



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

(Du 23 mai 2016)

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

RÉSUMÉ

La loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB) est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2004 en remplacement des dispositions de 1930. Elle a constitué à l'époque un changement important et nécessaire, destiné à faire d'un système éprouvé un instrument moderne et efficace. Ces buts ont été pleinement atteints et la loi a fait ses preuves.

Il apparaît aujourd'hui que certaines dispositions doivent être adaptées pour tenir compte de l'évolution de l'environnement. D'autres doivent être précisées ou clarifiées pour éviter tout problème d'interprétation. La révision contenue dans le présent rapport propose ainsi de :

- a) prendre en compte l'accroissement de la part des dommages dus aux éléments naturels, dans une loi fortement orientée sur les incendies ;*
- b) clarifier certaines dispositions pouvant donner lieu à des interprétations divergentes ou dont l'application pratique s'est révélée problématique au cours du temps ;*
- c) inclure les améliorations de couverture liées aux conditions de la réassurance ;*
- d) clarifier les liens financiers entre l'ECAP et l'État.*

Ces propositions ne modifient en rien le rôle de l'ECAP, en particulier dans ses principes de mutualité et d'équité. Aucun des droits ou devoirs des assurés ou de l'ECAP ne change sensiblement.

La structure de la loi est maintenue. Toutefois, pour des motifs de technique législative, il a été nécessaire d'élaborer une nouvelle loi, même si l'esprit de la révision ne l'exigeait pas.

1. INTRODUCTION

Le système des ECA (Établissements cantonaux d'assurance) existe en Suisse depuis plus de deux siècles. Aujourd'hui, 19 cantons ont confié l'assurance et la protection des bâtiments et de leurs habitants à des entreprises de droit public autonomes. Les Établissements cantonaux d'assurance assurent plus de 2 millions de bâtiments. La somme assurée globale s'élève à plus de 2'000 milliards de francs. Cela correspond à une part d'environ 80% de l'ensemble du bâti suisse.

Ce système basé sur l'équité et la solidarité a fait ses preuves à plus d'un titre. Le bénéfice essentiel du régime des ECA est l'intégration du système. Les Établissements cantonaux sont en effet non seulement en charge de l'assurance des bâtiments, mais aussi de la prévention et de la lutte contre les dommages. Les trois volets de l'activité des ECA interagissent pour une réduction des dommages, ce n'est donc pas un hasard si la Suisse est le 2^{ème} pays le plus sûr au monde en matière de sécurité incendie.

Le système "prévenir et assurer", allie les trois éléments que sont la prévention, l'intervention et la couverture des sinistres. En cela, il est unique et largement supérieur, sur le plan économique et sociétal, à toutes les autres formes de transfert de risque. Il est prouvé que le système de type mutualiste qui sous-tend les Établissements cantonaux d'assurance et leurs organisations communes apporte de grands avantages économiques aux propriétaires de biens immobiliers et à la collectivité :

Un faible niveau de coûts résultant de dégâts aux bâtiments grâce à des prestations élevées en matière d'intervention et de prévention des incendies et des dommages naturels, financées selon le principe de causalité, et aussi grâce au traitement rapide des sinistres, sans tracasseries administratives et de façon équitable pour toutes les personnes assurées.

Des valeurs d'assurance actuelles et équitables pour tout le parc immobilier. L'obligation d'admission des ECA empêche toute sélection des risques par l'assureur et instaure une solidarité sans faille ; pas de situations individuelles de détresse par suite de dégradation du bâti ; pas de responsabilité subsidiaire de l'État ou de recours à la générosité publique en cas de sinistre ; pas de lacune dans l'assurance pour cause de couverture insuffisante.

Des primes basses grâce à la constitution de communautés de risque complètes (obligation d'assurance), à une gestion des risques passant par la prévention et à l'intervention, à une administration peu onéreuse ne connaissant pas les frais occasionnés par la concurrence (monopole d'assurance) ou la rétribution du capital. Cela a été démontré par des comparaisons effectuées en 2014 entre les primes pratiquées par les assureurs privés (dans les cantons sans ECA) et celles de l'ECAP pour un échantillon de bâtiments. Les écarts, en faveur de l'ECAP sont de 54% si l'on ne considère que la prime d'assurance et de 21% si l'on inclut la contribution de prévention.

Une sécurité juridique élevée grâce à une organisation de droit public (principe de légalité, exigence d'égalité de traitement et respect du principe de proportionnalité) soumise à un contrôle politique.

Des prestations considérables, en faveur des cantons et des communes grâce à l'activité des autorités cantonales de protection incendie, avec responsabilité des prescriptions de protection incendie au niveau fédéral, aux prestations aux corps de sapeurs-pompiers et sapeuses-pompières dans le domaine de la gestion, de la formation et du versement de contributions (www.aeai.ch).

Il est parfois objecté que le revers de l'organisation de droit public de l'assurance immobilière, qui s'assortit d'un monopole et d'une obligation d'assurance, est l'entrave à la concurrence et à la liberté de choix que cela constitue dans le domaine étroit de l'assurance des bâtiments contre le feu et les dommages naturels. Toutefois, les ECA sont étroitement encadrés par les instances politiques et ils se trouvent en concurrence avec le régime de l'assurance choses, partiellement régulé par la Confédération, tel qu'il est pratiqué par les compagnies privées dans sept cantons sans ECA (cantons GUSTAVO).

Dans le canton de Neuchâtel, l'ECAP et les assureurs privés entretiennent des relations cordiales et efficaces tant pour assurer une couverture sans faille des propriétaires (répartition mobilier/immobilier) que pour un traitement performant des cas de sinistres.

2. LE NOUVEAU RÔLE DE L'ECAP

Depuis 2012, le Grand Conseil, par l'acceptation de la loi sur la prévention, la défense contre les incendies et les éléments naturels ainsi que les secours (LPDIENS), a confié à l'ECAP un rôle central dans la lutte contre les dommages et la gestion des sapeurs-pompiers et sapeuses-pomprières dans le canton de Neuchâtel. Même si la responsabilité finale en incombe aux communes, l'ECAP est chargé de l'organisation et de la coordination au niveau cantonal de la défense incendie et des secours.

La formation

Au 1^{er} janvier 2013, l'ECAP a repris de l'État le centre de formation et la piste d'exercices de Couvet. En 2015, le centre a dispensé plus de 70 jours de cours et formé 854 sapeurs-pompiers et sapeuses-pomprières. Outre les cours cantonaux, il accueille également des cours de la Coordination suisse des sapeurs-pompiers (CSSP) et les cours de formation de la protection civile (PCi) dans le cadre d'un contrat avec le service de la sécurité civile et militaire (SSCM).

