février 1996, a pour but de faire pression sur le propriétaire pour qu'il remédie aux défauts constatés. L'établissement pourra suspendre partiellement ou totalement l'assurance éléments naturels si la construction présente un risque accru en raison d'un défaut de construction ou de son emplacement exposé, par exemple, à des inondations répétitives. La suspension totale de l'assurance est une possibilité que nous ne pouvons pas écarter, mais qui en réalité sera extrêmement rare puisqu'il faudrait que le bâtiment présente plusieurs non-conformités aggravant à la fois le risque incendie et celui des éléments naturels. Il pourrait s'agir de bâtiments fortement dépréciés, voire délabrés ou désaffectés qui, à l'issue du délai de remise en conformité de deux ans, devront être estimés à la valeur actuelle ou à la valeur de démolition.

Etant donné que la suspension d'assurance a pour but de faire pression sur le propriétaire pour qu'il remédie aux lacunes constatées et du fait de l'obligation d'assurance, ces bâtiments ne peuvent pas être assurés auprès d'assureurs privés.

Article 20 – 2. Conséquences

En cas de suspension partielle, la prime entière est due. Ceci évite que cette mesure constitue une économie pour l'assuré, ce qui serait contraire à l'esprit de la suspension.

En cas de suspension totale, la prime est due durant deux ans. Ceci s'explique par le fait que durant ces deux ans l'établissement fournit une prestation en sauvegardant les intérêts des créanciers gagistes, comme indiqué au troisième alinéa. Passé ce délai, le bâtiment délabré sera assuré à la valeur actuelle ou de démolition.

En cas de suspension partielle ou totale, les droits des créanciers hypothécaires sont sauvegardés durant une période de deux ans. Cette période doit leur permettre de faire pression sur le propriétaire pour réparer son bâtiment et se mettre en conformité, à défaut de quoi ils pourront, par exemple, faire exécuter les travaux contre l'obtention d'une hypothèque légale conformément à l'article 25 de la loi sur la police du feu ou ils pourront demander le remboursement de leur créance.

Article 21 – Fin de l'obligation d'assurance et de la couverture

Les dispositions actuelles (art. 9) sont reprises, sous réserve de la suppression de la mention des bâtiments qui tombent en ruine. Il nous apparaît que pour ces bâtiments, l'assurance ne cesse pas de plein droit, mais qu'il appartient à l'établissement de les assurer en valeur de démolition, le cas échéant d'annuler la police. Il se peut que certains bâtiments tombant en ruine échappent à la révision de la valeur d'assurance en valeur de démolition. Dans cette éventualité et en cas de sinistre, l'article 61 prévoit que les dommages causés à des bâtiments délabrés ou voués à la démolition s'estiment, au plus, sur la base de la valeur de démolition.

CHAPITRE 2 – Couverture

Le projet complète et précise la liste des risques assurés et non assurés mentionnés dans la loi actuelle. Ces modifications correspondent à une actualisation des risques couverts et non couverts, mais n'apportent pas de changement effectif par rapport à la situation actuelle, si ce n'est que la définition de l'ouragan a été harmonisée avec celle donnée par la plupart des assureurs, cf. commentaire article 24.

Article 22 – Risques incendie couverts

Le projet actualise la liste des risques couverts par l'assurance obligatoire en ajoutant ceux dus aux fumées soudaines et accidentelles et aux chutes d'aéronefs ou de leur fret, dans la mesure où aucun tiers n'est tenu de les réparer.

Le projet a remplacé la cause de dommage « feu » par celle « d'incendie ». Cette dernière appellation est moins restrictive et mieux adaptée puisque les dommages couverts sont ceux causés par le feu et ses conséquences directes, la fumée et la chaleur. L'incendie implique la présence de flammes ou de braises, ce qui exclut les simples échauffements et roussissements; il faut également que le feu se soit étendu au-delà du foyer qui lui était assigné. Sont dès lors en principe exclus les dommages :

- a) dus à la fumée, en l'absence de flammes ou de brasier ou lorsque le feu n'a pas quitté son foyer ;
- b) dus à des échauffements, en l'absence de flammes ou de brasier ou lorsque le feu n'a pas quitté son foyer.

Selon cette définition de l'incendie, les dommages causés par les fumées dues au « bourronnement » ne seraient malencontreusement pas couverts. Pour éviter cette lacune, nous avons ajouté, à la liste des causes des dommages couverts, ceux dus aux fumées soudaines et accidentelles.

En ce qui concerne les dommages causés par les courts-circuits, ils seront couverts à la condition qu'une flamme ou une chaleur suffisamment importante pour fondre des matériaux se soit dégagée.

La couverture du risque lié à la chute d'aéronefs est limitée au cas où le responsable ne peut être identifié.

Article 23 – Risques incendie non couverts

Les dommages dont les causes sont différentes de celles mentionnées exhaustivement à l'article 22 ne sont pas couverts par l'assurance obligatoire. Il s'agit notamment des dommages causés, en l'absence de flammes ou de braises, par les fumées ou la chaleur. En ce qui concerne les fumées, il s'agit de celles découlant de l'usure ou de l'utilisation normale des installations du bâtiment (chaudières, cheminées de salon, poêles, etc.) ou de celles dues aux effets normaux des activités d'exploitation.

En ce qui concerne les dommages causés par la chaleur sans ignition, nous pensons en particulier aux dommages de roussissement dus, par exemple, à une casserole chaude déposée sur un plan de travail ou aux brûlures sur les tapis dues aux cigarettes. Enfin, en ce qui concerne les dommages non couverts dus à l'énergie électrique, il s'agit des dommages causés à des appareils électriques par le courant lui-même, consécutivement à une défectuosité de ces derniers ou encore des dommages causés par une

surtension dont l'origine serait autre que l'orage ou la détérioration accidentelle des câbles électriques, comme par exemple des installations électriques sous-dimensionnées.

Article 24 – Risques éléments naturels couverts

Nous avons ici aussi repris et complété les dispositions de l'article 3 de la loi actuelle. Une modification a été apportée. La vitesse minimale des vents définissant un ouragan a été abaissée à 75 km/h (actuellement 90 km/h). Il sera précisé dans le règlement d'exécution qu'il faut encore, pour que le dommage soit reconnu, que les vents renversent des arbres ou découvrent des maisons dans le voisinage des choses assurées. Dans les cas où la force du vent ne peut être déterminée pour un endroit donné, on admet qu'il y a ouragan lorsque l'assuré peut le montrer que des dommages sont également survenus dans le voisinage, à des bâtiments en parfait état ou à d'autres objets présentant une résistance équivalente.

Le complément porte sur le poids et le glissement de la neige sur les toits qui ont été assurés par l'établissement sur la base d'un arrêté du Conseil d'Etat du 15 octobre 1998.

Article 25 – Risques éléments naturels non couverts

Nous avons ajouté à la liste des dommages non couverts par l'assurance obligatoire, ceux dus aux fluctuations de la nappe phréatique et aux animaux, insectes ou champignons. Il ne s'agit pas d'une innovation, mais d'une précision, ces risques étant déjà actuellement exclus.

Article 26 – Risques exclus

La liste des risques exclus (art. 5 de la loi actuelle) a été complétée par ceux relatifs à la chute de météorites, aux activités de l'armée, de la police et de protection civile, ceux consécutifs au bang supersonique, à l'eau des lacs artificiels et des installations hydrauliques, ainsi que ceux dus aux modifications de la structure de l'atome.

Il est à relever que ces risques ne sont pas réassurables. Les cas d'exclusion sont objectivement fondés et se rapportent à des événements dont les conséquences peuvent prendre une ampleur telle qu'elles échappent au principe sur lequel est fondée l'assurance: la répartition des risques. Par ailleurs, plusieurs des cas visés sont couverts, en raison du risque, par une assurance responsabilité civile obligatoire (installations atomiques) ou une garantie de solvabilité (Confédération pour les exercices militaires ou de protection civile).

En ce qui concerne les risques de tremblements de terre et d'éruptions volcaniques, leur importance potentielle est telle qu'aucune compagnie d'assurance ne peut proposer une assurance classique du type de l'assurance incendie ou éléments naturels. Ceci explique pourquoi nous avons exclu

ce risque. Cependant, nous pourrions, en cas de séisme, disposer de fonds mis à disposition par le pool sismique, pour dédommager partiellement les propriétaires sinistrés. Les montants qui seront à disposition de l'établissement dépendront de l'ampleur des dégâts constatés dans les cantons membres du pool. Pour l'instant le montant à disposition de l'ensemble des membres du pool est limité à deux milliards de francs par événement.

Article 27 – Etendue

Pour conserver un minimum de souplesse à la loi, tout en permettant aux assurés de connaître les dommages assurés et non assurés, nous avons opté pour une mention exhaustive dans la loi des risques couverts et non couverts, en renvoyant au règlement d'exécution pour une délimitation plus précise de leur étendue.

Le même souci de souplesse a conduit à laisser la possibilité de mentionner dans le règlement d'exécution d'éventuelles extensions de couverture par le biais de conventions particulières. Ces extensions doivent bien évidemment rester en lien étroit avec l'assurance des bâtiments contre l'incendie et les éléments naturels. Il pourrait s'agir, par exemple, d'une extension pour couvrir des dommages causés aux bâtiments par les animaux, les insectes ou les champignons.

CHAPITRE 3 – Valeurs d'assurance

La principale innovation apportée par ce chapitre consiste à ancrer dans la loi le principe de l'assurance à la valeur à neuf, cf. article 28.

Article 28 – Valeur à neuf

L'assurance à la valeur à neuf a été introduite par l'arrêté du Conseil d'Etat du 1^{er} avril 1992.

Le principe de l'assurance à la valeur à neuf permet d'atteindre le but de l'assurance obligatoire du bâtiment, soit celui de maintenir le patrimoine immobilier par la garantie de la possibilité de le reconstruire. Le projet précise les règles que doit respecter la reconstruction. Il est notamment mentionné qu'elle sera effectuée en exécution contemporaine, mais de qualité similaire, ce qui signifie par exemple que des boiseries ouvragées artisanalement seront remplacées par des boiseries ouvragées au moyen de techniques modernes. Si le propriétaire tient à une reconstruction identique, il s'agira d'assurer le bâtiment à une valeur convenue plus élevée que la valeur à neuf.

Enfin, il est précisé que la valeur à neuf est estimée systématiquement, quel que soit le type de valeur d'assurance retenu. Cette estimation à la valeur à neuf est nécessaire pour établir le rapport de dépréciation entre la valeur assurée et la valeur à neuf, rapport qui servira en cas de sinistre à estimer l'indemnité à verser.

Article 29 – Valeur actuelle

Lorsque le bâtiment n'est pas convenablement entretenu et que sa valeur globale est sensiblement inférieure à la valeur à neuf, le bâtiment sera assuré à la valeur actuelle selon les dispositions précisées dans le règlement d'exécution. Une valeur actuelle sera aussi appliquée lorsque seule une partie des éléments de construction connaît une dépréciation sensible par rapport à la valeur à neuf. Dans ce cas, seule la partie dépréciée fera l'objet d'une réduction de la valeur d'assurance. Une valeur actuelle pourra aussi être appliquée lorsque le bâtiment n'est pas construit dans les règles de l'art ou lorsqu'il ne répond pas aux normes de sécurité généralement reconnues en matière de prévention des sinistres et que cet état contribue à accroître les risques de sinistre. Ces motifs de réduction de la valeur d'assurance sont déjà ceux actuellement retenus et se justifient par le fait que l'indemnisation, sur la base de la valeur à neuf, constituerait dans ces cas un enrichissement illégitime.

Article 30 – Valeur convenue

La valeur convenue est définie d'un commun accord avec le propriétaire. Cette disposition permet de prendre en considération des cas particuliers et de fixer la valeur à un montant inférieur ou supérieur à la valeur à neuf. Une valeur convenue supérieure à la valeur à neuf pourra être retenue, par exemple, pour permettre la reconstruction « à l'ancienne » du bâtiment ou de certaines de ses parties.

Lorsque la valeur qui a été convenue conduit à une réduction de la valeur d'assurance, l'établissement informera, par écrit, les créanciers hypothécaires figurant au registre foncier, à défaut sur la base des informations fournies par l'assuré.

Article 31 – Valeur de démolition

Cette disposition doit permettre d'éviter l'enrichissement illégitime du propriétaire en cas de dommages causés à un bâtiment voué à la démolition ou qui n'est plus utilisé pour cause de délabrement.

Article 32 – Valeur provisoire

La valeur provisoire d'assurance pour les bâtiments en cours de construction est fondée sur les devis de construction. Etant donné l'évolution progressive de la valeur de l'objet en construction, la valeur d'assurance provisoire correspondra à une fraction de la valeur du devis global. Cette fraction sera précisée dans le règlement d'exécution; elle est actuellement de 60%. En cas de transformation importante du bâtiment, notion qui sera précisée dans le règlement d'exécution, il s'agira d'établir la valeur de la plus-value apportée au bâtiment en déduisant du devis des transformations la valeur des éléments démolis et la valeur des travaux d'entretien; l'assurance du bâtiment avant transformation est maintenue.

CHAPITRE 4 – Procédure d’estimation

Le projet précise les droits et obligations du propriétaire lors de l’estimation de la valeur d’assurance du bâtiment. Deux innovations sont à relever: la première concerne la possibilité d’estimer la valeur d’assurance sans visite, cf. article 37. La seconde concerne l’interdiction de communiquer les valeurs d’assurance à des tiers et notamment aux communes qui utilisent les valeurs d’assurance comme base de calcul de diverses taxes, cf. article 44.

Article 33 – Estimation : 1. D’office

Contrairement à l’article 26 de la loi actuelle, le projet prévoit que la responsabilité de procéder à l’estimation définitive des nouveaux bâtiments ou de ceux ayant subi des transformations importantes incombe à l’établissement et qu’elle s’effectue dès la fin des travaux.

L’assurance à la valeur à neuf nécessite non seulement d’indexer périodiquement les valeurs d’assurance en fonction de l’évolution des coûts de la construction, elle implique aussi de vérifier périodiquement l’état d’entretien du bâtiment ou l’apport de plus-value. Le cas échéant, la valeur d’assurance pourra être revue à la baisse ou à la hausse.

Enfin, pour éviter les problèmes de sous ou de surassurance l’établissement pourra, de sa propre initiative, revoir les valeurs d’assurance. Il pourra, le cas échéant, procéder à une visite de contrôle de l’affectation du bâtiment.

Article 34 – 2. A la demande du propriétaire

La demande présentée par le propriétaire correspond à l’ouverture de la procédure d’estimation. En cas de sinistre survenu avant la nouvelle estimation, c’est la valeur révisée qui servira au règlement du sinistre, pour autant qu’elle puisse être établie; à défaut, c’est la valeur d’assurance connue qui sera retenue.

Pour éviter les demandes abusives de révision et les frais qu’elles entraînent, le projet prévoit que le propriétaire doit justifier les raisons de sa demande. En cas de demande non fondée, l’établissement peut refuser de procéder à l’estimation ou facturer son intervention.