Lorsque les installations ne sont pas mobilisées par les corps de service incendie ou la PCi, elles sont mises à disposition d'autres instances, (filiale conservation-restauration de la HE-Arc, École régionale d'aspirants de police, etc ...) ou louées à des partenaires privés dispensant de la formation.

L'organisation

La mise en place des nouvelles structures de la défense incendie du canton, en quatre régions, a requis un investissement important de l'ECAP en matière d'analyse de risques et de localisation des points de départ. Ce travail a débouché sur des recommandations aux régions qui les ont utilisées pour entamer leurs réformes et rationaliser leur organisation opérationnelle. Il a également permis de proposer au Conseil d'État des standards de sécurité cantonaux, définissant les moyens à engager et les délais d'intervention pour les diverses missions. D'autres arrêtés concernant le tarif des interventions facturables et le coût des renforts ont été soumis au Conseil d'État qui les a adoptés entre février et novembre 2015.

L'ECAP joue également un rôle essentiel dans le contrôle et la maîtrise des coûts en mettant en place des solutions de rationalisation et de financement pour l'acquisition des véhicules et du matériel. Chaque région sera appelée à signer avec l'Établissement une convention régissant les modalités de collaboration. Cette convention constitue également une planification de la gestion et du renouvellement des véhicules pour les années à venir.

Dans le cadre de la commission stratégique de la défense incendie et des secours (niveau politique) et de la commission de coordination (niveau opérationnel), l'ECAP et les représentations des quatre régions œuvrent à la coordination des pratiques, en matière d'usage des grades ou d'harmonisation des soldes, par exemple, et de manière plus fondamentale, à la recherche d'une efficacité accrue et d'une meilleure utilisation des ressources disponibles.

L'inspecteur cantonal, employé de l'Établissement, joue un rôle central dans la mise en place de la nouvelle organisation au niveau opérationnel de même que dans la coordination entre les structures cantonales, en particulier au niveau romand.

Le financement

Ce sont plus de 6 millions de francs que l'ECAP consacre chaque année au titre de la défense incendie, en particulier pour la formation et l'équipement des sapeuses-pomprières et sapeurs-pompier volontaires et professionnels notamment au travers de diverses subventions aux collectivités publiques. Les véhicules sont par exemple proposés aux régions sous formes de location (sous déduction de la subvention). Cette solution souple permet à l'Établissement de garder la maîtrise des véhicules et de pouvoir procéder à leur affectation en fonction de l'évolution des besoins et des missions.

Les missions de secours

L'Établissement gère les missions de secours (secours routier, défense chimique et hydrocarbures ainsi que secours en milieu périlleux) dont il délègue la réalisation à un commandement unique constitué des deux SIS. Sur le plan financier, l'ECAP gère le fonds destiné au financement de ces missions et est chargé de la facturation des interventions pour le compte des communes. Dans ce cadre, l'État lui a délégué, sous la haute surveillance du SSCM, les contrats liés à la défense des routes nationales et des infrastructures ferroviaires.

En termes de fonctionnement interne, une coordination étroite a été mise en place entre l'inspectorat des sapeurs-pompier et les expert-e-s du secteur assurance de l'ECAP afin de permettre la prise en charge très rapide des cas et l'accompagnement des propriétaires de bâtiments sinistrés.

Par l'adoption de la LPDIENS, le rôle de l'ECAP dans le triangle d'activités "Prévention-Intervention-Assurance" a été renforcé. Des efforts sont consentis depuis lors au sein de l'Établissement pour optimiser la coordination entre chacun de ses trois secteurs, condition-clé de la qualité du service aux assurés et collectivités. Les modifications proposées par cette révision s'inscrivent dans la poursuite de cette démarche, en particulier en ce qui concerne les éléments naturels.

3. PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA NOUVELLE LOI

Les changements les plus saillants apportés par la nouvelle loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments peuvent se décliner comme suit :

3.1 Le lien financier avec l'État

Afin de clarifier les relations entre l'Établissement et l'État et à l'instar de ce qui se pratique, sous des formes variables dans les autres cantons, les modalités d'une

participation au résultat sont introduites dans la loi (art. 89 du projet). Il s'agit du versement annuel à l'État d'un montant représentant 10% du résultat technique moyen des cinq dernières années (avec une limite maximum fixée à 500'000 francs). Sur les 10 dernières années, le montant annuel moyen aurait été de 274'900 francs. Cette participation doit être comprise comme une forme de redevance sur le monopole de l'assurance immobilière. Les activités d'assurance sont les seules concernées par cette contribution, celles en lien avec la prévention ou l'intervention, délégations de tâches relevant de la puissance publique, ne sont pas concernées.

3.2 Les éléments naturels

Les sinistres éléments naturels constituent de plus en plus une part importante de l'activité de l'ECAP. Si le montant de dommages couverts restent, à l'exception de 2013, encore inférieur à ceux liés au feu, le nombre de cas est plusieurs fois supérieur. Plusieurs dispositions ont été aménagées afin de pouvoir permettre le traitement efficace des deux types de sinistres qui diffèrent sensiblement par leur ampleur et par leurs conséquences.

Il est prévu de couvrir les dommages causés aux bâtiments par les dolines à l'instar de ce qui a été introduit récemment dans les législations jurassienne et vaudoise.

3.3 Les problèmes pratiques

En bientôt 15 ans, diverses évolutions notamment technologiques sont apparues qui ont permis un traitement plus rapide de l'évaluation des bâtiments et du traitement des sinistres.

Simplification des démarches

La transmission électronique des données s'est généralisée et permet des gains de temps considérables tout en devant être traitée avec toutes les précautions nécessaires. Certaines formulations d'articles ont été modifiées dans cette optique.

Afin de simplifier les démarches des assuré-e-s, tous les délais ont été uniformisés à 30 jours (auparavant 20 et 30) ; le délai de reconstruction en cas de sinistre total ayant été porté de 2 à 3 ans.

Suppression de dispositions inutilisées

La loi actuelle offrait certaines possibilités dont ni l'Établissement ni les assuré-e-s n'ont fait usage depuis 2004. Il s'agit notamment de la possibilité d'assurer des aménagements intérieurs ou extérieurs ou de la fixation d'une franchise supérieure à la franchise obligatoire. Par mesure de simplification et, dans le premier cas, de délimitation claire de la sphère compétence de l'ECAP, ces dispositions ont disparu du projet.