Article 35 – Obligations du propriétaire

Cet article précise les obligations du propriétaire et correspond à la volonté d’établir le plus clairement possible les droits et obligations des assurés.

Article 36 – Procédure d’estimation

Les dispositions des articles 26 et 27 de la loi actuelle sont reprises dans le projet avec cette différence que l’estimation est effectuée par les experts désignés par l’établissement et non plus par les commissions d’expertises

de districts. Les experts d'arrondissement fonctionneront en principe à deux, comme c'est le cas actuellement.

Article 37 – Estimation sans visite

Cette nouvelle disposition découle d'un souci de rationalisation et est de nature, pour le propriétaire, à simplifier les démarches de réestimation. Cette disposition sera utile notamment lorsque le propriétaire a procédé à des adjonctions, à certaines installations ou à des travaux mineurs.

Article 38 – Notification de l'estimation

La notification comprendra un résumé du procès-verbal d'estimation accompagné de toutes les informations relatives à la réduction partielle ou totale de la valeur d'assurance par rapport à la valeur à neuf, ainsi que les éléments particuliers couverts ou non couverts. Les informations transmises à l'assuré seront définies dans les dispositions d'exécution.

A défaut d'une contestation dans les 20 jours qui suivent la réception de la notification, l'estimation entre en force à la date à laquelle elle a été effectuée.

Article 39 – Opposition

Le projet prévoit une procédure d'opposition différente de celle de la loi actuelle (art. 30 et 31). En effet, la décision du directeur pourra faire l'objet d'un recours conformément aux dispositions de l'article 4.

Article 40 – Police d'assurance

La police d'assurance est le document contractuel liant l'assuré et l'établissement. Il n'est pas établi de nouvelle police lorsque l'indice de la valeur d'assurance est modifié suite à l'évolution des coûts de la construction. Il en va de même lorsque la prime est majorée, par exemple à la suite du non-respect des normes de la police du feu ou lorsqu'elle est réduite à la suite des mesures de prévention qui auront été prises.

Article 41 – Obligation d'annoncer les changements

Il est à relever que le propriétaire a l'obligation d'annoncer tout changement d'affectation du bâtiment. Cette annonce est importante du moment que le taux de la prime de risque tient aussi compte de l'affectation du bâtiment. Le propriétaire a aussi l'obligation d'annoncer les événements susceptibles de modifier les risques et la valeur d'assurance. Il s'agit notamment de la désaffectation d'un bâtiment, de son utilisation non conforme à sa destination initiale (une maison d'habitation fortement dépréciée et utilisée comme entrepôt répondrait à cette définition) ou encore de l'obtention d'un permis de démolition.

Article 42 – Indexation périodique

L'indexation périodique des valeurs d'assurance a été introduite par arrêté du 24 novembre 1993. Elle est indispensable à l'assurance à la valeur à neuf. L'indice de la valeur d'assurance est modifié lorsque l'indice des prix de la construction varie de façon significative, cette appréciation appartenant à la Chambre. Le règlement d'exécution précisera le type d'indice pris en considération. Il pourra s'agir de l'indice zurichois des prix de la construction ou de l'indice des prix de la construction de l'espace Mittelland calculé par l'Office fédéral de la statistique. Ce dernier indice aura notre préférence pour autant qu'il soit complété et qu'il comprenne un indice moyen pour tous les types de bâtiments. Le règlement d'exécution précisera aussi les valeurs d'assurance qui feront éventuellement exception au principe de l'indexation, à l'exemple des valeurs de démolition.

Article 43 – Frais d'estimation

Tout comme actuellement, les estimations seront effectuées sans frais, sous réserve de celles demandées par l'assuré et qui ne sont pas fondées sur une modification de l'état du bâtiment. Comme actuellement, l'estimation sera effectuée gratuitement pour tout nouveau propriétaire qui demande une vérification de la valeur d'assurance de son bâtiment.

Article 44 – Interdiction de communiquer les valeurs d'assurance

Le projet interdit la communication des valeurs d'assurance à des tiers sans le consentement du propriétaire. Cette restriction signifie que les communes ne pourront plus utiliser la valeur d'assurance comme référence pour le calcul de certaines de leurs taxes. Il apparaît que la pratique actuellement en vigueur a pour conséquence d'inciter les propriétaires à ne pas annoncer les travaux de réfection ou les travaux à plus-value effectués dans leur bâtiment. Ces incidences fiscales, même indirectes, compromettent le but de l'assurance obligatoire qui est le maintien du patrimoine construit par la garantie d'une couverture suffisante. Pour obtenir une collaboration totale de la part des assurés, l'établissement devra donc pouvoir leur garantir qu'une estimation correcte de la valeur d'assurance n'aggraverait pas leurs obligations fiscales. La communication aux communes intéressées des volumes et de l'usage des bâtiments pourrait constituer une solution de remplacement. La statistique des valeurs assurées par commune continuera d'être communiquée de manière à permettre la répartition des charges des centres de secours.

Les communications seront par contre autorisées aux mandataires professionnels (notaires, avocats, architectes, etc.) qui démontrent avoir le consentement du propriétaire, notamment par le fait qu'ils disposent d'informations précises relatives au propriétaire et au bâtiment.

CHAPITRE 5 – Primes d’assurance

La principale innovation consiste à modifier le tarif des primes. La prime d’assurance est décomposée en une prime de base, cf. article 46, et une prime de risque, cf. article 47. La prime de risque est calculée sur la base de deux facteurs de risque : le type de construction, d’une part, l’affectation qui est faite du bâtiment, d’autre part. La prise en compte du risque présenté par l’affectation du bâtiment constitue une nouveauté. De plus, le projet prévoit la possibilité de majorer la prime de risque en fonction de risques accrus ou au contraire de la réduire en fonction de risques réduits par des mesures de prévention, cf. article 48. Enfin, par souci de transparence, le projet réserve une mention spécifique pour la contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages. Rappelons que cette contribution est actuellement déjà facturée séparément du fait qu’elle n’est pas soumise au droit de timbre, cf. article 49.

Article 45 – Principes

Le principe de calcul des primes découle de la volonté d’offrir les prestations au meilleur prix, tout en garantissant la solvabilité à terme de l’établissement.

Les classes de risques liés à la construction des bâtiments et à leur affectation, ainsi que les taux de primes seront définis dans les dispositions d’exécution. La question étant surtout technique, le pouvoir réglementaire est attribué à l’établissement, car c’est à lui qu’il incombe de veiller à son équilibre financier et de définir les ressources qui lui sont nécessaires à cet effet (cf. art. 7, al. 1, let. b). Le contrôle du Conseil d’Etat est assuré par la sanction des dispositions d’exécution, telle que prévue à l’article 6, alinéa 2.

Le projet prévoit la possibilité de procéder à une facturation minimale de manière à couvrir au moins les frais de celle-ci.

Article 46 – Prime de base

Le taux de cette prime est identique pour l’ensemble des assurés, il exprime leur solidarité.

La prime de base permet de financer l’ensemble des frais de fonctionnement de l’établissement et de supporter solidairement les sinistres incendie d’une grande ampleur, ainsi qu’une part prépondérante des sinistres éléments naturels dans la mesure où ceux-ci ne dépendent que très partiellement du type de construction ou de l’affectation des bâtiments.

Article 47 – Prime de risque: 1. Principe

La prime de risque est calculée, pour chaque classe de risque, en fonction de son exposition aux risques et plus particulièrement aux risques incendie. La loi actuelle connaît principalement quatre classes de risque définies sur la base de la combustibilité de la construction. Un risque spécial est très

occasionnellement attribué aux bâtiments qui présentent des risques particuliers dus à leur construction ou à leur usage. Une analyse détaillée des risques, effectuée sur une quinzaine d'années, a confirmé que la classification actuelle ne suffit plus à refléter correctement les risques et notamment ceux d'incendie. En effet, cette analyse démontre que le risque lié à l'affectation des bâtiments est tout à fait significatif et qu'il doit, tout comme le risque lié à la construction, être pris en compte.

Les risques et les primes y relatives seront, dans le nouveau tarif, déterminés par trois niveaux de risque liés à la combustibilité du bâtiment et par quatre niveaux de risque liés à l'affectation du bâtiment.

Cette nouvelle tarification aura pour incidence de réduire significativement les primes des bâtiments privilégiant le bois dans leur construction et dont l'affectation est peu risquée, à l'exemple de l'habitation. L'augmentation des primes pour les bâtiments affectés à des activités plus risquées seront, d'une manière générale, peu importantes. Les variations moyennes de la facturation par catégorie d'assuré (industrie, commerce, agriculture, habitation, etc.) seront de l'ordre de plus ou moins quinze pour cent par rapport à la situation actuelle. Ces faibles variations s'expliquent par le fait qu'en moyenne les deux tiers environ de la perception s'effectuent sur la base de la solidarité, soit au même taux pour chaque assuré.

Article 48 – 2. Majoration ou réduction

Le projet apporte une innovation en prévoyant la possibilité de majorer ou de réduire la prime de risque. Les majorations seront effectuées lorsque le propriétaire ne respecte pas les prescriptions de la police du feu ou lorsque le bâtiment présente des risques supplémentaires liés à sa construction, tel un mur mitoyen non conforme, l'absence de compartimentage coupe-feu ou l'utilisation de matériaux non résistants aux intempéries. La majoration de la prime de risque a pour but d'inciter l'assuré à remédier aux défauts constatés, tout en prenant en compte le risque accru. Suivant la gravité du risque constaté, l'établissement pourra, soit suspendre l'assurance d'un risque, le cas échéant réduire la valeur d'assurance, soit majorer le taux de la prime de risque. Les deux possibilités pourront être combinées.

A l'inverse, la réduction de la prime de risque sera aussi possible, dans la mesure où le propriétaire a pris des dispositions pour réduire les risques ou prévenir les dommages à l'aide, par exemple, d'un système de détection incendie ou d'une installation d'extinction automatique. Les causes de majoration et de réduction, ainsi que les taux seront précisés dans les dispositions d'exécution.

Article 49 – Contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages

Le taux de cette contribution est identique pour tous les assurés. Cette contribution permet de financer solidairement les charges supportées par

l'établissement relatives à la prévention et aux subventions accordées aux corps de sapeurs-pompiers pour la lutte contre les dommages assurés par l'établissement.

Le taux maximal de cette contribution, établi par le rapport entre le montant annuel de la contribution et la somme des valeurs assurées, ne peut excéder le taux moyen de la prime de risque qui est actuellement d'environ 0,23‰. Cette limite maximale n'a pas pour intention de réduire les efforts financiers en ces domaines, mais vise à maintenir un lien de proportionnalité avec l'assurance et évite ainsi, du point de vue de la légalité, d'introduire une forme d'impôt déguisé. C'est aussi pour cette même raison que cet apport financier ne peut servir qu'à financer la prévention et la lutte contre les dommages de risques assurés par l'établissement.

Article 50 – Franchise volontaire

L'établissement peut, à titre exceptionnel et sous certaines conditions, convenir, à la demande de l'assuré, d'une franchise supérieure à la franchise obligatoire. Cette possibilité permet à l'assuré de supporter lui-même une part de risque et de réduire ainsi sa prime. La franchise offre aussi à l'assuré l'avantage de simplifier la gestion des petits sinistres; elle est donc particulièrement destinée aux assurés ayant un parc immobilier important. La réduction de la prime consécutive à la franchise ne portera que sur la prime de risque. Cette restriction vise à ne pas compromettre la solidarité entre assurés qui, rappelons-le, est une composante importante de la tarification. Les conditions, ainsi que les limites de la franchise seront précisées dans le règlement tarifaire édicté par la Chambre.

Article 51 – Bâtiments en construction ou en transformation importante

Les primes et la contribution sont calculées sur la base de la valeur provisoire. Le règlement tarifaire fixera la majoration du taux de la prime de risque pour tenir compte du risque important que représentent les bâtiments en construction ou en transformation. La prime court à partir du début de la création du risque, soit à partir du début effectif des travaux. Pour éviter de favoriser les annonces tardives, il est prévu que l'établissement percevra une prime rétroactive, majorée d'un intérêt de retard conformément à l'article 57, alinéa 2.

Article 52 – Prime pour l'assurance facultative

Cet article constitue la base légale indispensable à l'introduction ultérieure de cette assurance. Celle-ci devra être autoporteuse, ce qui signifie que les primes devront couvrir l'ensemble des charges relatives à cette assurance.

Cette prime bénéficie des mêmes droits de garantie que la prime relative au contrat principal et son mode d'encaissement est identique. Le principe de calcul de la prime sera défini dans le règlement tarifaire. Etant donné que cette assurance concerne avant tout la couverture des risques dus aux éléments

naturels, elle ne sera pas soumise à la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages.

Article 53 – Débiteur de la prime

Cette disposition désigne le débiteur des primes et de la contribution et prend en compte les nouvelles formes de propriété.

Il est prévu qu'en cas de changement de propriétaire, le nouveau propriétaire répond solidairement avec le vendeur des primes et de la contribution. A défaut de cette disposition, il serait impossible de garantir leur paiement par l'hypothèque légale.

Article 54 – Paiement

La facturation des primes et de la contribution se fait prorata temporis à partir de la date de l'événement qui a changé les bases de facturation, sous réserve du changement de propriétaire où le solde de la prime est en principe crédité au nouveau propriétaire. Une exception au principe de prorata est prévue en cas de sinistre total.

Article 55 – Compensation

Le projet introduit ici la possibilité de compenser des primes et contributions impayées par la réduction de l'indemnité à verser suite à un dommage. Cette compensation ne devra cependant pas empêcher les réparations essentielles à la préservation du bâtiment.

Article 56 – Garanties

L'alinéa 2 de l'article 46 de la loi actuelle est repris. Cette disposition correspond à la teneur de l'article 99, chiffre 2, de la loi d'introduction du code civil suisse (LICC), du 22 mars 1910 (RSN 211.1).

Article 57 – Primes et contributions rétroactives et rétrocessions

Le premier alinéa expose les causes de la prime rétroactive ou de la rétrocession. La période de calcul de la prime rétroactive ou de la rétrocession est de cinq ans, mais elle ne peut pas s'étendre au-delà de la date de début du contrat. De ce fait, elle ne peut concerner le propriétaire précédent. La solidarité passive entre vendeur et acquéreur est donc ici sans objet.

Le second alinéa est réservé aux primes et contributions rétroactives suite au non-respect de l'obligation d'annoncer la construction, les transformations ou tout autre changement. La prime rétroactive est majorée d'un intérêt de 5% de manière à éviter que l'assuré trouve un avantage financier à différer l'annonce. La rétroactivité porte sur cinq ans, mais au maximum jusqu'au début de l'obligation d'annoncer. En cas de changement de propriétaire, l'obligation d'annoncer court à partir de la date du contrat d'assurance passé avec le nouveau propriétaire. La solidarité passive entre vendeur et acquéreur est ici aussi sans objet.