3.4 Le traitement des sinistres

Refonte des articles liés à l'indemnisation

La pratique de la loi a mis en évidence la limite parfois ténue entre un sinistre total et un sinistre partiel. L'application de procédures de traitement différente tend à compliquer la liquidation de certains cas sans apporter plus de sécurité, ni à l'assuré-e, ni à l'ECAP.

Le chapitre lié à l'indemnisation est donc entièrement remanié dans le sens d'une simplification, sans toutefois modifier le système d'évaluation des dommages ou d'indemnisation. La différence de traitement entre sinistre total et partiel est réduite pour permettre de mieux s'adapter à la diversité des cas rencontrés.

Réductions de l'indemnité en cas de négligence grave ou sinistre intentionnel

Des cas récents ont démontré que l'ECAP ne disposait pas toujours des moyens nécessaires pour réduire l'indemnité due à des assuré-e-s dans certaines situations particulières. Les dispositions ont donc été complétées pour pouvoir faire face à deux cas de figure bien distincts :

- a) l'indemnité doit pouvoir être réduite lorsque le sinistre a été causé intentionnellement ou par la faute grave d'une personne faisant ménage commun avec les propriétaires ou par une personne dont répond l'assuré-e. Il ne s'agit là que d'une reprise assouplie des dispositions de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), du 2 avril 1908 (RS 221.229.1) ;
- b) dans le cas, en particulier suite à un sinistre dû aux éléments de la nature, où il est impossible d'effectuer un constat du sinistre parce que les propriétaires ont déjà fait procéder aux réparations et qu'aucune preuve matérielle ou photographique ne peut être présentée, l'Établissement doit pouvoir refuser l'indemnisation.

Au travers de ces modifications, le Conseil d'État ne souhaite pas modifier les grands principes d'un système qui fait ses preuves et que le Grand Conseil a conforté dans sa philosophie par l'adoption de la LPDIENS, le 27 juin 2012. Il juge par contre nécessaire de profiter d'un nombre important de changements mineurs pour clarifier un certain nombre de règles de fonctionnement dont l'État, l'ECAP et les assuré-e-s bénéficieront au final.

4. COMMENTAIRES DES DISPOSITIONS LÉGALES

Pour les dispositions qui n'ont pas subi de modification par rapport à la LAB, du 29 avril 2003 (ci-après : LAB 2003), il peut être renvoyé aux commentaires des dispositions légales accompagnant le rapport du Conseil d'État à l'appui du projet de loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments, du 5 mars 2003.

Un tableau comparatif entre la loi actuelle et le projet avec commentaires explicatifs et appréciations est joint, en annexe 1, au présent rapport.

A des fins de clarification, les contestations, qui visent à faire réexaminer par l'ECAP une de ses décisions, sont toutes désignées par le terme "réclamations" alors que jusqu'à présent, la loi utilisait tantôt le terme de réclamation, tantôt celui d'opposition. Il n'a pas été fait mention de ces changements article par article.

Article 2 – Établissement : 1. Statut et siège

La désignation exacte de l'établissement figure actuellement dans le règlement d'application. Sa mention dans la loi permettra, si nécessaire, une inscription de l'ECAP au registre du commerce.

Article 3 – Établissement : 2. Missions

Cet article a déjà été complété suite à l'adoption de la loi sur la prévention et la défense contre les incendies et les éléments naturels (LPDIENS). Le remplacement à la lettre *b* de "contribuer" par "promouvoir" traduit un changement de philosophie voulu par la LPDIENS à savoir, le passage d'un rôle de payeur à un rôle d'acteur. Il ne s'agit plus seulement pour l'ECAP de financer, mais bien de définir des concepts permettant la réduction des risques et des dommages. Ce rôle deviendra essentiel à l'avenir, en particulier en matière de prévention des bâtiments contre les sinistres dus aux éléments naturels.

Article 4 - Procédure et voies de recours

L'introduction du délai de recours dans la loi a pour but une harmonisation des dispositions relatives aux contestations et aux recours. Tous les délais sont uniformisés à 30 jours.

Afin de donner une base légale claire à la perception d'une avance de frais pratiquée de longue date (sur la base du renvoi aux règles de la LPJA), un alinéa 3 a été ajouté.

Articles 5 à 11, remarque générale

Le poste d'expert cantonal n'existant plus, la disposition légale y afférente (art. 9 de la loi actuelle) est supprimée du chapitre "organisation" dans le projet de loi.

Article 5 – Principe

Les attributions du Conseil d'État et de la Chambre ne changent pas. Par contre, le projet prend en compte :

- la disparition du poste d'expert cantonal ;
- le fait que la direction opérationnelle, bien que supervisée par le directeur ou la directrice, est assumée par plusieurs personnes ;
- la dénomination "d'organe de révision" et non plus d'organe de contrôle selon les articles 727 ss CO.

Article 6 – Le Conseil d'État

La loi actuelle (art. 6, al. 1) stipule que le budget est communiqué, pour information, au Conseil d'État. Elle ne prévoit pas de ratification.

Il est indispensable que le gouvernement, à l'instar des députés, dispose des comptes et du rapport de gestion pour exercer son rôle de haute surveillance. Par contre, le budget est un document de gestion interne à l'Établissement qui n'apporte pas d'information nécessaire au Conseil d'État dans la mesure où il n'existe aucun lien financier (subvention, caution, garantie ou autre) entre l'ECAP et l'État.

L'alinéa 3 faisait référence à un-e représentant-e par district. La nouvelle LPDIENS organise le canton en régions de défense et de secours. Cette tendance se confirme dans d'autres domaines, notamment celui de la protection civile. Elle a été introduite dans les critères de choix des membres de la Chambre par le Conseil d'État.