Article 58 – Communications du registre foncier

Cette disposition, qui reprend celle de l'article 24 de la loi actuelle, autorise le registre foncier à communiquer systématiquement tout changement de propriétaire, ainsi que les informations utiles à la gestion de l'assurance.

TITRE III – Dommage

CHAPITRE PREMIER – Estimation

Le projet reprend pour l'essentiel les dispositions de la loi actuelle en les précisant. Seuls les articles 64 relatif aux sinistres bagatelles et 67 relatif au dommage caché sont nouveaux.

Article 59 – Annonce du dommage

Le projet apporte une précision, en fixant le délai d'annonce du sinistre à une année. Ce délai concerne tout particulièrement l'annonce de sinistres dus aux éléments naturels ou à la foudre. Il est en effet possible qu'un propriétaire ait effectué un séjour à l'étranger ou qu'il n'ait pas pu se rendre dans sa résidence secondaire et qu'il découvre le sinistre tardivement. Il sera précisé dans les dispositions d'exécution de la loi que, dans ce cas, il appartient au propriétaire d'établir qu'il n'a pas pu prendre connaissance du sinistre au moment où il s'est produit et, le cas échéant, de fournir la preuve de la cause du sinistre.

Article 60 – Obligations du propriétaire

Les obligations du propriétaire sont reprises de la loi actuelle (art. 48).

Jusqu'à la décision d'indemnisation, des modifications de l'état des lieux ne sont possibles que pour l'exécution des mesures de sauvegarde et de sécurité publique prévues au premier alinéa ou, sur autorisation de l'établissement, si le propriétaire a un intérêt légitime aux modifications demandées. Le non-respect de ces dispositions constitue une cause de réduction de l'indemnité au sens de l'article 90, lettres *c* et *d*, du projet.

Article 61 – Estimation du dommage

Les principes de l'estimation du dommage sont exposés aux articles 61 à 67 ; les détails et les questions de procédure seront définis dans les dispositions d'exécution.

Le projet apporte une modification par rapport à l'article 49 de la loi actuelle, en ce sens que l'estimation des dommages doit se faire, non plus aussitôt après le sinistre, mais dans les plus brefs délais. Cette modification est apparue indispensable, étant donné que les sinistres peuvent survenir simultanément en grand nombre, et qu'un délai d'intervention doit pouvoir être accordé à l'établissement.

Il est précisé au deuxième alinéa que le propriétaire est tenu de fournir toutes les informations utiles à l'estimation du dommage. Cette disposition doit permettre à l'établissement de disposer des valeurs effectives des éléments sinistrés, notamment pour établir ses prétentions de remboursement auprès des assurances en responsabilité civile (valeur résiduelle).

Enfin, le dernier alinéa concerne l'estimation du dommage causé à des bâtiments tombant en ruine ou voués à la démolition et pour lesquels la police d'assurance n'aurait pas été annulée. Un bâtiment est réputé voué à la démolition lorsque, au moment du sinistre, sa démolition dans un proche avenir apparaissait hautement vraisemblable selon des critères objectifs. Il pourrait s'agir d'un bâtiment faisant l'objet d'une demande de permis de démolition ou de reconstruction. L'établissement supporte le fardeau de la preuve de l'état de délabrement ou des circonstances permettant de conclure à une future démolition.

Article 62 – Dommage total

Lorsque la destruction du bâtiment peut être considérée comme totale, l'estimation des dommages s'établit sur la base de la valeur assurée, sous déduction de la valeur des restes. Un dommage total correspond généralement à une destruction de plus des trois quarts du bâtiment.

Lorsqu'une sur ou sous-assurance apparaît comme évidente, l'estimation définitive s'appuiera, de plus, sur les devis de reconstruction.

Les dispositions d'exécution définiront le mode de calcul de la valeur vénale.

La valeur vénale du bâtiment assuré, au jour du sinistre, est constituée par le prix de vente qui aurait été obtenu normalement de l'immeuble, sous déduction de la valeur du terrain, ainsi que de droits et avantages liés au bâtiment qui subsistent après sinistre. D'entente avec le propriétaire, la valeur vénale est estimée par l'expert cantonal; divers repères peuvent être retenus, tels que la valeur de rendement, la valeur actuelle et les prix appliqués effectivement par le marché dans la région, pour des objets comparables. A défaut, la valeur vénale sera fixée définitivement par un expert choisi d'un commun accord par le propriétaire et l'établissement.

Article 63 – Dommage partiel

Comme c'est le cas actuellement, l'estimation du dommage est effectuée par une double approche.

Il s'agira, d'une part, de définir la valeur d'assurance de la partie sinistrée. Ce calcul s'effectue au prorata de la partie sinistrée appliqué à la valeur d'assurance de l'ensemble du bâtiment. La valeur d'assurance de la partie sinistrée, sous déduction des restes, constituera en principe le maximum de l'indemnité.

Il s'agira, d'autre part, d'estimer le dommage sur la base des devis de réparation.

En cas de discordance entre les deux approches et lorsque les experts constateront qu'il y a eu erreur manifeste de cubage ou de répartition de la somme assurée, ils devront préalablement procéder à une nouvelle répartition et établir une proportion plus exacte, conformément aux expériences faites et aux résultats acquis depuis la dernière évaluation. Toutefois, la somme totale de l'assurance ne sera pas modifiée.

Le montant de l'indemnité correspondra au montant des devis de réparation, mais au maximum au montant de la valeur assurée des éléments détruits, sous déduction des restes. Cette réserve est nécessaire pour tenir compte de la sous-assurance, dont la faute incombe au propriétaire qui n'aurait pas, par exemple, annoncé des travaux à plus-value. En cas de surassurance manifeste, la prime indûment perçue est rétrocédée sur une durée de cinq ans.

Pour les dommages de moindre importance, pour lesquels il serait difficile d'établir leur proportion par rapport à la valeur d'assurance de l'ensemble du bâtiment, l'estimation du dommage se fonde sur les devis de réparation. Lorsque la réparation n'est pas possible, à l'exemple d'un ancien appareil ménager encastré ou d'une installation de chauffage vétuste, le propriétaire et l'établissement conviendront d'une indemnité équitable.

Le troisième alinéa prévoit que l'estimation du dommage doit être appréciée différemment, dans les cas où la réparation serait économiquement irrationnelle ou lorsqu'elle pourrait conduire à un enrichissement illégitime du propriétaire. Dans ce cas, une indemnité équitable de moins-value sera versée au propriétaire.

Enfin le dernier alinéa doit permettre d'éviter l'enrichissement illégitime en remboursant à la valeur à neuf un élément isolé et accessoire du bâtiment, dont l'état de vétusté a contribué à favoriser le sinistre. Il peut s'agir, par exemple, d'un avant-toit ou de volets fragilisés par l'usure et qui seraient arrachés par le vent.

Article 64 – Sinistres bagatelles

Le projet offre la possibilité de régler ces cas selon une procédure simplifiée. Cette disposition permettra, par exemple, d'éviter des déplacements sur les lieux de sinistres mineurs.

Article 65 – Dommage en cours de construction ou de transformation

Cet article renvoie aux principes généraux d'estimation des dommages, en ajoutant à l'estimation des dommages ceux causés aux matériaux de construction qui se trouvaient sur le chantier, pour autant que ceux-ci ne soient pas déjà couverts par d'autres assureurs. Sont exclus de la couverture, les installations de chantier qui ne sont pas propriété de l'assuré.

Article 66 – Dommage en cours de procédure d’opposition

Cet article reprend l’article 32 de la loi actuelle. Nous admettons pouvoir nous fonder sur la valeur d’assurance contestée, sous réserve d’une erreur manifeste, par le fait que cette valeur d’assurance est la plus récente et qu’elle est donc la mieux à même de refléter la situation actuelle.

Article 67 – Dommage caché

Cette nouvelle disposition offerte par le projet laisse la possibilité à l’assuré d’annoncer des dommages qui se seraient révélés ultérieurement. Il peut s’agir, par exemple, de dégâts causés par les infiltrations de l’eau d’extinction.

Articles 68 et 69 – Procès-verbal d’expertise et notification

Le contenu de cette notification doit permettre à l’assuré de connaître précisément les bases de calcul de l’estimation du dommage. Le procès-verbal d’expertise mentionnera, le cas échéant, le délai que se sont fixés l’assuré et l’établissement pour constater l’évolution du dommage, comme cela pourrait être le cas, par exemple, pour laisser sécher des éléments de construction après une inondation.

Article 70 – Opposition

Du fait de la relation contractuelle entre l’assuré et l’établissement, il est important que la décision d’estimation puisse être contestée d’abord auprès de la direction. En cas de désaccord, l’assuré peut faire recours contre la décision de la direction selon les dispositions de l’article 4.

Article 71 – Frais d’estimation

Tout comme pour les frais d’estimation des valeurs d’assurance, les frais d’estimation des sinistres sont à la charge de l’établissement, sous réserve des demandes manifestement infondées.

Article 72 – Enquête pénale

Il est important que l’établissement puisse avoir accès aux informations révélées par l’enquête pénale, de manière à savoir si les causes de déchéance ou de réduction de l’indemnité sont remplies ou si une action récursoire auprès des assureurs en RC des auteurs du dommage se justifie.

CHAPITRE 2 – Indemnisation

La principale innovation de ce chapitre consiste à inclure dans la loi le principe de l’indemnisation à la valeur vénale en cas de non-reconstruction, cf. article 78. Ce principe n’est en soi pas nouveau, puisqu’il a été introduit par l’arrêté du Conseil d’Etat du 20 décembre 1999, concernant la valeur d’assurance.

Article 73 – Principe

La valeur d'assurance est, sous réserve de la déduction des restes, l'indemnité la plus élevée qui peut être versée. En cas de sinistre partiel, l'indemnité correspondra aux coûts effectifs de réparation, mais au maximum à la valeur assurée de la partie détruite, sous déduction des restes.

Selon le deuxième alinéa, l'indemnité est versée à celui qui est propriétaire au moment du sinistre. En cas de vente des ruines, aucune prestation n'est due au nouvel acquéreur étant admis que la transaction n'a porté que sur l'acquisition du terrain et des restes.

Le troisième alinéa précise que l'assuré ne doit retirer aucun profit personnel des indemnités versées. Cette notion a une portée générale, mais elle s'applique tout particulièrement en cas de non-reconstruction ou de reconstruction différente de l'objet sinistré. Dans ce cas, seul peut être considéré comme enrichissement le montant de l'indemnité qui dépasse la valeur vénale.

Article 74 – Délai de reconstruction

A compter de la date du sinistre, le délai de reconstruction est de deux ans en cas de sinistre très conséquent; il est d'une année pour les sinistres partiels. L'établissement pourra prolonger ce délai au vu de l'ampleur de la reconstruction. Des demandes de prolongation, pour de justes motifs, pourront être présentées à la Chambre.

Article 75 – Dommage total: 1. Reconstruction, a) principe

La notion de dommage total est sujette à interprétation. Nous admettons qu'en principe le dommage est total lorsque la destruction dépasse approximativement les trois quarts de la valeur assurée du bâtiment. En cas de reconstruction, l'indemnité correspond à la valeur d'assurance, sous déduction des restes éventuels. L'indemnité peut faire l'objet d'un forfait pour que le propriétaire puisse choisir plus librement la qualité de la reconstruction sans qu'il soit nécessaire d'établir les plus et moins-values qu'il aurait choisi d'apporter.

Article 76 – b) différente

Les dispositions d'exécution de la loi préciseront ce qu'il faut entendre par reconstruction différente. Une reconstruction est réputée différente lorsqu'elle n'est pas érigée approximativement au même endroit, ni dans des dimensions à peu près identiques, ni destinée à la même affectation.

Les réductions d'indemnité envisagées en cas de reconstruction différente se limitent aux cas relevant de convenances personnelles. Ces réductions se justifient dans la mesure où la valeur à neuf est pratiquement toujours

supérieure à la valeur vénale et que les prestations d'assurance dépassent donc généralement le montant que le propriétaire retirerait d'une vente libre.

Ceci est voulu par la loi de manière à permettre de reconstruire l'objet sinistré tel qu'il était avant le sinistre. Celui qui reconstruit autrement démontre que le bâtiment détruit ne satisfaisait plus tout à fait ses besoins. La construction neuve modifiée correspond alors davantage à l'intérêt économique du propriétaire. S'il était tout de même dédommagé en fonction de la valeur d'assurance, il recevrait plus que ce qui correspondrait à son intérêt économique ; il s'enrichirait. Par contre, l'indemniser à la valeur vénale serait aussi le plus souvent trop pénalisant, raison pour laquelle le règlement d'exécution définira les taux de réduction de l'indemnité. La réduction de l'indemnité représentera en règle générale 50% de la différence entre la valeur vénale et la valeur d'assurance. Le taux pourra être réduit suivant les circonstances, mais il ne sera en principe pas inférieur à :

- 40% en cas de changement d'affectation ;
- 30% en cas de changement important du volume construit ;
- 20% en cas de changement d'emplacement, pour autant que le nouvel emplacement soit sur le même fonds. A défaut, l'indemnité est calculée sur la base de la valeur vénale.

Les réductions ne peuvent pas être cumulées.

Article 77 – c) partielle

En cas de reconstruction partielle, la partie reconstruite et celle non reconstruite seront réglées séparément selon les dispositions y relatives. La valeur vénale de la partie détruite et la somme des frais de reconstruction de l'autre partie ne peut excéder la valeur d'assurance des deux parties.

Article 78 – Non reconstruction: a) volontaire

La disposition du premier alinéa vise à éviter l'enrichissement illégitime.

L'indemnisation sur la base de la valeur vénale s'applique de même lorsque l'objet n'est pas reconstruit dans le délai de deux ans ou, le cas échéant, dans le délai supplémentaire accordé par la Chambre. Au-delà de ces délais, il faut considérer que la reconstruction ne sera vraisemblablement pas effectuée ou, le cas échéant, qu'elle le sera différemment, ce qui justifie une indemnisation réduite basée sur la valeur vénale.

L'indemnisation se fera aussi sur la base de la valeur vénale lorsque le bâtiment sinistré est vendu avant reconstruction.

Une retenue sera effectuée jusqu'à démolition des restes et remise en état de l'emplacement. Le cas échéant, l'établissement pourra disposer de cette retenue pour faire procéder aux travaux.

En cas de vente des restes, la retenue ne sera rétrocédée à l'ancien propriétaire que lorsque le nouveau propriétaire aura reconstruit ou procédé à l'enlèvement des décombres à la satisfaction de l'autorité communale.

Article 79 – b) empêchée

Cet article fait exception au principe d'indemnisation en cas de non reconstruction volontaire.

Il s'agit notamment de l'impossibilité de reconstruire dans une zone déclarée inconstructible ou sur une parcelle frappée d'alignement. Dans ce cas, l'indemnité sera calculée sur la base de la valeur d'assurance et non de la valeur vénale, sous déduction de la valeur des restes. L'assuré est renvoyé, pour le remboursement de la valeur des restes, auprès de l'autorité à l'origine de la restriction de construire.