Article 7 – La Chambre

Les compétences de la Chambre ont partiellement été revues pour les adapter à son rôle de direction stratégique :

- b) elles sont précisées en regard du règlement tarifaire ;
- c) l'approbation du règlement des subventions ne se fait plus par voie d'arrêté mais a été confiée à la Chambre par les dispositions d'application de la LPDIENS (art. 33 RALPDIENS). Il convient de préciser que l'article 7, lettre c (*inchangé*) stipule que "la Chambre se prononce sur la gestion, le budget et les comptes." Sous la loi actuelle, comme dans le projet, cela signifie que la Chambre étudie les différents rapports relatifs à ces éléments soumis par la direction. Elle en débat et entérine, amende ou éventuellement refuse les propositions qui lui sont faites ;
- f) suite aux corrections de vocabulaire présentées dans les commentaires initiaux, les réclamations sont du ressort de la direction. Seuls les recours sont traités par la Chambre. Les réclamations sont nombreuses et portent souvent sur des points de détail à caractère technique. Dans la grande majorité des cas, les réclamations sont résolues par des explications adéquates ou la correction d'erreurs ;
- g) la Chambre définit la dotation en personnel dans le cadre du budget. Par contre le choix des collaborateurs et des collaboratrices est du ressort de la direction dont les membres sont engagés par la Chambre ;
- j) la compétence de la Chambre dans la désignation de ses représentant-e-s ne concerne pas les organisations où elle a des intérêts (actionnariat par exemple), mais celles dont elle est membre, les organisations faitières en particulier ;
- l) les expertes et les experts chargés des estimations ne sont pas formellement engagés, mais désignés après une sélection et une formation par les collaborateurs et les collaboratrices de l'Établissement ;
- m) la désignation du comité de placement, qui est un organe créé après la mise en vigueur de la loi en 2004, a été ajoutée. Depuis 2005, le comité de placement est régi par les dispositions du règlement de la Chambre, entériné par le Conseil d'État. Ledit règlement définit ainsi sa composition, ses compétences et son devoir d'information.

Depuis 2015, l'ECAP dispose d'un règlement de placements définissant l'organisation, les principes d'investissement, ainsi que les tâches et compétences. Il rappelle également, l'allocation stratégique et les principes de calcul de la réserve de fluctuation de valeur.

Article 8 – La direction

Le comité de coordination pour la défense incendie et les secours (auquel se réfère l'art. 8, al. 3 de la loi actuelle) n'existe plus ; la composition de la commission stratégique de la défense contre les incendies et des secours est définie par l'article 16 RALPDIENS. L'alinéa 3 précise le nouveau mode de fonctionnement de la direction. L'alinéa 4 donne au directeur ou à la directrice la compétence de statuer sur les réclamations.

Article 9 – L'organe de révision

La désignation de l'organe de révision par la Chambre est stipulée à l'article 7. L'organe de révision contrôle non seulement les comptes, il vérifie également la bonne application des normes comptables (Swiss-GAAP, RPC). Selon la norme d'audit suisse, il est également chargé de s'assurer de l'existence d'un système de contrôle interne.

Article 10 – Statut du personnel

Le "personnel de l'établissement" désigne l'ensemble des collaborateurs et des collaboratrices sans devoir préciser leur statut. Il n'est pas nécessaire d'établir de distinction entre le directeur ou la directrice et le reste du personnel.

Le projet prévoit que le Conseil d'État fixe par voie d'arrêté dans quelle mesure les dispositions de la loi sur le statut de la fonction publique (LSt), du 28 juin 1995 s'appliquent au personnel de l'Établissement. Cette modification simplifie le système actuel qui prévoit que ce sont les dispositions d'exécution qui déterminent dans quelle mesure la LSt s'applique, dispositions qui renvoient elles-mêmes à un arrêté du Conseil d'État.

Article 11 – Expert-e-s externes

La notion d'arrondissement, tel que le prévoyait la LAB 2003, n'existe plus dans l'organisation des estimations. On parle d'expert-e-s externes, par opposition aux expert-e-s internes, employé-e-s de l'Établissement.

Le projet précise que l'estimation des bâtiments porte sur les valeurs d'assurance. Compte tenu de l'évolution des missions, les expert-e-s externes auront pour tâche de vérifier si les mesures de prévention, en particulier contre les éléments naturels, ont été exécutées. Il s'agit des mesures les plus simples liées à la construction telle que, par exemple, la surélévation des sauts-de-loup pour éviter les inondations.

Article 12 – Assurance obligatoire

Le projet (à sa let. d) complète la liste des exceptions de l'obligation d'assurance mentionnées dans la loi actuelle. Les bâtiments de la Confédération sont ainsi exclus de l'obligation d'assurance et le projet s'inscrit dès lors dans la volonté du législateur fédéral (à cet égard, v. l'art. 62e de la loi sur l'organisation du gouvernement et de l'administration (LOGA), du 21 mars 1997 [RS 172.010]).

Article 13 – Assurance facultative

La disposition actuelle est à la fois trop vague (let. a) et trop précise (let. b). La modification de l'article va dans le sens d'une clarification de la pratique. L'assurance facultative prévue dans les dispositions d'application de 2003 sous la forme d'un contrat séparé n'a jamais été utilisée. Par contre, certains éléments dont la reconstruction après sinistre n'est pas une évidence (fresques ou vitraux) sont assurés facultativement.

La disposition prévoit que peuvent être assurés les éléments de bâtiment qui ont un lien physique avec le bâtiment principal, mais qui ne remplissent pas les critères pour être assurés séparément.

La modification de cet article va dans le sens d'une réduction de la zone de flou entre domaines relevant des assureurs privés et de l'ECAP.

Article 17 – Début de l'assurance

L'assurance débute lorsque le formulaire de demande d'assurance est parvenu à l'Établissement, sous réserve des estimations effectuées d'office (art. 32). L'utilisation de transmissions par courrier électronique ou par le site internet oblige à définir différemment le début de l'assurance. Le fardeau de la preuve de la communication incombe toutefois à l'assuré-e.

L'alinéa 2 reprend sans changement l'article 18, alinéa 2 de la loi actuelle.

Article 18 – Suspension de l'assurance : 1. Principe

Cette disposition reprend pour l'essentiel l'article 19 de la loi actuelle. Une lettre *c* a été ajoutée pour permettre la suspension de l'assurance lorsque les exigences fixées dans le permis de construire ne sont pas respectées. L'introduction de la possibilité d'une suspension de l'assurance permet à la fois à l'Établissement de se protéger, mais aussi d'offrir aux communes, par son intermédiaire, un levier supplémentaire.

Article 19 – Suspension de l'assurance : 2. Conséquences

La formulation du troisième alinéa a été complétée, car il apparaît que, parfois, l'ensemble des créanciers hypothécaires ne peut pas être identifié. Avec la mention "les créanciers hypothécaires connus", la responsabilité de l'Établissement est limitée à ceux inscrits au Registre foncier, ce qui est, par exemple, le cas de toutes les hypothèques de la BCN, et à ceux que les propriétaires voudront bien lui communiquer. Pour le surplus, cette disposition reprend l'article 20 de la loi actuelle.