Article 80 – Dommage partiel

L'indemnité correspond au maximum à la valeur assurée de la partie détruite, sous déduction de la valeur des restes. Pour les petits sinistres représentant moins de 10% de la valeur d'assurance, l'indemnisation se fera sur la base des factures, mais au maximum à la valeur des devis acceptés par l'établissement.

L'assuré perd son droit à l'indemnité s'il n'effectue pas les travaux dans le délai imparti, en principe d'une année. Cette disposition vise les petits dommages annoncés et laissés sans suite, soit que le propriétaire les a réparés lui-même, soit que le montant de la facture s'est avéré inférieur à la franchise.

Article 81 – Indemnités supplémentaires

Les factures relatives aux mesures de préservation des restes et d'enlèvement des décombres sont payées directement aux entreprises par l'établissement, dans la mesure où il lui appartient de commander et de suivre ces travaux. L'indemnité supplémentaire relative à l'enlèvement des décombres est limitée actuellement au 10% de la valeur de l'indemnité. Aucune indemnité ne sera attribuée à ce titre pour les bâtiments assurés à la valeur de démolition.

Les dispositions d'exécution préciseront dans quelle mesure les dommages causés par les mesures prises pour combattre le sinistre seront indemnisés.

Article 82 – Exclusion de responsabilité

En complément à l'article 81, lettre c, il est précisé ici les exclusions de la responsabilité de l'établissement durant et après le sinistre.

Article 83 – Paiement: 1. Principe

Le mode de paiement exposé permet d'éviter que des versements effectués au propriétaire soient détournés de leur attribution à la reconstruction.

Article 84 – 2. En cas de dommage important

C'est aussi pour cette même raison que cet article ne prévoit pas de versement avant le début des travaux, sous réserve de ceux effectués aux créanciers hypothécaires jusqu'à concurrence du montant de l'hypothèque. Si l'établissement ne procède à aucun versement avant le début des travaux, il est équitable que ce dernier verse un intérêt sur le montant qui aurait pu être versé conformément à la pratique actuelle. Le début de la période sur laquelle porte le calcul de l'intérêt a été fixé au nonantième jour après l'entrée en force de l'expertise. Généralement, c'est au moins ce délai qu'il faut compter pour débiter les travaux.

Article 85 – Franchise

Actuellement seule une franchise de 200 francs est déduite des indemnités versées pour la réparation de dommages dus aux éléments naturels. Le projet prévoit de généraliser la franchise à l'ensemble des causes de sinistre et d'actualiser son montant en le portant à 300 francs. Cette disposition doit permettre d'éviter l'annonce de sinistres anodins et constitue une contribution équitable aux frais de gestion des sinistres. En application de l'article 50 du projet, une franchise supérieure, convenue, pourra être déduite.

Article 86 – Créanciers hypothécaires

Cet article reprend les dispositions du code civil suisse, articles 804 et 822.

Article 87 – Restitution

La restitution partielle ou totale de l'indemnité correspond aux cas de déchéance et de réduction de l'indemnité mentionnés aux articles 89 et 90 du projet.

Article 88 – Subrogation

Cet article reprend le droit de recours faisant l'objet de l'article 63 de la loi actuelle. Ce droit appartient à l'établissement du fait de sa personnalité juridique et non plus à l'Etat comme précédemment.

CHAPITRE 3 – Déchéance et réduction de l'indemnité

Les dispositions contenues dans ce chapitre ne sont pas nouvelles, mais plus précises.

Articles 89 et 90 – Déchéance et réduction

Ces articles précisent et complètent les causes de déchéance totale ou partielle exposées dans l'article 56 de la loi actuelle.

Article 91 – Créanciers gagistes

L'indemnité ne sera versée aux créanciers gagistes que dans la mesure où ils peuvent prouver que leur créance ne peut pas être couverte par la fortune du propriétaire.

TITRE IV – Gestion, dispositions transitoires et finales

CHAPITRE PREMIER – Gestion financière

Trois innovations sont à signaler. La première consiste à ne plus fixer dans la loi la nature des placements que l'établissement peut effectuer, cf. article 93, alinéa 2. La deuxième concerne l'utilisation des fonds procurés par la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages, cf. article 94. Enfin, le projet prévoit la possibilité de faire participer les assurés aux résultats, cf. article 96.

Article 92 – Autonomie financière

L'établissement doit garantir son autonomie financière. En conséquence, il a un pouvoir décisionnel sur toutes les questions financières, notamment celles qui ont trait à la tarification, à la réassurance et à la participation à des pool de risques.

Article 93 – Réserves et placements

Il appartient à l'établissement de définir le niveau de ses réserves en fonction des risques et des contrats de réassurance et d'y affecter les excédents des exercices d'exploitation jusqu'à ce qu'elles atteignent le niveau requis. Les engagements de l'établissement à l'égard des communautés de risques sont couverts par des fonds de réserves ad hoc.

Chaque année, l'organe de contrôle se prononce sur le niveau des réserves et sur la solvabilité de l'établissement.

La stratégie de placement des réserves définie par la Chambre est placée sous le signe de la prudence. Le plan stratégique d'allocation des placements sera défini dans les dispositions d'exécution de la loi.

Article 94 – Contribution à la prévention et la lutte contre les dommages

Cette contribution permet de financer :

- a) les subventions pour les mesures de réduction des risques et pour la prévention accordées aux propriétaires ou aux communes ;
- b) les subventions accordées aux sapeurs-pompiers ;
- c) les charges relatives à la prévention et à la défense contre les dommages assumées par l'établissement.

Il est précisé que les ressources apportées par cette contribution des assurés doivent être réparties équitablement entre la prévention et la défense contre les dommages, c'est-à-dire de manière à peu près équivalente.

Article 95 – Fonds spéciaux

Le projet reprend l'article 58 de la loi actuelle. Des fonds spéciaux peuvent être créés pour venir en aide aux propriétaires victimes de dommages non assurables ou qui ne sont que partiellement remboursés. Les décisions d'attribution appartiennent à la Chambre.

Article 96 – Participation au résultat

En fonction des résultats financiers et de l'état des réserves, la Chambre peut décider d'une participation des assurés au résultat de l'exercice par le biais d'une réduction de prime. La redistribution de l'excédent d'une année se décide après clôture comptable de l'exercice, ce qui signifie que la redistribution ne peut être effective que deux ans plus tard.

Article 97 – Fin de l'assurance mutuelle

Etant donné que les réserves appartiennent à la mutualité, il appartiendrait, dans cette éventualité, au Grand Conseil de statuer sur leur destination.

CHAPITRE 2 – Dispositions transitoires et finales

Article 98 – Droit applicable

Les valeurs d'assurance, ainsi que les indemnités après sinistre, estimées avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, restent soumises aux dispositions de l'ancienne loi. En revanche, les primes seront calculées et appliquées dès l'entrée en vigueur de la loi et de ses dispositions d'exécution.

Articles 99 et 100 – Abrogation / Promulgation

Ces articles n'appellent pas de commentaires particuliers.

4. CONCLUSIONS

Le projet de loi soumis à votre Autorité a été élaboré avec le souci de renforcer les atouts du système actuel liant la prévention et l'assurance obligatoire. Les principales innovations apportées visent à optimiser ce service public, qui a fait ses preuves durant près de deux cents ans, et à l'adapter aux réalités de notre temps. La large consultation qui a été faite nous permet d'affirmer que le projet de loi, tel qu'il vous est présenté, répond aux attentes et préoccupations des assurés et de tous les organismes

concernés. C'est la raison pour laquelle nous vous prions de prendre en considération le présent rapport et d'adopter la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments que nous vous soumettons ainsi que de classer le postulat du groupe socialiste 96.101, du 5 février 1996, « Projet de loi cantonale sur les forêts ».

Veillez agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 5 mars 2003

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président,

P. HIRSCHY

Le chancelier,

J.-M. REBER

Loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB)

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

vu les articles 5, alinéa 1, lettres *b* et *j*, et 55 de la Constitution de la République et Canton de Neuchâtel, du 24 septembre 2000;

vu le préavis de la Chambre d'assurance immobilière;

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 5 mars 2003,

décète:

TITRE PREMIER

Dispositions générales

CHAPITRE PREMIER

But, institution et missions

But **Article premier** La présente loi a pour but de préserver le patrimoine construit du canton au moyen de l'assurance obligatoire des bâtiments, fondée sur le principe de la mutualité, tout en contribuant à la protection de ses habitants.

Etablissement
1. Statut et siège **Art. 2** ¹ Pour atteindre ce but, la présente loi institue un établissement cantonal de prévention et d'assurance des dommages dus à l'incendie et aux éléments naturels (ci-après: l'établissement).

² Cet établissement autonome de droit public, doté de la personnalité juridique et financièrement indépendant est placé sous la haute surveillance du Conseil d'Etat.

³ Son siège est à Neuchâtel.

2. Missions **Art. 3** ¹ L'établissement a pour missions essentielles:

a) de gérer l'assurance des bâtiments;

b) de contribuer aux mesures visant à réduire et prévenir les risques dus au feu et aux éléments naturels;

c) de contribuer au financement de la prévention et de la défense contre les dommages assurés, selon les dispositions de la présente loi.

² Pour accomplir ses tâches, l'établissement peut participer à des pools de réassurance ou de couverture de risques, ainsi qu'à d'autres organisations.

Procédure et
voies de recours

Art. 4 ¹ Les dispositions de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, sont applicables aux décisions prises en application de la présente loi.

² Un recours contre les décisions de l'établissement peut être formé dans les vingt jours devant la Chambre d'assurance immobilière, puis contre la décision de cette dernière au Tribunal administratif.

CHAPITRE 2

Organisation

Organisation :
1. Principe

Art. 5 La haute surveillance, la direction stratégique, la direction opérationnelle, les tâches techniques et de prévention, ainsi que le contrôle sont assumés respectivement par :

- a) le Conseil d'Etat;
- b) la Chambre d'assurance immobilière (désignée ci-après: la Chambre);
- c) le directeur;
- d) l'expert cantonal;
- e) l'organe de contrôle.

2. Le Conseil
d'Etat

Art. 6 ¹ Le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance de l'établissement; il reçoit chaque année, pour information, le budget, les comptes et le rapport de gestion qui est publié.

² Il sanctionne les règlements nécessaires à l'exécution de la présente loi.

³ Il désigne parmi ses membres son représentant à la Chambre et nomme, au début de chaque législature, les six autres membres en les choisissant parmi les propriétaires de bâtiments du canton, en principe un par district; il désigne le président.

3. La Chambre

Art. 7 ¹ La Chambre a les attributions suivantes :

- a) elle établit les règlements nécessaires à l'exécution de la présente loi en vue de leur sanction par le Conseil d'Etat;

- b) elle arrête le montant des primes et contributions dues par les assurés ainsi que la participation de ces derniers aux résultats ;
- c) elle se prononce sur la gestion, le budget et les comptes ;
- d) elle détermine la politique de placement des réserves ;
- e) elle approuve les contrats de réassurance et les conventions similaires ;
- f) elle statue sur toutes les réclamations au sujet de l'application de la présente loi ;
- g) elle engage le directeur, l'expert cantonal, et, sur proposition du directeur, le personnel de l'établissement, ainsi que les experts d'arrondissements ;
- h) elle définit les compétences de la direction et du personnel en matière de signature ;
- i) elle désigne l'organe de contrôle ;
- j) elle désigne ses représentants au sein des organisations dans lesquels l'établissement a des intérêts.

² La Chambre est convoquée chaque fois que cela est nécessaire dans l'intérêt de l'établissement ou si deux membres au moins en font la demande.

4. Le directeur **Art. 8** ¹ Le directeur est responsable de la gestion de l'établissement ; il le représente à l'égard des tiers.

² Il participe aux séances de la Chambre avec voix consultative.

5. L'expert cantonal **Art. 9** ¹ L'expert cantonal organise et contrôle les travaux d'expertises.

² Il dirige le bureau de la prévention institué par la législation sur la police du feu.

6. L'organe de contrôle **Art. 10** Le contrôle des comptes de l'établissement est effectué par l'organe désigné par la Chambre.

Statut du personnel **Art. 11** Les dispositions d'exécution de la présente loi déterminent dans quelle mesure les dispositions de la loi sur le statut de la fonction publique de l'Etat s'appliquent au directeur, à l'expert cantonal et au personnel de l'établissement.

Experts d'arrondissements **Art. 12** ¹ Les experts d'arrondissements procèdent à l'estimation des bâtiments et, au besoin, participent à l'estimation des dommages.

² Ils fonctionnent en commission d'expertise ou individuellement.

*TITRE II***Assurance**

CHAPITRE PREMIER

EtendueAssurance
obligatoire

Art. 13 Tous les bâtiments situés dans le canton sont obligatoirement assurés auprès de l'établissement pour les risques qu'il assure, à l'exception :

- a) des bâtiments dont la valeur d'assurance est inférieure au minimum fixé dans le règlement d'exécution et qui ne peuvent pas être assurés avec le bâtiment principal ;
- b) des bâtiments construits pour un usage passager ;
- c) des constructions mobiles ou posées sur le sol sans fondement.

Assurance
facultative

Art. 14 A la demande du propriétaire et sur la base d'une convention spéciale, l'établissement peut assurer :

- a) les aménagements et installations intérieurs et extérieurs au bâtiment ;
- b) des bâtiments construits pour un usage passager pour autant qu'ils offrent des conditions de sécurité suffisantes.

Eléments exclus
de l'assurance

Art. 15 Sont exclus de l'assurance :

- a) la valeur du sol ;
- b) la valeur des ouvrages spéciaux de consolidation au-dessous du sol qui ne peuvent en aucune manière être endommagés par le feu, les éléments naturels ou par les interventions d'extinction ;
- c) les travaux faits pour la construction, pour la transformation ou pour l'entretien d'un bâtiment qui ne sont pas représentés d'une manière tangible ;
- d) les droits qui sont attachés au bâtiment ;
- e) les avantages résultant de la situation du bâtiment.

Double assurance
(assurance
cumulative)

Art. 16 ¹ L'assurance multiple, complémentaire ou supplémentaire d'un risque assuré par l'établissement auprès d'assureurs tiers est interdite.

² Le propriétaire dont tout ou partie de son bâtiment est assuré en double emploi et qui touche une indemnité d'un tiers assureur est déchu du droit d'être indemnisé par l'établissement, sans qu'il puisse prétendre au remboursement des primes versées ; l'article 91 est réservé.

³ En outre, l'assuré est tenu de rembourser toute indemnité que l'établissement lui a payée.

Début
de l'obligation
d'assurance

Art. 17 ¹ Les constructions nouvelles et les transformations importantes de bâtiments existants doivent être assurées depuis le début des travaux; le propriétaire a l'obligation de les annoncer avant le début de ceux-ci.

² Pour les transformations dont la valeur est de peu d'importance par rapport à la valeur d'assurance du bâtiment, le début de l'obligation d'assurance commence à partir de la fin des travaux; le propriétaire a l'obligation d'annoncer la fin de ceux-ci.