Article 20 – Fin de l'obligation d'assurance et de la couverture

Le dommage total est défini dans le RLAB comme un dommage de plus de 75% de la valeur d'assurance du bâtiment. Dans certains cas, il peut être utile, voire nécessaire, de maintenir une couverture d'assurance pour la partie du bâtiment, jusqu'à un quart, qui demeure.

Lettre *b* : la notion de "transportés" telle que prévue par l'article 21, lettre *b* de la loi actuelle tend à faire penser à un bâtiment non fondé (sans fondation), donc non assurable ; il convient dès lors de le remplacer par le terme "déplacés" qui est plus adéquat.

Article 22 – Risques incendie non couverts

Dans l'énumération des risques explicitement exclus, la lettre *c* a été clarifiée, sans modification de son contenu effectif. Une lettre *d* a été ajoutée, l'exclusion des effets des coups de bélier est apparue nécessaire suite à la décision de la Chambre d'assurance immobilière, où l'ECAP avait obtenu gain de cause (décision du 13 janvier 2010, dans l'affaire X SA contre ECAP). A plus forte raison, parce que ce type d'événements n'est pas couvert par la réassurance.

Article 23 – Risques éléments naturels couverts

La couverture des risques éléments naturels est légèrement étendue. Une distinction claire est faite entre les glissements de terrain et les éboulements de rocher, auxquels les chutes de pierres ont été ajoutées à titre de précision et afin de s'aligner avec les termes du produit référentiel du contrat de réassurance.

La couverture des risques liés aux dolines a été récemment introduite dans les législations vaudoises et jurassiennes. Elle est admise dans le produit référentiel de l'Union intercantonale de réassurance et donc, à ce titre, réassurée. Il ne s'agit toutefois que des cas d'effondrement brusques. Les affaissements progressifs ne sont pas couverts (art. 24, let. a). Après discussions avec les ECA vaudois et jurassien, ainsi qu'en regard des cas traités, et non pris en charge durant les dernières années, les éventuelles indemnités dues au titre des dolines resteront négligeables en comparaison du montant payé pour les autres dégâts de la nature.

La lettre *c* a été modifiée par rapport à la loi actuelle (art. 24, let. *c*). Il est apparu que le fait de conditionner la couverture des dommages à des crues et inondations dues à des précipitations soudaines et exceptionnelles est trop restrictif et n'est pas en adéquation avec la réalité hydrologique du canton.

Article 24 – Risques éléments naturels non couverts

L'étendue des dommages non couverts a été précisée, en particulier par la mention des dégâts dus aux végétaux (racines ou plantes grimpantes, par exemple). En outre, la possibilité de couvrir ces dommages est clairement de la responsabilité des assureurs privés, l'ECAP ne souhaitant pas faire usage d'une possibilité d'assurance facultative qui n'a par ailleurs jamais été demandée.

Dans le même esprit de clarification, la lettre *a* a été complétée sur la base du produit référentiel.

Une reclassification des causes de dommages non-couverts a été opérée entre l'ancienne lettre *b* et la nouvelle lettre *c*. Ont été ajoutés les dommages dus au non-respect des normes techniques et des exigences légales. Il s'agit en particulier d'éviter de devoir rembourser d'une part, des dégâts dus à l'utilisation de matériaux non-conformes ou au recours à des principes de construction inadaptés, d'autre part des dommages provoqués par le non-respect des exigences du permis de construire.

La formulation de l'article 25, lettre *c* de la loi actuelle concernant les bâtiments construits en dessous du niveau normalement atteint par les rivières et les lacs est relativement floue. Dans la mesure où il existe des cotes de références officielles pour le niveau des lacs, il est judicieux de s'y rapporter et de modifier la disposition dans ce sens. Par contre, il n'existe aucune référence en ce qui concerne les cours d'eaux dont les débordements sont pris en charge, à la restriction des lettres *a* à *i* de ce même article.

Article 25 – Risques exclus

La liste des risques non-couverts a été complétée. Les dommages provoqués par des contaminations dues à des objets non assurés ont été exclus. L'ECAP ne doit pas devoir indemniser des dommages, outre ceux dus aux sinistres, qui seraient provoqués par des substances, liquides ou matériaux stockés ou utilisés par les propriétaires ou les locataires du bâtiment. Concrètement, cela signifie que les dommages additionnels causés à un bâtiment, ou à l'environnement, par le renversement d'hydrocarbures lors d'une tempête ou la dissémination de substances radioactives durant un incendie ne sont pas couverts. Cette restriction ne s'applique pas si la substance contaminante est émise par la structure même du bâtiment.

Article 27 – Valeur à neuf

En cas de dépréciation d'un élément du bâtiment, toiture, façade ou ferblanterie par exemple, la valeur à neuf doit être maintenue. Seul l'élément en mauvais état est déprécié séparément. Cette pratique a déjà cours depuis l'entrée en vigueur de la loi actuelle. Ce n'est qu'en cas de dépréciation moyenne ou importante, en règle générale 30%, que la valorisation est faite en "valeur actuelle". Pour le surplus, cette disposition reprend ici, l'article 28 de la loi actuelle.

Article 28 – Valeur actuelle

En cas de construction non conforme aux règles de l'art ou aux prescriptions de sécurité, l'Établissement se réserve la possibilité de suspendre la couverture d'assurance pour des

risques spécifiques conformément aux dispositions de l'article 18 du projet. Pour le surplus, on reprend l'article 29 de la loi actuelle.

Article 30 – Valeur de démolition

L'alinéa 2 a été adapté par rapport à la loi actuelle, notamment parce que la pratique en matière de démolition a changé et que la valeur de démolition ne se calcule plus sur la base de la valeur vénale des matériaux, mais correspond à la somme des frais de démolition, d'enlèvement, de tri et d'élimination des matériaux. Les propriétaires ont ainsi la garantie que les charges liées à la remise en état du site telle que prévue par l'article 73 du projet seront couvertes.

Article 31 – Valeur provisoire

Dans la majorité des cas, l'Établissement n'a pas connaissance de l'ensemble des devis. La demande d'assurance est faite par l'intermédiaire du site internet et mentionne le coût de l'ouvrage ou des travaux.

Article 35 – Procédure d'estimation

Le projet clarifie uniquement la formulation de l'alinéa 2. Le projet prévoit, contrairement à la loi actuelle, qu'une experte ou qu'un expert puisse fonctionner seul. Cette possibilité est intéressante pour des petits bâtiments.

Article 37 – Notification de l'estimation

Lors de l'estimation, la valeur et ses bases de calcul sont communiquées par les expert-e-s aux propriétaires ou à leur représentant-e. Il ne s'agit alors que d'une information, la visite d'estimation pouvant être accompagnée par un locataire ou le concierge suivant les cas. La communication officielle du procès-verbal d'estimation se fait après vérification par l'ECAP. Elle est alors adressée aux propriétaires, ou leur mandataire désigné, avec la nouvelle police d'assurance.

Il est précisé que c'est la police d'assurance qui constitue le justificatif du contrat. La nouvelle formulation de cet article rend caduc l'article 40 de la loi actuelle.

Article 38 – Réclamation

Le deuxième alinéa est adapté, d'une part en raison de la suppression du poste d'expert cantonal, d'autre part, pour permettre de ne convoquer que l'un des deux expert-e-s ayant procédé à l'estimation contestée, pour des questions de disponibilité, de coût et d'image.

Article 39 – Obligation d'annoncer les changements

Le délai d'annonce est également harmonisé à 30 jours.

Article 41 – Frais d'estimation

La suppression de "en principe" qui figure dans l'article 43 de la loi actuelle renforce le caractère gratuit des estimations, la seule exception figure déjà dans le même article.

Article 42 – Interdiction de communiquer les valeurs d'assurance

L'alinéa 2 propose de remplacer "qui démontrent avoir le consentement du propriétaire" par "qui peuvent démontrer avoir le consentement des propriétaires". Cette formulation évite de devoir demander systématiquement une procuration, en particulier à des

organismes procédant fréquemment à ce genre de demande (CCNC, par exemple, dans le cadre de l'octroi de rentes complémentaires). Cela correspond à la pratique actuelle qui procède en général par sondage ou, lorsque le mandataire requérant n'est pas connu, de manière automatique.

Ce système ne pose pas de problème au niveau de la protection des données dans la mesure où le maître de fichier (ECAP) reste le responsable de la vérification de la légalité ou non de la communication de la valeur d'assurance. Par ailleurs, quant au cas concret visé, la CCNC conserve pour sa part l'obligation de ne récolter que les données qui lui sont nécessaires et en droit d'obtenir.

L'assouplissement de l'exigence légale de la modalité de "preuve" ne diminue ainsi pas les obligations vis-à-vis des règles de la protection des données.

Article 43 – Principes

La formulation de l'alinéa 2 a été simplifiée. S'agissant de l'alinéa 3, la loi actuelle prévoit qu'en cas de sinistre total, la prime entière de l'année reste due. La suppression de la réserve de l'article 54 de la loi actuelle (art. 53 du projet) permet de calculer une prime prorata temporis dans tous les cas. La disposition actuelle était apparemment justifiée par des contraintes du système informatique de l'époque.

Article 44 - Prime de base

La capacité financière de l'ECAP est déterminée par des études de type PML (Probable Maximum Loss) qui permettent de calculer le capital porteur de risque nécessaire à garantir la pérennité de l'Établissement. Les réserves, respectivement, le capital doivent être dotés en fonction, raison pour laquelle la lettre c relative à la dotation adéquate des réserves a été ajoutée.

Article 45 et 46 : Prime de risque, remarques générales

Par rapport à la loi actuelle, le projet ne prévoit plus la possibilité de convenir d'une franchise volontaire. La franchise "à option" est en effet une solution qui n'a jamais été utilisée, ni sollicitée.

Par ailleurs, la prime pour des parties de bâtiment assurées facultativement est calculée avec la prime globale de sorte que le projet ne prévoit plus la prime pour l'assurance facultative (art. 52 de la loi actuelle).

Article 46 – Prime de risque : 2. Majoration ou réduction

Par rapport à l'article 48 de la loi actuelle, les alinéas 1 et 3 ont été généralisés de manière à pouvoir adapter plus facilement les facteurs de majoration ou réduction. À titre d'exemple, la majoration pratiquée en raison d'absence ou d'insuffisance d'eau d'extinction s'est avérée, d'une part, difficilement applicable de manière équitable et, d'autre part, peu défendable statistiquement.

Le projet ne prévoit plus une majoration de prime pour les bâtiments ne répondant pas aux exigences de police du feu (art. 48, al. 2 de la loi actuelle). Cette majoration n'a en effet jamais été appliquée au motif qu'il ne doit pas être éthiquement possible d'acheter un droit à la non-conformité. Dans le cas d'exigences de la police du feu qui ne seraient pas respectées, la loi donne la possibilité de suspendre l'assurance pour un risque particulier. Cela s'avère en pratique plus efficace dans la mesure où les créanciers hypothécaires sont informés de la suspension.

Article 47 – Contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages

Il a été précisé que le taux de la contribution ne peut excéder le taux moyen pondéré de la prime de risque, de façon à tenir compte du poids relatif de chaque catégorie de bâtiment.

Article 49 – Débiteur de la prime

Compte tenu des délais d'inscription des actes au Registre foncier, la formulation "Les primes et la contribution sont dues par celui qui est propriétaire au moment de la facturation" est plus adéquate que "le propriétaire inscrit au registre foncier". En effet, même si la facture est adressée au propriétaire connu de l'ECAP, si une cession a eu lieu, il est logique que ce soit le nouveau propriétaire qui soit le débiteur légal.

Article 50 – Paiement

L'article 54, alinéa 2 de la loi actuelle (art. 50 du projet) n'est pas équitable et peut être supprimé pour les raisons évoquées à l'article 43 ci-dessus.

Article 53 – Primes, contributions rétroactives et rétrocessions

La formulation des alinéas a été modifiée de manière à insister sur le délai maximum de 5 ans, sans conséquence sur la pratique.

Articles 55 à 67, remarque générale

La disposition relative au procès-verbal d'expertise (art. 68 de la loi actuelle) n'est pas reprise dans le projet de loi. En effet, la pratique a démontré qu'il n'était guère possible de s'engager sur un montant des dommages sans disposer de devis, en particulier lors de dommages partiels. Les articles ci-dessous précisent la démarche moins formelle, mais plus pragmatique et, surtout, qui a fait ses preuves durant les dix dernières années.