³ Les articles 57, alinéa 2, et 90, lettre *h*, sont réservés.

Début
de l'assurance

Art. 18 ¹ L'assurance débute au moment où la demande d'assurance a été remise à l'établissement ou à la poste.

² Toute demande d'assurance relative à une construction ou à une transformation illicite restera sans effet; aucune indemnité n'est due en cas de sinistre.

Suspension
de l'assurance
1. Principe

Art. 19 L'établissement peut suspendre l'assurance, partiellement ou totalement:

- a) s'il est avisé par l'autorité compétente en matière de police du feu que le propriétaire n'exécute pas dans le délai fixé les mesures qu'elle lui a ordonnées;
- b) tant qu'il constate que des bâtiments présentent des risques particuliers dus à leur construction, à leur affectation ou à leur emplacement et que le propriétaire refuse d'y remédier.

2. Conséquences

Art. 20 ¹ L'établissement n'est pas tenu d'indemniser le propriétaire pour un dommage survenu pendant la suspension de l'assurance, à moins que celui-ci fournisse la preuve que le dommage n'est pas dû aux défauts qui ont motivé celle-ci; l'alinéa 3 est réservé.

² En cas de suspension partielle, la prime entière est due; en cas de suspension totale, elle est due tant que les droits des créanciers hypothécaires sont sauvegardés.

³ En cas de suspension, partielle ou totale, l'établissement avise les créanciers hypothécaires, dont les droits sont sauvegardés durant deux ans, à compter du jour où la décision de suspension est devenue définitive.

Fin de l'obligation
d'assurance et
de la couverture

Art. 21 ¹ L'obligation d'assurance et la couverture d'assurance prennent fin en cas de dommage total ou lorsque le bâtiment est démoli.

² Les effets de l'assurance cessent de plein droit, en tout ou partie :

- a) pour les bâtiments dont la décision de démolition, totale ou partielle, est entrée en force ;
- b) pour les bâtiments transportés d'un endroit à un autre, pendant la période de démontage et de transport.

³ La perte du droit aux prestations d'assurance en raison d'une suspension de l'assurance demeure réservée.

CHAPITRE 2

Couverture

Risques incendie
couverts

Art. 22 Les bâtiments sont assurés contre les dommages causés par :

- a) l'incendie ;
- b) les fumées soudaines et accidentelles ;
- c) la foudre, qu'il y ait eu ou non inflammation ;
- d) les explosions ;
- e) les chutes d'aéronefs ou de leur fret, dans la mesure où aucun tiers n'est tenu de les réparer.

Risques incendie
non couverts

Art. 23 Ne sont pas couverts les dommages dus à d'autres causes que celles expressément mentionnées à l'article 22, notamment :

- a) les dommages dus à l'usure ou à l'utilisation normale des installations d'un bâtiment, ainsi que ceux dus aux effets normaux des activités d'exploitation ;
- b) les dommages de roussissement dus à l'effet de la chaleur sans ignition ;
- c) les dommages causés à des appareils, conduites électriques sous tension et dus à l'effet de l'énergie électrique elle-même ou aux surtensions provoquées par une surcharge.

Risques éléments
naturels couverts

Art. 24 Les bâtiments sont assurés contre les dommages causés par :

- a) l'ouragan ;
- b) la grêle ;
- c) les crues et les inondations dues à des précipitations soudaines et exceptionnelles ;
- d) les avalanches ;

- e) le poids et le glissement de la neige sur les toits ;
- f) les éboulements et les glissements de terrains.

Risques éléments
naturels
non couverts

Art. 25 Ne sont pas des dommages dus aux éléments naturels et ne sont pas couverts les risques qui ne sont pas expressément mentionnés à l'article 24 notamment :

- a) les dommages qui ne sont pas dus à une action d'une violence extraordinaire ou qui résultent d'une action continue, tels que, par exemple, la pression du terrain, les effets du gel ou de l'humidité ;
- b) les dommages prévisibles qui auraient pu être évités par des mesures appropriées, tels que ceux dus, par exemple, à la nature défavorable du terrain ou de l'emplacement, à des défauts de construction ou d'entretien du bâtiment ;
- c) les dommages causés à des bâtiments construits en dessous du niveau atteint normalement par les rivières et les lacs ;
- d) les dommages dus à l'abaissement des eaux souterraines ou du sol et aux fluctuations de la nappe phréatique ;
- e) les dommages dus à la rupture ou aux reflux de canalisations ;
- f) les dommages dus à des travaux exécutés sur le fonds du bâtiment assuré ou à proximité, tels que terrassements ou fouilles ;
- g) les dommages dus à une construction ou un entretien défectueux d'ouvrages sis sur le fonds du bâtiment ou à proximité ;
- h) les dommages causés par des animaux, insectes ou champignons ; l'article 27, lettre c, est réservé.

Risques exclus

Art. 26 Sont exclus de l'assurance, les dommages, qui résultent directement ou indirectement d'un tremblement de terre, d'une éruption volcanique, de la chute de météorites, de l'eau, des lacs artificiels et des installations hydrauliques, de modifications de la structure nucléaire, d'événements de guerre, y compris d'infractions à la neutralité, de troubles intérieurs, de mesures prises par l'armée, la police ou la protection civile, ou du bang supersonique.

Étendue

Art. 27 Les dispositions d'exécution précisent :

- a) l'étendue des risques incendie et éléments naturels, couverts et non couverts ;
- b) l'étendue des risques exclus ;
- c) les risques dont la couverture d'assurance peut éventuellement être limitée ou, au contraire, étendue par convention spéciale.

CHAPITRE 3

Valeurs d'assurance

- Valeur à neuf **Art. 28** ¹ En principe, les bâtiments sont assurés à la valeur à neuf qui doit permettre de couvrir les dépenses qu'exigerait la reconstruction, en exécution contemporaine, d'un bâtiment de même affectation, de même volume, de structure et de qualité similaires et élevé au même emplacement.
- ² La valeur à neuf s'établit sur la base des prix de construction pratiqués dans la région.
- ³ Elle est estimée systématiquement pour tous les bâtiments.
- Valeur actuelle **Art. 29** Une valeur d'assurance inférieure à la valeur à neuf peut être retenue lorsque le bâtiment est fortement déprécié dans sa globalité ou dans quelques-unes de ses parties, lorsqu'il n'est pas construit dans les règles de l'art ou qu'il ne répond pas aux normes de sécurité généralement reconnues.
- Valeur convenue **Art. 30** ¹ Lorsque les circonstances le justifient, l'établissement et l'assuré peuvent convenir d'une valeur d'assurance inférieure à la valeur à neuf, notamment s'il apparaît probable que le bâtiment ne sera pas rétabli tel qu'il était avant le sinistre.
- ² La valeur convenue peut être supérieure à la valeur à neuf, notamment lorsqu'elle comprend les frais supplémentaires occasionnés par des travaux de restauration à l'ancienne.
- ³ En cas de réduction de la valeur initiale d'assurance, l'établissement en informe, par écrit, les créanciers hypothécaires.
- Valeur de démolition **Art. 31** ¹ Les bâtiments voués à la démolition ou qui ne sont plus utilisés pour cause de délabrement sont assurés à la valeur de démolition.
- ² Cette valeur est établie sur la base de la valeur vénale des matériaux qui peuvent être récupérés.
- Valeur provisoire **Art. 32** ¹ Pour les immeubles en construction, la valeur d'assurance provisoire est fondée sur les devis de construction.
- ² En cas de transformation importante d'un bâtiment, la valeur d'assurance provisoire correspond à la plus-value apportée au bâtiment.

CHAPITRE 4

Procédure d'estimation

Estimation:
1. D'office

Art. 33 ¹ L'estimation définitive de la valeur d'assurance des nouveaux bâtiments et de ceux qui ont subi des transformations importantes se fait dès la fin des travaux.

² La vérification périodique des estimations est effectuée systématiquement en fonction de l'affectation, de l'âge et de l'état d'entretien des bâtiments.

³ L'établissement peut, en tout temps, procéder à une nouvelle estimation s'il l'estime nécessaire, notamment lorsqu'il y a lieu de supposer la présence d'une sous-estimation ou d'une surestimation flagrante d'une part, d'un changement d'affectation d'autre part; l'article 57, alinéa 1, est réservé.

2. A la demande
du propriétaire

Art. 34 Le propriétaire peut, en tout temps, demander à l'établissement de procéder à une nouvelle estimation s'il invoque des raisons susceptibles de modifier la valeur d'assurance; les articles 17 et 41 demeurent réservés.

Obligations
du propriétaire

Art. 35 Le propriétaire a l'obligation :

- a) d'assister à l'estimation à laquelle il est convoqué ou de s'y faire représenter;
- b) de permettre l'accès à tous les locaux;
- c) de donner tous les renseignements nécessaires à l'estimation;
- d) de produire, à la demande des experts, les plans, devis, récapitulatifs des frais de construction, factures et autres documents utiles à l'estimation.

Procédure
d'estimation

Art. 36 ¹ Les estimations de bâtiments sont effectuées par les experts désignés par l'établissement, en présence du propriétaire ou de son représentant.

² S'il a été régulièrement convoqué, l'estimation est réputée valable malgré l'absence du propriétaire ou de son représentant.

Estimation
sans visite

Art. 37 L'établissement peut fixer la valeur d'assurance de petites bâtisses ou de bâtiments ayant subi de petites transformations sur la base uniquement de pièces justificatives.

Notification
de l'estimation

Art. 38 ¹ L'estimation du bâtiment et ses bases de calcul sont notifiées, par écrit, au propriétaire.

² Sauf opposition, l'estimation entre en force à la date à laquelle elle a été effectuée.

- Opposition** **Art. 39** ¹ Le propriétaire peut former auprès de l'établissement une opposition, écrite et motivée, contre l'estimation dans les vingt jours, dès sa notification.
- ² L'expert cantonal, le cas échéant un expert désigné par le directeur, entend le propriétaire sur place, en présence des experts qui ont procédé à l'estimation.
- ³ En cas de maintien de l'opposition, le directeur statue.
- Police d'assurance** **Art. 40** ¹ Lorsque l'estimation est acceptée, expressément ou tacitement, par le propriétaire et le directeur, l'établissement établit une police d'assurance qui constitue le justificatif du contrat liant les deux parties.
- ² La police est remise à l'assuré.
- Obligation d'annoncer les changements** **Art. 41** ¹ Le propriétaire a l'obligation d'annoncer à l'établissement, par écrit, tous les changements de construction ou d'affectation du bâtiment ainsi que les événements susceptibles de modifier la valeur d'assurance ou d'accroître les risques assurés, dans les vingt jours dès leur survenance; les articles 57, alinéa 2, et 90, lettre h, sont réservés.
- ² Le cas échéant, la prime est adaptée à partir de la date de réception de l'avis écrit donné à l'établissement par le propriétaire.
- Indexation périodique** **Art. 42** Lorsque l'indice des prix à la construction est modifié de manière significative, l'établissement adapte, en principe, toutes les valeurs assurées au nouvel indice, sans nouvelle estimation.
- Frais d'estimation** **Art. 43** ¹ En principe, les estimations sont effectuées sans frais.
- ² Toutefois, l'établissement peut mettre tout ou partie des frais d'estimation à la charge de l'assuré s'il l'a sollicitée sans raisons pertinentes (art. 34).
- Interdiction de communiquer les valeurs d'assurance** **Art. 44** ¹ Les valeurs d'assurance ne peuvent pas être communiquées à des tiers sans le consentement du propriétaire.
- ² Les valeurs d'assurance peuvent être communiquées aux mandataires professionnels qui démontrent avoir le consentement du propriétaire.

CHAPITRE 5

Primes d'assurance

- Principes** **Art. 45** ¹ Les primes, ainsi que la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages, doivent être fixées de manière à ce que l'ensemble des recettes couvrent les indemnités, les charges liées

à l'assurance, la constitution des fonds de réserve et des fonds d'indemnisation, ainsi qu'une participation équitable à la prévention et à la lutte contre les dommages assurés par l'établissement.

² Les primes, ainsi que la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages, font l'objet d'une facturation annuelle; cette dernière peut faire l'objet d'un montant minimal.

³ Les primes et la contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages sont calculées prorata temporis; l'article 54, alinéa 2, est réservé.

Prime de base **Art. 46** La prime de base, dont le taux est identique pour toutes les classes de risque, permet de couvrir:

- a) les charges de fonctionnement relatives à l'assurance;
- b) solidairement, une part des risques incendie et éléments naturels.

Prime de risque: 1. Principe **Art. 47** La prime de risque est calculée en fonction de l'usage et du type de construction du bâtiment.

2. Majoration ou réduction **Art. 48** ¹ Lorsque le bâtiment présente un risque spécial dû, notamment, à sa construction, à son affectation, à son emplacement, à l'absence ou à l'insuffisance d'eau d'extinction, l'établissement peut majorer la prime de risque.

² Lorsque le bâtiment ne répond pas aux exigences de la police du feu, l'établissement peut majorer la prime de risque tant et aussi longtemps que le propriétaire n'a pas exécuté les mesures ordonnées par l'autorité compétente.

³ Lorsque le bâtiment bénéficie de mesures visant à réduire les risques et à prévenir les dommages, l'établissement peut réduire la prime de risque.

Contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages **Art. 49** ¹ Il est perçu une contribution permettant de couvrir les charges financées par l'établissement relatives à la prévention des dommages assurés et à la défense contre ceux-ci, dont le taux est identique pour toutes les classes de risque.

² Le taux de la contribution ne peut excéder le taux moyen de la prime de risque.

Franchise volontaire **Art. 50** L'établissement peut, à titre exceptionnel, convenir avec l'assuré d'une franchise supérieure à la franchise obligatoire.

Bâtiments en construction ou en transformation importante **Art. 51** ¹ Pour les bâtiments en construction ou les transformations importantes, les primes et la contribution sont calculées sur la base de la valeur d'assurance provisoire (art. 32).

² Les primes et la contribution sont dues à partir du début des travaux, dont la date est dûment établie par le propriétaire ; à défaut, c'est la date de l'autorisation de construire ou de transformer qui fait foi ; l'article 57, alinéa 2, est réservé.

Prime pour l'assurance facultative

Art. 52 La prime pour l'assurance facultative (art. 14) est calculée et facturée séparément.

Débiteur de la prime

Art. 53 ¹ Les primes et la contribution sont dues par le propriétaire inscrit au registre foncier au moment de la facturation.

² Lorsque le bâtiment est propriété de plusieurs personnes, elles répondent solidairement du paiement des primes et de la contribution.

³ En cas de propriété par étage, la communauté des copropriétaires est débitrice des primes et de la contribution.

⁴ L'acquéreur d'un bâtiment est tenu solidairement avec le vendeur du paiement des primes et de la contribution pour l'année en cours et pour les primes et contributions arriérées.

Paiement

Art. 54 ¹ Les primes et la contribution doivent être payées dans un délai de trente jours à compter de la date de facturation.

² En cas de sinistre total, le solde des primes et de la contribution annuelles est dû.

Compensation

Art. 55 Les primes et contributions impayées, ainsi que les intérêts et les frais y relatifs, peuvent être compensés, le cas échéant, avec le montant des indemnités dues.

Garanties

Art. 56 Les primes et contributions des deux années écoulées lors de la réquisition de vente ou l'ouverture de la faillite et les primes et la contribution courantes dues à l'établissement par le propriétaire sont garanties par une hypothèque légale, sans inscription.

Primes et contributions rétroactives et rétrocessions

Art. 57 ¹ Les primes et contributions résultant d'éventuelles erreurs ou omissions de facturation, ainsi que des révisions d'estimation effectuées conformément à l'article 33, alinéa 3, sont rectifiées sur une période de cinq ans, mais au plus jusqu'à la date de début du contrat.

² Lorsque l'obligation d'annoncer faite à l'assuré n'est pas respectée, conformément aux articles 17 et 41, alinéa 1, les primes et contributions rétroactives, majorées d'un intérêt de 5%, sont dues sur cinq ans, mais au maximum jusqu'au début de l'obligation d'annoncer.

Communications du registre foncier

Art. 58 Le registre foncier communique à l'établissement, dès qu'il en a connaissance, tout changement de propriétaire de bâtiment (immatriculation, transfert ou radiation).

TITRE III

Dompage

CHAPITRE PREMIER

Estimation

Annonce
du dommage

Art. 59 ¹ Le propriétaire ou son représentant est tenu d'annoncer immédiatement le dommage à l'établissement, dès qu'il a connaissance du sinistre.

² Le droit aux prestations s'éteint si le dommage n'est pas annoncé dans un délai d'une année à compter de la date du sinistre.

Obligations
du propriétaire

Art. 60 ¹ Le propriétaire sinistré a l'obligation de prendre, immédiatement et sous sa responsabilité, les mesures nécessaires pour sauvegarder les restes du bâtiment et garantir la sécurité publique.

² Dans ce but et celui de préserver les preuves, il s'entend avec l'établissement, ainsi qu'avec les enquêteurs chargés de déterminer les causes du sinistre.

³ Les frais occasionnés par les mesures prévues aux alinéas précédents, sont ajoutés au montant du dommage.

⁴ Avant l'estimation du dommage, le propriétaire ne peut pas entreprendre des modifications qui pourraient entraver ou fausser l'estimation de celui-ci, sous réserve de celles entreprises conformément au premier alinéa.

Estimation
du dommage

Art. 61 ¹ L'estimation du dommage est effectuée dans les plus brefs délais par l'établissement.

² Le propriétaire est tenu de fournir toutes les informations et documents utiles à l'estimation du dommage.

³ Lorsque le bâtiment ou une partie de celui-ci est assuré à une valeur inférieure à la valeur à neuf, le montant de l'estimation du dommage sera réduit dans la même proportion que celle existant entre la valeur à neuf et la valeur assurée.

⁴ Le dommage causé à des bâtiments, que leur état de délabrement rend inutilisables ou qui sont voués à la démolition, se calcule, au plus, sur la base de la valeur de démolition.

Dompage total

Art. 62 ¹ Lorsque la destruction du bâtiment est considérée comme totale, l'estimation du dommage est calculée sur la base de la valeur d'assurance sous déduction de la valeur des restes.

² Lorsqu'il y a lieu de supposer que le bâtiment ne sera pas reconstruit, ou qu'il sera reconstruit différemment, on procède, parallèlement à l'estimation des restes, à celle de la valeur vénale du bâtiment ; cette dernière pourra, au besoin, être fixée par un expert choisi d'un commun accord par l'assuré et l'établissement.

³ Les principes de calcul de la valeur vénale sont définis dans les dispositions d'exécution de la présente loi.

Dommmage partiel **Art. 63** ¹ L'estimation du dommage est basée à la fois sur la valeur d'assurance de la partie détruite, sous déduction des restes, et sur les devis de reconstruction.

² Pour un dommage de moindre importance, l'estimation se fonde sur les devis de réparation.

³ Le dommage qui ne peut être réparé qu'à des prix excessifs, tels que, par exemple, les fissures, ou les dégâts n'ayant que des conséquences esthétiques, peut être compensé par une indemnité forfaitaire qui tienne compte de la moins-value.

⁴ Lorsqu'un bâtiment est assuré à la valeur à neuf, mais que l'élément détruit était fortement déprécié et que cet état a contribué à la réalisation du dommage, il sera procédé à une réduction équitable de l'indemnité.

Sinistres bagatelles **Art. 64** Les sinistres bagatelles sont traités selon une procédure simplifiée, définie dans les dispositions d'exécution de la présente loi.

Dommmage en cours de construction ou de transformation **Art. 65** ¹ En cas de sinistre avant l'estimation ou la réévaluation définitive d'un bâtiment, l'estimation du dommage est effectuée selon les principes fixés au présent chapitre.

² Le propriétaire est tenu de fournir tous les renseignements nécessaires à l'estimation, notamment les plans, devis, contrats, états de situation des travaux, factures, etc., à défaut l'établissement fixe l'indemnité d'office.

³ L'estimation du dommage s'étend aussi aux matériaux destinés à la construction qui se trouvent sur le chantier et sont propriété de l'assuré.

Dommmage en cours de procédure d'opposition **Art. 66** En cas de sinistre après une opposition à la valeur d'assurance et avant qu'il ne soit statué sur celle-ci, l'estimation du dommage s'effectue sur la base de la valeur d'assurance contestée, à moins qu'il y ait eu une erreur manifeste lors de celle-ci.

Dommmage caché **Art. 67** Lorsqu'un dommage qui n'a pas été pris en compte dans l'estimation apparaît ultérieurement le propriétaire peut demander une

nouvelle estimation dans les vingt jours à compter du moment où le dommage est devenu perceptible, mais au plus tard six mois à compter de la date du sinistre.

Procès-verbal
d'expertise

Art. 68 ¹ L'expertise est consignée dans un procès-verbal qui contient l'estimation du dommage et les éléments essentiels du sinistre.

² Si l'établissement et l'assuré conviennent d'un délai pour observer l'évolution du dommage, celui-ci est indiqué sur le procès-verbal.

Notification

Art. 69 Le procès-verbal est notifié, par écrit, au propriétaire.

Opposition

Art. 70 ¹ Le propriétaire peut former auprès de l'établissement une opposition, écrite et motivée, contre l'estimation, dans les vingt jours dès sa réception.

² L'expert cantonal, le cas échéant un expert désigné par le directeur, entend le propriétaire sur place, en présence de l'expert qui a procédé à l'estimation.

³ Si l'opposition est maintenue, le directeur statue.

⁴ Le directeur peut rejeter l'opposition lorsque, sans autorisation, le propriétaire procède à des modifications au bâtiment avant la fin de la procédure d'opposition.

Frais d'estimation

Art. 71 L'estimation est gratuite à moins que la prétention à indemnité ou que l'opposition, le cas échéant le recours, se révèlent totalement infondés.

Enquête pénale

Art. 72 Lorsqu'un sinistre fait l'objet d'une enquête pénale, l'autorité compétente en transmet les conclusions à l'établissement qui, sur demande, peut consulter le dossier sur les causes et les conséquences du sinistre.

CHAPITRE 2

Indemnisation

Principe

Art. 73 ¹ Dans la mesure où la loi n'en dispose pas autrement, la valeur d'assurance de la partie sinistrée, sous déduction de la valeur des restes, est l'indemnité la plus élevée qui peut être versée.

² L'indemnité est versée à l'assuré qui est propriétaire à la date du sinistre, sous réserve des articles 84, alinéa 3, et 86.

³ L'assuré ne doit tirer aucun profit des indemnités versées.

Délai de reconstruction

Art. 74 ¹ A compter de la date du sinistre, le délai de reconstruction est de :

- a) deux ans en cas de sinistre considéré comme total ;
- b) un an en cas de sinistre partiel.

² L'établissement peut prolonger le délai pour de justes motifs.

Domage total :
1. Reconstruction :
a) principe

Art. 75 Lorsque la destruction du bâtiment est considérée comme totale, et que le bâtiment est reconstruit, l'établissement verse une indemnité correspondant aux coûts de la reconstruction, mais au maximum à la valeur assurée, sous déduction de la valeur des restes éventuels.

b) différente

Art. 76 Lorsque le bâtiment n'est pas reconstruit approximativement au même emplacement, dans des dimensions identiques et à des fins similaires, l'indemnité peut être réduite, conformément aux dispositions d'exécution de la présente loi.

c) partielle

Art. 77 Lorsque le bâtiment est reconstruit partiellement, les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent pour le calcul de l'indemnité de la partie reconstruite d'une part, pour celle qui ne l'est pas, d'autre part.

2. Non-reconstruction :
a) volontaire

Art. 78 ¹ Si le propriétaire choisit de ne pas reconstruire le bâtiment ou si ce dernier n'est pas reconstruit dans le délai imparti, l'indemnité est calculée sur la base de la valeur vénale, pour autant qu'elle ne soit pas supérieure à la valeur d'assurance, sous déduction de la valeur des restes.

² Le propriétaire a l'obligation de démolir les restes du bâtiment sinistré et de mettre en ordre l'emplacement à la satisfaction de l'autorité communale, dans les deux ans qui suivent la date du sinistre. Les frais inhérents à ces travaux font l'objet d'une retenue sur l'indemnité jusqu'à ce que ceux-ci soient réalisés.

³ A défaut d'exécution dans le délai, l'autorité communale peut se substituer au propriétaire et faire exécuter les travaux.

⁴ Le propriétaire perd toute prétention sur la retenue effectuée si les travaux sont exécutés par l'autorité communale ; la retenue est alors versée à cette dernière, jusqu'à concurrence des frais effectifs.

b) empêchée

Art. 79 ¹ Si la destruction du bâtiment est considérée comme totale et que la reconstruction est empêchée pour des raisons de droit public, l'indemnité sera calculée sur la base de la valeur d'assurance, sous déduction de la valeur des restes, pour autant que le bâtiment soit reconstruit dans le plus proche périmètre constructible.

² Les dispositions de l'article 78 relatives à la destruction des restes et à la mise en ordre de l'emplacement sont applicables.

³ Le cas échéant, et à la demande du propriétaire, le délai de reconstruction est reporté en conséquence par l'établissement.

Dommege partiel **Art. 80** ¹ En cas de dommege partiel, l'indemnite correspond aux frais effectifs de reparation, mais au maximum au montant de la valeur assuree de la partie detruite, sous deduction de la valeur des restes.

² Le batiment est considere comme reconstruit lorsque tout le dommege est repara.

³ Les travaux qui ne sont pas executes dans le delai imparti ne sont pas indemnes.

Indemnes supplementaires **Art. 81** Une indemnite supplementaire peut etre attribuee pour couvrir :

a) les depenses qui sont la consequence des mesures prises dans le but de preserver les restes du batiment ;

b) les frais d'enlvement des decombres, jusqu'a concurrence d'un montant exprime en pour-cent de l'indemnite, fixe dans les dispositions d'execution de la presente loi ;

c) une part equitable du dommege cause aux arbres, aux cultures et aux clotures par les mesures prises pour combattre le sinistre.

Exclusion de responsabilite **Art. 82** L'etablissement n'assume aucune responsabilite pour les dommege causes aux personnes, aux choses ou a l'environnement pendant ou apres le sinistre.

Paiement
1. Principe **Art. 83** ¹ Aucun versement n'est effectue avant que l'enquete officielle ait etabli la cause du sinistre ou fait constater qu'aucune faute n'est imputable a l'assure.

² Suivant l'importance du sinistre, l'etablissement procedera au versement d'acomptes en fonction de l'evolution des travaux de reconstruction ou procedera a des versements sur la base des factures acquittees par le propriétaire.

2. En cas de dommege important **Art. 84** ¹ Dans l'attente du premier versement, l'assure beneficie d'un interet calcule sur la base de l'indemnite a laquelle il aurait pu pretendre en cas de non-reconstruction. L'interet court a partir du nonantieme jour qui suit l'entree en force de l'expertise jusqu'au jour du versement du premier acompte.

² Les bases de calcul et le taux d'interet sont defines dans les dispositions d'execution de la presente loi.

³ Lorsque le bâtiment est hypothéqué, un montant, correspondant à celui dû en cas de non-reconstruction, est versé au créancier hypothécaire jusqu'à concurrence du montant de l'hypothèque.

Franchise **Art. 85** Le paiement de l'indemnité est effectué sous déduction d'une franchise à la charge de l'assuré.

Créanciers hypothécaires **Art. 86** Si le bâtiment qui a été endommagé est hypothéqué, l'indemnité n'est payée au propriétaire que sur le consentement de tous les créanciers ayant un droit de gage sur l'immeuble (art. 804 et 822 CCS).

Restitution **Art. 87** ¹ Lorsque des faits nouveaux, révélés postérieurement au paiement de l'indemnité, font apparaître que celle-ci aurait dû être refusée ou diminuée, l'établissement peut se prévaloir d'un droit de restitution.

² Le droit à restitution s'éteint une année après la connaissance des faits nouveaux et, dans tous les cas, dix ans à compter du versement de l'indemnité.

Subrogation **Art. 88** ¹ Dans la mesure où il verse une indemnité, l'établissement est subrogé aux droits du propriétaire à des dommages-intérêts contre tout tiers qui est responsable du dommage.

² Cette subrogation est régie par les dispositions du Code des obligations.

³ Le propriétaire répond de tout acte par lequel il porte atteinte à ce droit de l'établissement.

CHAPITRE III

Déchéance et réduction de l'indemnité

Déchéance **Art. 89** Le propriétaire qui provoque intentionnellement le sinistre ou contribue à l'aggraver, par action ou omission, perd tout droit à une indemnité, qu'il ait agi comme auteur, instigateur ou complice.

Réduction **Art. 90** L'indemnité peut être réduite à l'égard du propriétaire qui:
a) provoque le sinistre ou contribue à l'aggraver par une négligence grave;
b) a créé ou laissé créer un état de fait entraînant un changement de classe de risques, si cet état de fait a contribué à provoquer ou à aggraver le dommage, sans l'annoncer et sans pouvoir justifier d'une excuse légitime;

- c) n'a pas pris les mesures nécessaires pour sauvegarder les restes du bâtiment (art. 60, al. 1);
- d) a entrepris, avant l'estimation du dommage, des modifications qui ont entravé ou faussé celle-ci (art. 60, al. 4);
- e) tarde à donner l'avis de sinistre, les informations et documents utiles à l'estimation du dommage ou entrave la détermination du dommage ou de sa cause, sans pouvoir justifier d'une excuse légitime;
- f) tente astucieusement d'induire l'établissement en erreur pour obtenir des prestations supérieures à celles auxquelles il a droit;
- g) compromet, intentionnellement ou par négligence, les actions récursoires de l'établissement (art. 88, al. 3);
- h) n'a pas rempli, intentionnellement ou par négligence, son obligation d'annonce (art. 17 et 41, al. 1).