Article 56 – Obligations du propriétaire

Dans la loi actuelle, la disposition relative aux obligations des propriétaires présente une orientation purement "incendie". Afin de mieux prendre en compte les dommages dus aux éléments de la nature, dans les obligations des propriétaires, il a été ajouté, en plus des mesures visant à sauvegarder les restes du bâtiment et garantir la sécurité publique, celles nécessaires à éviter l'extension des dommages. Les mesures existantes s'appliquent particulièrement lors de sinistres totaux, la nouvelle, en cas de sinistres partiels.

Les précisions relatives notamment à la préservation des preuves à l'usage de la police forensique pourront être apportées par les dispositions d'application. La formulation proposée permet également de prendre en compte les instructions données par d'autres acteurs, notamment les membres du service de défense incendie. En conséquence, les alinéas 2 et 4 de l'article 60 de la loi actuelle ont été reformulés et fusionnés. Le projet ne comporte plus l'alinéa 3 de la loi actuelle, la question de l'indemnité étant traitée à l'article 74.

Article 57 – Estimation du dommage

Ce n'est pas l'estimation du dommage (selon la terminologie de l'art. 61 de la loi actuelle) qui est effectuée dans les plus brefs délais, mais son constat. L'estimation peut requérir des devis de réparation ou reconstruction à fournir par les propriétaires.

Par rapport à l'article 61, alinéa 3 de la loi actuelle, lequel fait référence à une réduction de l'estimation en fonction de la différence entre la valeur d'assurance et la valeur à neuf, le projet précise que c'est l'indemnité qui est réduite.

Article 59 – Dommage partiel

La prise en compte de la valeur des restes intervient quelle que soit la méthode d'estimation retenue.

La méthode d'estimation est choisie par l'Établissement en fonction des circonstances (nature du dommage ou taille du bâtiment). Une double estimation pour chaque sinistre comme le prévoit la loi actuelle n'est ni nécessaire, ni même utile.

Les conditions de réparations à des coûts excessifs et de conséquences esthétiques doivent être cumulatives (al. 2) pour le versement d'une indemnité forfaitaire.

Article 61 – Dommage en cours de construction ou de transformation

L'estimation des dommages en cours de construction est basée sur les documents à fournir par les propriétaires. À défaut, une proposition d'indemnisation sera faite par l'Établissement. Cette procédure est très similaire à celle appliquée dans le cas d'autres sinistres. Le recours à une indemnisation d'office n'est ni utile, ni souhaitable.

Le projet supprime la disposition de la loi actuelle selon laquelle l'estimation du dommage s'étend aux matériaux destinés à la construction qui se trouvent sur le chantier dans la mesure où la propriété de ces derniers est très difficile à déterminer. De plus, les artisans ont généralement une assurance qui les couvre.

Article 64 – Décision d'indemnisation

Un procès-verbal d'expertise en tant que tel n'est pas établi systématiquement. En cas de dommage partiel, l'Établissement donne généralement un accord pour travaux sur la base des devis fournis par l'assuré-e. Si le dommage est total, une convention d'indemnisation est établie. C'est la notification écrite de l'un de ces documents, voire la lettre de refus d'indemnisation, qui ouvre le délai de réclamation mentionné à l'article 65.

Article 65 – Réclamation

La réserve de l'article 83, lettre *d* a été ajoutée pour tenir compte de la possibilité pour l'Établissement de réduire l'indemnité suite à des modifications entreprises par les propriétaires.

Par mesure de clarification et en vue d'éviter des difficultés liées à une délimitation souvent arbitraire entre sinistres totaux et partiels, les articles 75 à 80 ont été remaniés, il n'en résulte ni avantages, ni inconvénients pour l'Établissement ou l'assuré-e. Une plus grande souplesse dans l'application des dispositions permettra de mieux tenir compte de cas particuliers de manière à trouver des solutions convenant aux deux parties.

Article 69 - Délai de reconstruction

Le délai de reconstruction, sans nécessité de prolongation pour justes motifs, a été porté de 2 à 3 ans pour les sinistres totaux. Cette adaptation est issue de constatations pratiques.

Article 70 – Reconstruction ou réparation : 1. Principe

L'article 70 du projet reprend le principe actuellement énoncé dans les articles 75 et 77 de la loi actuelle, selon lequel l'indemnité correspond aux frais effectifs de reconstruction ou de réparation, mais au maximum à la valeur assurée, sous déduction de la valeur des restes.

Article 71 - Reconstruction ou réparation : 2. Différente

Typiquement, les alinéas 1 à 3 doivent être applicables tant à un sinistre total (plus de 75% de dommages) qu'à un sinistre partiel relativement important.

Par rapport à l'article 79, alinéa 1 de la loi actuelle, la notion de "plus proche périmètre constructible" a été abandonnée au profit de "dans le même périmètre". Cette notion apparaissait en effet peu praticable. Quid si les propriétaires n'ont aucun terrain dans ledit périmètre constructible et qu'ils sont propriétaires d'une parcelle à proximité ? Cette formulation laisse plus de marge de manœuvre pour tenir compte de la spécificité de chaque cas, notamment dans le monde agricole.

Article 72 – Non reconstruction : 1. Principe

Le principe de traitement des cas de non-reconstruction est réuni dans un seul article. Les dispositions figurent actuellement dans les articles 78 et 80.

Article 73 – Non- Reconstruction : 2. Remise en état

L'extension de l'obligation de remise en état des lieux également aux dommages partiels permet de soutenir les communes qui doivent faire face au refus des propriétaires de remettre en état leur bâtiment, en particulier lorsque la partie sinistrée est particulièrement visible.

Article 74 – Indemnité supplémentaire

Cet article est adapté aux conditions actuelles de la réassurance qui ne distingue plus l'indemnité supplémentaire liée aux mesures de préservation des restes de celle d'enlèvement des décombres. Les lettres *b* et *c* en précisent l'étendue.

Le principe est fixé dans la loi, l'alinéa 2 laisse aux dispositions d'exécution la responsabilité de définir le mode de calcul.

Article 76 – Paiement : 1. Principe

L'article reprend la formulation de l'article 83 de la loi actuelle. L'alinéa 2 précise toutefois que les acomptes sont versés non plus sur la base de factures acquittées, ce qui semble difficile à obtenir quand les paiements se font en général par voie électronique, mais que l'Établissement peut exiger des preuves de paiement.