Créanciers
gagistes

Art. 91 ¹ Même lorsque le propriétaire perd, totalement ou partiellement, son droit à l'indemnité, l'établissement répond, en cas de sinistre, jusqu'à concurrence de l'indemnité, envers les créanciers ayant sur l'immeuble un droit de gage inscrit au registre foncier, s'ils prouvent que leurs créances ne sont pas couvertes par la fortune du propriétaire.

² Le propriétaire est tenu de restituer à l'établissement les prestations que celui-ci a faites aux créanciers conformément à l'alinéa précédent.

TITRE IV

Gestion, dispositions transitoires et finales

CHAPITRE PREMIER

Gestion financière

Autonomie
financière

Art. 92 L'établissement doit garantir son autonomie financière par les primes encaissées, ses réserves, sa réassurance, ainsi que par la couverture offerte par les communautés de risques auxquelles il participe.

Réserves
et placements

Art. 93 ¹ Les excédents des exercices annuels seront attribués en priorité aux réserves jusqu'à ce qu'elles atteignent le niveau requis.

² Les réserves sont placées de manière à privilégier la sécurité des placements par rapport à leur rendement. La stratégie d'allocation des placements sera définie dans les dispositions d'exécution de la présente loi.

- Contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages **Art. 94** Les apports de cette contribution sont utilisés exclusivement pour financer équitablement les mesures visant à prévenir, réduire et lutter contre les dommages couverts par l'assurance obligatoire.
- Fonds spéciaux **Art. 95** L'établissement peut notamment constituer un fonds pour venir en aide aux victimes de sinistres qui ne peuvent être couverts ou qui ne sont que partiellement couverts par une assurance.
- Participation au résultat **Art. 96** Si le résultat de l'exercice est favorable et que les fonds de réserve ont atteint leur niveau requis, l'excédent peut, en tout ou partie, être redistribué aux assurés sous forme de réduction de primes.
- Fin de l'assurance mutuelle **Art. 97** En cas de suppression de l'assurance mutuelle obligatoire des bâtiments, le Grand Conseil statuera, s'il y a lieu, sur la destination des fonds de réserve.

CHAPITRE 2

Dispositions transitoires et finales

- Droit applicable **Art. 98** ¹ Les obligations de l'établissement et des propriétaires se règlent d'après le droit sous le régime duquel elles ont pris naissance, sous réserve du changement tarifaire prévu par la présente loi.
² Les valeurs d'assurance en vigueur sur la base de la loi antérieure le demeurent jusqu'à une nouvelle estimation ; elles font également règle pour établir la valeur à neuf.
- Abrogation **Art. 99** La loi sur l'assurance des bâtiments, du 19 mai 1930, est abrogée.
- Promulgation **Art. 100** ¹ La présente loi est soumise au référendum facultatif.
² Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi.
³ Il fixe la date d'entrée en vigueur.

Neuchâtel, le

Au nom du Grand Conseil:

Le président, Les secrétaires,

Loi sur l'assurance des bâtiments

(Du 19 mai 1930)

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
sur la proposition du Conseil d'Etat,
décède :

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Article premier L'assurance des bâtiments instituée par décret du 31 août 1810 est obligatoire. Elle est basée sur le principe de la mutualité et administrée par les soins d'un Etablissement cantonal d'assurance immobilière contre l'incendie. Cet établissement est chargé, aux conditions fixées par la présente loi, d'assurer les bâtiments situés dans le canton.

Art. 2 L'assurance mutuelle obligatoire des bâtiments est un service public de l'Etat.

Art. 3 ¹ L'institution a pour but d'indemniser les propriétaires pour les dommages causés aux bâtiments :

- a) par le feu ;
- b) par la foudre, qu'il y ait eu incendie ou non ;
- c) par les mesures prises pour éteindre le feu, ou arrêter les progrès de l'incendie, ou prévenir des accidents ;
- d) par l'explosion de gaz ou de liquide servant à l'éclairage, ou au chauffage, ou au fonctionnement de moteurs ; de chaudières ou d'autres appareils à vapeur ; de gaz de combustion dans des poêles et des canaux de fumée ;
il n'est dû aucune indemnité pour des dommages occasionnés par l'explosion aux appareils, aux réservoirs ou aux chaudières, si ces installations ne figurent pas spécialement dans le détail de l'assurance du bâtiment ;
- e) par les avalanches, les éboulements, les glissements de terrain, les ouragans, la grêle, les crues et inondations extraordinaires ;

pour les dommages causés par les crues ou inondations extraordinaires, il n'y a pas lieu à indemnité si le propriétaire a droit de recours en dommages-intérêts contre des tiers ou s'il est lui-même responsable du dommage.

² Le propriétaire est tenu d'établir que le sinistre est l'effet direct d'un des phénomènes naturels énumérés ci-devant sous lettre *e*.

³ Il n'est dû aucune indemnité pour les dommages qui ne sont pas la conséquence directe d'un de ces phénomènes. En particulier, ne sont pas indemnisés les dommages qui résultent de la nature défavorable du terrain bâti, de l'insuffisance des fondements, de vice ou de défectuosité de construction, de mauvais entretien, d'ouvrages faits dans le sol à proximité du bâtiment, d'infiltrations d'eau, de pluie ou de neige à travers les toitures et façades ou par les fenêtres et lucarnes, de l'abaissement des eaux souterraines ou du sol, de la rupture ou de fuites de conduites d'eau.

⁴ Sur toutes les estimations de dommages prévues sous lettre *e*, il sera fait une réduction de 200 francs par bâtiment, somme qui reste à la charge du propriétaire.

⁵ Si un bâtiment détruit par une des causes prévues sous lettre *e* n'est pas reconstruit, le montant de l'indemnité ne peut dépasser la valeur vénale dudit bâtiment au moment du sinistre.

Art. 4 L'assurance des bâtiments indemnise en outre les propriétaires pour:

- a) les dépenses qui sont la conséquence des mesures prises dans le but de préserver les restes des bâtiments (voir art. 48);
- b) les dommages causés aux ouvrages extérieurs fixés à demeure; aux murs et aux clôtures attenants à un bâtiment ou à proximité immédiate de celui-ci;
- c) une part équitable du dommage causé aux arbres, aux cultures et aux clôtures par les mesures prises pour combattre le feu.

Art. 5 L'assurance des bâtiments ne répond pas des pertes causées par un sinistre dû à des faits de guerre, d'émeute, de révolution, à des tremblements de terre ou à des éruptions volcaniques.

Art. 6 L'assurance régie par la présente loi est obligatoire pour tous les bâtiments situés dans le canton, à l'exception:

- a) des bâtiments dont la valeur n'atteint pas 600 francs et qui ne peuvent être assurés avec le bâtiment principal;
- b) des bâtiments construits pour un usage passager. Toutefois, ces constructions peuvent être assurées si elles offrent des conditions de sécurité suffisantes.

Art. 7 Tout bâtiment neuf dont la construction a été légalement autorisée est au bénéfice de l'assurance incendie dès le commencement des travaux. Cette assurance s'étend aussi aux matériaux destinés à la construction qui se trouvent sur le chantier.

Art. 8 Sont exclues de l'assurance :

- a) la valeur du sol ;
- b) la valeur des fondements et ouvrages au-dessous du sol qui ne peuvent en aucune manière être endommagés par le feu, par l'eau ou par les travaux d'extinction ;
- c) les installations mécaniques et leurs moteurs ;
- d) les travaux faits pour la construction, pour la transformation ou pour l'entretien d'un bâtiment qui ne sont pas représentés d'une manière tangible ;
- e) les droits qui sont attachés au bâtiment ;
- f) les avantages de la situation du bâtiment.

Art. 9 ¹ Les effets de l'assurance cessent de plein droit :

- a) pour les bâtiments dont la démolition totale ou partielle est ordonnée ;
- b) pour les bâtiments qui tombent en ruines ;
- c) pour les bâtiments transportés d'un endroit à un autre, pendant la période de démolition ou de démontage et de transport.

² Lorsqu'un bâtiment est mal entretenu, il peut être déclassé. En outre, l'assurance peut être diminuée ou suspendue si le propriétaire ne fait pas dans le délai prescrit les réparations ordonnées par l'autorité communale ou par l'établissement cantonal.

³ L'établissement cantonal n'est pas tenu d'indemniser un dommage survenu pendant la suspension de l'assurance. Il lui est loisible de réparer tout ou partie de la perte si le propriétaire fournit la preuve que l'incendie n'est pas dû aux défauts qui ont motivé la suspension.

⁴ En cas de diminution ou de suspension de l'assurance, l'établissement avise les créanciers hypothécaires.

Art. 10 ¹ La loi ne reconnaît pas l'assurance multiple d'un risque. Un propriétaire qui fait assurer, en double emploi, tout ou partie de son bâtiment et qui touche une indemnité du tiers assureur est déchu du droit d'être indemnisé par l'établissement cantonal (art. 56), sans qu'il puisse prétendre au remboursement des contributions versées.

² En outre, l'assuré est tenu de rembourser, le cas échéant, toute indemnité que l'établissement lui a payée.

³ La loi ne reconnaît également pas l'assurance complémentaire ou supplémentaire auprès des tiers.

⁴ Demeurent réservés, conformément à l'article 57, les droits des tiers auxquels appartient un gage immobilier, ou une charge foncière, ou un droit d'usufruit ou d'habitation et dont les créances ne sont pas couvertes par l'indemnité provenant de l'assurance contractée ailleurs.

Art. 11 Le Conseil d'Etat édicte des règles et instructions pour l'évaluation des bâtiments et pour l'estimation des sinistres.

Art. 12 Sous réserve de ratification du Conseil d'Etat, l'établissement cantonal réassure une partie du capital assuré.

CHAPITRE 2

Administration

Art. 13 L'établissement cantonal est administré par les organes suivants :

- une chambre d'assurance, composée d'un conseiller d'Etat, président, et de six autres membres ;
- un directeur ;
- un expert cantonal ;
- six commissions d'expertise ;
- les préposés communaux à l'assurance désignés à raison de un par commune.

Art. 14 ¹ Le Conseil d'Etat désigne le président et nomme les autres membres de la chambre en les choisissant parmi les propriétaires de bâtiments, à raison de un par district.

² Il nomme le directeur, l'expert cantonal, les experts et leurs suppléants.

³ La Chambre d'assurance nomme les employés.

⁴ Le Conseil communal de chaque commune nomme le préposé communal.

Art. 15 La nomination des organes administratifs de l'établissement cantonal est faite au début de chaque législature.

Art. 16 Les traitements du directeur et des employés, les indemnités aux membres de la Chambre d'assurance, à l'expert cantonal, aux experts et aux préposés à l'assurance sont fixés par la Chambre d'assurance, sous réserve d'approbation du Conseil d'Etat.

Art. 17 *Abrogé.*

Art. 18 ¹ La Chambre d'assurance a les attributions suivantes :

1. elle se prononce sur la gestion et les comptes du directeur ;
2. elle établit le budget ;
3. elle arrête chaque année le taux des contributions à payer par les assurés ;
4. elle statue sur toutes les réclamations au sujet de l'application de la présente loi. Ses décisions peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif, conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives.

² La Chambre d'assurance est convoquée chaque fois que cela est nécessaire dans l'intérêt de l'établissement ; elle doit être convoquée si deux membres en font la demande.

Art. 19 ¹ Le directeur gère les affaires de l'établissement cantonal.

² Il tient la comptabilité et les autres écritures.

³ Il assiste aux séances de la chambre, où il a voix consultative ; il tient le procès-verbal des délibérations.

⁴ Il a la surveillance des employés.

Art. 20 ¹ L'expert cantonal préside les commissions d'expertise, dirige et contrôle leurs opérations.

² Sous les ordres du conseiller d'Etat, président de la chambre, il s'occupe des questions qui intéressent la police du feu.

Art. 21 Les commissions d'expertise procèdent à l'évaluation des bâtiments et à l'estimation des dommages, conformément aux règles et aux instructions arrêtées par le Conseil d'Etat.

Art. 22 ¹ Il y a pour chaque district une commission d'expertise composée de trois membres, au nombre desquels l'expert cantonal.

² Suivant les cas, les évaluations et les estimations peuvent être faites par deux experts ou même par un seul.

Art. 23 ¹ Le préposé communal est chargé :

- de veiller à la mise à jour et à la conservation du registre local d'assurance ;
- de percevoir les contributions annuelles ;
- de signaler tous les bâtiments nouveaux, toutes les transformations aux bâtiments ainsi que les bâtiments mal entretenus ;
- de fournir tous les renseignements utiles.

² Les communes sont garantes envers la Chambre d'assurance des sommes perçues par les préposés.

Art. 24 A la fin de chaque trimestre, les conservateurs du registre foncier font connaître au directeur de l'établissement tout changement de propriétaire du bâtiment.

Art. 25 La Chambre d'assurance peut accorder des récompenses pour des services extraordinaires. Elle est également autorisée à offrir des primes pour la découverte d'incendiaires.

CHAPITRE 3

Evaluation des bâtiments

Art. 26 ¹ L'évaluation d'un bâtiment neuf doit être faite dès qu'il est couvert. Le propriétaire doit faire la demande d'assurance par écrit au directeur ou au préposé communal; celui-ci la transmet immédiatement à l'établissement.

² Le directeur fixe la séance d'expertise. Il convoque les experts et le propriétaire au moins trois jours à l'avance.

³ La commission procède valablement, malgré l'absence du propriétaire, si celui-ci a été régulièrement convoqué.

⁴ Le propriétaire peut charger un mandataire de le représenter.

Art. 27 ¹ Le procès-verbal d'expertise est signé par le propriétaire ou par son mandataire et par les experts.

² En cas d'absence du propriétaire ou de son mandataire, le directeur notifie par lettre chargée le résultat de l'expertise à celui qui a fait la demande.

Art. 28 ¹ L'expertise, acceptée expressément ou tacitement par le propriétaire et par le directeur, constitue entre l'établissement cantonal et l'assuré le contrat d'assurance du bâtiment.

² Ce contrat déploie immédiatement ses effets.

³ Une police d'assurance est remise à l'assuré.

Art. 29 ¹ Le résultat de l'expertise est consigné dans un registre établi à double par commune.

² L'un des doubles est confié au préposé communal et l'autre reste déposé au bureau de l'établissement.

Art. 30 ¹ Le bénéfice de révision de toute expertise est réservé à l'établissement cantonal et à l'assuré.

² Si la révision est demandée, la réquisition doit en être faite :

1. par le directeur de l'établissement, dans les vingt jours qui suivent l'expertise ;
2. par le propriétaire, dans les vingt jours qui suivent l'expertise s'il y était présent ou représenté ou dans les vingt jours qui suivent la notification prévue à l'article 27 s'il n'était pas présent ni représenté à l'expertise.

³ La révision est confiée à l'expert cantonal et à deux experts qui n'ont pas fonctionné. Les premiers experts ainsi que le propriétaire ou son mandataire sont entendus.

⁴ Le directeur fixe la séance de révision. Il convoque les experts et le propriétaire au moins trois jours à l'avance.

⁵ Les frais de révision sont à la charge du propriétaire si le recours de celui-ci est déclaré mal fondé.

Art. 31 La révision est définitive.

Art. 32 En cas de sinistre après une demande de révision et avant que celle-ci ait eu lieu, l'indemnité à payer est due sur la base du chiffre contesté, à moins qu'il y ait eu erreur manifeste ou vice de forme dans la première opération.

Art. 33 ¹ A la demande du propriétaire ou d'office, le directeur fait procéder à la réévaluation de tout bâtiment dont il y a lieu de changer la classification ou de modifier le chiffre d'assurance.

² Cette réévaluation a pour objet soit d'augmenter la valeur du bâtiment par suite d'amélioration, soit de la diminuer en raison du défaut d'entretien ou du fait que la valeur vénale est notablement inférieure à la valeur intrinsèque.

³ Le propriétaire d'un bâtiment peut en tout temps en demander la réévaluation s'il juge que le chiffre d'assurance n'est pas en rapport avec la valeur intrinsèque.

⁴ Tout propriétaire est tenu de faire connaître au préposé communal ou au directeur de l'établissement les changements survenus dans l'état de son bâtiment.

Art. 34 ¹ La réévaluation a lieu suivant la procédure arrêtée aux articles 26 et suivants.

² Dans cette nouvelle expertise, les experts ne tiennent pas compte des dépenses faites pour l'entretien du bâtiment ; ils ne prennent en considération que l'augmentation de la valeur intrinsèque de l'immeuble.

³ L'établissement avise les créanciers hypothécaires si le chiffre d'assurance est diminué.

Art. 35 La révision s'exerce selon les articles 30 et 31 ci-dessus.

Art. 36 La Chambre d'assurance détermine les conditions dans lesquelles sont perçus les frais d'évaluation ou de réévaluation des bâtiments.

CHAPITRE 4

Assurance supplémentaire

Art. 37 ¹ Lorsque les circonstances sont telles que la valeur intrinsèque d'un bâtiment, c'est-à-dire la valeur de construction, ne correspond plus à la somme assurée et cela dans des proportions telles qu'en cas de reconstruction, après sinistre le propriétaire ferait notoirement une perte sensible, l'établissement cantonal est autorisé à accorder une assurance supplémentaire.

² Les limites du taux de l'assurance supplémentaire sont fixées par la Chambre d'assurance, sous réserve d'approbation par le Conseil d'Etat.

Art. 38 L'assurance supplémentaire est déterminée dans chaque cas par le directeur et par l'expert cantonal ; elle est régularisée par avenant.

Art. 39 L'indemnité supplémentaire n'est versée qu'après réparation en cas de sinistre partiel et qu'après reconstruction dans le délai d'un an en cas de sinistre total.

CHAPITRE 5

Classification des bâtiments

Art. 40 Les bâtiments assurés sont répartis en quatre classes selon leur mode de construction.

1^{re} classe

Bâtiments qui se présentent dans les conditions suivantes :

- Couverture, façades, encadrements de portes, de fenêtres et de lucarnes, corniches, avant-toits, balcons, galeries, le tout en matériaux incombustibles.
- Murs mitoyens incombustibles et fermés jusque sous le toit ou ayant des ouvertures pourvues de fermetures incombustibles.
- Escaliers et cages d'escaliers incombustibles jusqu'au plancher des combles.

Le Conseil d'Etat désignera dans les règles et instructions les matériaux considérés comme incombustibles.

2^e classe

Bâtiments qui se présentent dans les conditions suivantes :

- Couverture et façades en matériaux incombustibles.
- Murs mitoyens incombustibles et fermés jusque sous le toit ou ayant des ouvertures pourvues de fermetures incombustibles.
- Façades dont les encadrements de portes ou de fenêtres ou de lucarnes, les corniches ou avant-toits, les balcons ou galeries sont en bois.
- Bâtiments de 1^{re} classe ayant une ou plusieurs ouvertures (porte, fenêtre, barbacane), sans fermeture pleine.

3^e classe

Bâtiments qui se présentent dans les conditions suivantes :

- Couverture en matériaux incombustibles. Façades en matériaux incombustibles et combustibles (mixtes), mais où la surface incombustible prévaut.
- Bâtiments de 2^e classe ayant des avant-toits, galeries, corniches et balcons en bois dont les dimensions considérables constituent par leur situation une notable aggravation du risque d'incendie.
- Bâtiments de 2^e classe ayant une ou plusieurs ouvertures (porte, fenêtre, barbacane), sans fermeture pleine.
- Bâtiments de 4^e classe couverts en matériaux incombustibles situés en dehors de l'enceinte locale et à plus de 50 mètres d'une autre construction.
- Bâtiments de 1^{re} ou de 2^e classe en construction, dès qu'ils sont couverts en matériaux incombustibles.

4^e classe

- Bâtiments couverts en matériaux combustibles, quelles que soient leurs façades.
- Bâtiments à façades en bois ou en majeure partie en bois couverts en matériaux incombustibles.
- Bâtiments de 3^e classe contigus à des bâtiments de 4^e classe dont ils ne sont pas séparés par un mur mitoyen complètement fermé jusqu'au toit.
- Bâtiments de 3^e classe en construction dès qu'ils sont couverts en matériaux incombustibles.
- Bâtiments en construction avant qu'ils soient couverts en matériaux incombustibles.

Art. 41

- Les bâtiments de 1^{re} classe situés à plus de 50 mètres d'un autre bâtiment ;
 - les bâtiments de 2^e classe situés à plus de 100 mètres d'un autre bâtiment ;
 - les bâtiments de 3^e classe situés à plus de 150 mètres d'un autre bâtiment ;
 - les bâtiments de 4^e classe situés à plus de 200 mètres d'un autre bâtiment ;
- bénéficient d'une diminution de prime de 10%.

CHAPITRE 6

Réévaluation générale

Art. 42 ¹ La Chambre d'assurance peut, sous réserve de ratification du Conseil d'Etat, décider la réévaluation générale lorsqu'elle estime que la valeur des bâtiments ne correspond plus au chiffre pour lequel ils sont assurés.

² Dans ce cas, les frais de réévaluation sont à la charge de l'établissement cantonal.

CHAPITRE 7

Contribution des assurés

Art. 43 ¹ L'établissement cantonal perçoit des assurés une contribution annuelle dont il fixe la quotité en pour-mille de la somme assurée.

² La contribution d'assurance est due pour l'année entière.

³ Toutefois, s'il s'agit de bâtiments dont l'évaluation ou la réévaluation a été demandée dans le courant de l'année, la prime est calculée au prorata, par trimestre, sur la valeur ou sur l'augmentation de la valeur assurée.

⁴ Le propriétaire d'un bâtiment détruit paie la contribution pour l'année entière.

Art. 44 ¹ L'établissement cantonal perçoit une contribution supplémentaire pour les bâtiments dans lesquels s'exerce une industrie ou dans lesquels se trouve une installation ou un dépôt augmentant les risques.

² Sous réserve d'approbation du Conseil d'Etat, la Chambre d'assurance détermine la nature des industries, des installations ou des dépôts augmentant les risques et elle arrête le tarif de la contribution supplémentaire.

Art. 45 ¹ L'établissement dresse chaque année, avant le 30 avril, le rôle des contributions dues par les propriétaires de bâtiments dans chaque commune. Ce rôle forme titre exécutoire. Il est envoyé au conseil communal.

² La perception des primes a lieu sous la responsabilité de la commune par le préposé communal.

³ Les frais de perception sont supportés par l'établissement cantonal.

⁴ L'établissement encaisse directement les contributions dues par l'Etat, par la Confédération et par les entreprises de chemins de fer et de tramways.

Art. 46 ¹ Tout propriétaire qui n'a pas payé sa contribution au 1^{er} juillet est poursuivi pour la somme due.

² L'établissement cantonal est créancier privilégié en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite et de la loi cantonale pour l'exécution de ladite loi.

CHAPITRE 8

Indemnités

Art. 47 ¹ Le propriétaire ou son représentant est tenu d'avertir le préposé communal dès qu'il a connaissance d'un sinistre survenu dans son immeuble.

² Le préposé communal informe immédiatement le directeur de l'établissement de tout sinistre survenu dans la circonscription communale.

Art. 48 ¹ Le propriétaire sinistré a l'obligation de prendre immédiatement et sous sa responsabilité les mesures nécessaires pour sauvegarder les restes du bâtiment et garantir la sécurité publique. Il s'entend pour cela avec la commission d'expertise ou avec le directeur de l'établissement cantonal. Les frais occasionnés par ces mesures sont ajoutés au montant des dommages.

² L'établissement cantonal n'est pas responsable des accidents occasionnés à des personnes ou à des choses survenus pendant ou après un sinistre.

Art. 49 ¹ L'estimation des dommages doit être commencée aussitôt après le sinistre.

² Le directeur de l'établissement fait convoquer les experts et le propriétaire.

Art. 50 Si la destruction du bâtiment est envisagée comme totale, le propriétaire a l'obligation de démolir les restes et de mettre en ordre l'emplacement à la satisfaction de l'autorité communale avant de toucher l'indemnité.

Art. 51 En cas de dommage partiel, l'indemnité est calculée sur la base de la somme assurée, mais en tenant compte de la valeur de la partie détruite et de celle de la partie préservée.

Art. 52 ¹ En cas de sinistre avant l'évaluation d'un bâtiment, l'indemnité est due et la commission d'expertise procède à l'estimation des dommages selon le mode fixé au présent chapitre.

² Le propriétaire est tenu de fournir à la commission d'expertise tous les renseignements nécessaires, entre autres les plans, devis et marchés et les états de situation des travaux et des sommes payées aux entrepreneurs.

Art. 53 Le droit de révision de toute expertise est réservé à l'établissement cantonal et à l'assuré; il s'exerce selon le mode prévu aux articles 30 et 31 de la présente loi.

Art. 54 ¹ Le procès-verbal d'expertise contient l'indication des dommages, les renseignements obtenus sur la cause du sinistre et les constatations faites. Il est signé par les experts et par le propriétaire ou son représentant et envoyé au directeur de l'établissement cantonal.

² L'établissement supporte les frais d'expertise, sauf en cas de révision requise par le propriétaire si celui-ci est déclaré mal fondé dans sa demande.

Art. 55 ¹ Le paiement des indemnités a lieu dans les trois mois qui suivent l'expertise tombée en force, sous réserve de ce qui est stipulé à l'article 56 ci-devant. L'indemnité n'est pas versée avant que l'enquête officielle ait établi la cause du sinistre ou fait constater qu'aucune faute n'est imputable à l'assuré.

² Si le bâtiment détruit totalement ou partiellement est hypothéqué, l'indemnité n'est payée au propriétaire que sur le consentement de tous les créanciers ayant un droit de gage sur l'immeuble (art. 804 et 822 CCS).

CHAPITRE 9

Exceptions au droit d'indemnité **Réduction de l'indemnité**

Art. 56 ¹ Sont déchus partiellement du droit d'indemnité les assurés qui ont causé le sinistre par négligence ou imprudence grave.

² La quotité de l'indemnité est laissée à l'appréciation du juge si elle n'a pu être fixée à l'amiable.

³ Sont déchus de tout droit d'indemnité:

- les assurés qui, en raison de contrats conclus avec des tiers assureurs (art. 10), ont touché de ces derniers des indemnités;
- les assurés condamnés comme auteurs, instigateurs, complices ou fauteurs du sinistre;
- les assurés qui, sans être condamnés pénalement, ont causé le sinistre par dol.

Art. 57 ¹ Les dispositions de l'article 56 ne peuvent être opposées aux créanciers hypothécaires.

² L'établissement cantonal a droit de recours pour les sommes payées par lui aux créanciers hypothécaires.

CHAPITRE 10

Fonds spéciaux

Art. 58 Sous réserve de l'approbation du Conseil d'Etat, l'établissement cantonal peut, si les résultats d'exercices le permettent, verser des allocations aux fonds spéciaux institués pour venir en aide aux victimes de sinistres qui ne peuvent être couverts par une assurance.

CHAPITRE 11

Gestion financière, comptes annuels et fonds de réserve

Art. 59 ¹ Le directeur établit les comptes annuels au 31 décembre et les soumet dans le trimestre suivant à la Chambre d'assurance.

² Après leur adoption, les comptes sont soumis au département des Finances, où ils sont vérifiés ; ils font l'objet d'un rapport adressé au Conseil d'Etat et sont publiés.

Art. 60 ¹ Les excédents de recettes sont versés au fonds de réserve.

² Le fonds de réserve doit être constitué au moyen de titres de la Confédération, de cantons ou de communes de la Suisse.

³ Les titres sont déposés à la Banque cantonale.

Art. 61 En cas de suppression de l'assurance mutuelle obligatoire des bâtiments, le Grand Conseil statuera, s'il y a lieu, sur la destination du fonds de réserve.

CHAPITRE 12

Responsabilités – Recours

Art. 62 *Abrogé.*

Art. 63 ¹ L'Etat est subrogé aux droits du propriétaire contre tout tiers responsable du dommage afin de recouvrer l'indemnité allouée en vertu de la présente loi.

² Cette subrogation est régie par les dispositions du code fédéral des obligations.

CHAPITRE 13

Dispositions finales

Art. 64 La loi sur l'assurance des bâtiments du 19 avril 1922 est abrogée.

Art. 65 Les dispositions de l'article 41 ne seront appliquées qu'à partir de la prochaine réévaluation générale.

Art. 66 Le Conseil d'Etat est chargé de pourvoir, s'il y a lieu, après les formalités du référendum, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi.

TABLE DES MATIÈRES

	<i>Pages</i>
<i>Résumé</i>	1
1. INTRODUCTION	2
1.1. But de la loi	2
1.2. Historique	3
1.3. Le système suisse	4
2. PRÉSENTATION DU PROJET DE LOI SUR LA PRÉSERVATION ET L'ASSURANCE DES BÂTIMENTS	7
2.1. Consultation	10
3. COMMENTAIRE DU PROJET	11
TITRE PREMIER – Dispositions générales	11
Chapitre premier – But, institution et missions	11
Chapitre 2 – Organisation	13
TITRE II – Assurance	15
Chapitre premier – Etendue	15
Chapitre 2 – Couverture	18
Chapitre 3 – Valeurs d'assurance	21
Chapitre 4 – Procédure d'estimation	23
Chapitre 5 – Primes d'assurance	26
TITRE III – Dommage	30
Chapitre premier – Estimation	30
Chapitre 2 – Indemnisation	33
Chapitre 3 – Déchéance et réduction de l'indemnité	37
TITRE IV – Gestion, dispositions transitoires et finales	38
Chapitre premier – Gestion financière	38
Chapitre 2 – Dispositions transitoires et finales	39
4. CONCLUSIONS	39
Loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB)	41
Annexe: loi sur l'assurance des bâtiments du 19 mai 1930	61