Article 77 – Paiement : 2. En cas de dommage important

Le versement d'intérêt prévu par l'article 84 de la loi actuelle n'a jamais été demandé par un-e assuré-e ou effectué par l'Établissement. Les problèmes d'application sont nombreux : on peut ainsi citer la détermination de l'entrée en force de l'expertise, l'extinction du droit aux intérêts suite au versement d'un premier acompte symbolique ou le report des travaux par les propriétaires pour des raisons de convenance personnelle. Il est donc proposé de ne pas reprendre dans le projet les alinéas 1 et 2 de la loi actuelle. L'Établissement n'a dans tous les cas aucun avantage à retarder le paiement d'une indemnité.

Article 78 – Franchise

La compétence de fixation de la franchise a été transférée à la Chambre (art. 7 du projet). Pour mémoire, le but de la franchise est double; d'une part inciter les propriétaires à des mesures de prévention des sinistres, d'autre part réduire les frais administratifs de l'Établissement pour des sinistres bagatelles.

Article 80 - Restitution

Il est précisé que le droit de l'Établissement à restitution en cas de prestation indûment accordée s'éteint après dix ans à compter du versement du solde de l'indemnité, celle-ci pouvant avoir été versée de façon échelonnée.

Article 82 – Déchéance

Par rapport à l'article 89 de la loi actuelle, le projet prévoit un second alinéa en considération de certains dommages dus, ou prétendument dus, à des éléments naturels, notamment suite à la grêle de 2013. L'Établissement doit pouvoir refuser une indemnité si les propriétaires ont fait procéder à une réparation avant toute déclaration, rendant impossible la constatation de l'existence du dommage ou la détermination de ses causes.

Article 83 – Réduction

En complément à l'article 90 de la loi actuelle, la lettre *i* a été ajoutée pour permettre de prévoir une forme de sanction pour les assuré-e-s qui contreviendraient à d'autres dispositions de la loi et pour lesquelles aucune mesure n'est prévue en cas de non-respect.

Le projet (al. 2) prévoit également de réduire l'indemnité dans les cas où le dommage est causé par une personne faisant ménage commun avec les propriétaires ou dont ils ont la garde, hypothèse qui n'est pas traitée dans la loi actuelle. Le nouvel alinéa reprend de manière simplifiée l'article 14, alinéa 3 de la loi fédérale sur le contrat d'assurance.

Article 85 – Autonomie financière

L'introduction des normes comptables RPC a conduit à des définitions légèrement différentes des termes utilisés jusqu'à présent ainsi qu'à une gestion plus stricte des provisions. L'article 92 de la loi actuelle a dès lors été adapté en conséquence.

L'alinéa 2 est issu de l'article 93 de la loi actuelle. Il précise l'utilisation du résultat devant garantir l'autonomie financière de l'établissement.

Article 86 – Placements

Correction de vocabulaire, les activités de placement ne concernant pas que les réserves.

Article 89 – Participation au résultat

Pendant de nombreuses années, l'Établissement a contribué au fonds cantonal des eaux, en contradiction partielle avec le contenu de l'article 94 de la loi actuelle. L'introduction d'un nouvel alinéa permet de clarifier la situation et de définir précisément la contribution de l'ECAP en adoptant un principe prévalant dans les cantons de Vaud et du Jura. Pour sa part, l'ECAB fribourgeois soutient, à bien plaisir, les finances cantonales par une remise sur les primes d'assurance des bâtiments cantonaux. Il est prévu de baser la participation sur le résultat technique de l'assurance, à l'exclusion des résultats de la prévention, de l'intervention et du placement de capitaux. Cela correspond à la philosophie qui veut que la participation soit une forme de redevance sur le monopole de l'assurance immobilière. Il apparaît opportun de calculer cette participation sur une moyenne mobile de cinq ans.

La solution du lissage a été retenue au terme d'une phase d'étude de plusieurs solutions impliquant diverses bases et méthodes de calcul. Le principal avantage de la méthode proposée, tant pour l'État que pour l'ECAP, est qu'elle donne une certaine prévisibilité du montant reçu.

Il convient de rappeler qu'en vertu des normes RPC, l'ECAP ne constitue plus de provisions spécifiques pour les sinistres futurs, mais que les résultats opérationnels, positifs ou négatifs, sont directement imputés au capital. Du point de vue de l'ECAP, c'est principalement en cas d'exercice déficitaire en raison d'une forte sinistralité que le lissage est important. Il permet, en effet, par la prise en compte de la perte sur cinq ans, de reconstituer le capital entamé. À l'inverse, un exercice, voire une suite d'exercices, bénéficiaire alimente le capital porteur de risque et permet un prélèvement sur les cinq ans suivants sans préjudice de la capacité de l'Établissement à couvrir d'éventuels sinistres importants.

L'alinéa 2 reprend la formulation de l'article 96 de la loi actuelle en procédant à la même correction de vocabulaire que l'article 86 ci-dessus.

Article 90 – Fin de l'assurance mutuelle

Correction identique à celles mentionnées aux articles 86 et 89 du projet.

Article 91 – Droit applicable

Le nouvel article restreint et clarifie la portée de l'actuel article 98. Il reprend la formulation de la loi jurassienne de 2015.

La référence à la valeur à neuf, nécessaire dans la loi de 2003, puisque nouvelle, ne se justifie plus aujourd'hui dans ce cadre.

5. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES ET EN MATIÈRE DE PERSONNEL

Le projet n'a aucune conséquence au niveau du besoin en personnel de l'État. Il apporte par contre une contribution à l'État en raison de la participation au résultat technique de l'assurance. Cette participation peut s'élever au maximum à 500'000 francs par année.

6. RÉFORME DE L'ÉTAT ET REDRESSEMENT DES FINANCES

Bien que la problématique associée à ce rapport n'ait pas de lien direct avec la réforme et le redressement des finances de l'État, les conséquences financières découlant des propositions faites au Grand Conseil ont une incidence positive à long terme sur le budget de l'État en raison de la redevance versée par l'ECAP.

7. CONSÉQUENCES SUR LE TAUX DES PRIMES

La révision projetée n'influencera pas le taux des primes encaissées auprès des assurés. Les variations de coûts des prestations d'assurance dépendent avant tout du degré de sinistralité enregistré sur le territoire cantonal. Il sied de relever, à cet égard, que les primes ont été revues à la baisse dès la facturation 2016 (baisse moyenne de 3.7%). Ce projet ne modifie pas non plus la possibilité d'octroi de rabais ponctuels dont dispose l'ECAP en fonction de ses résultats.

8. RÉPARTITION DES TÂCHES ENTRE L'ÉTAT ET LES COMMUNES

Le projet n'a aucune incidence sur la répartition des tâches entre l'État et les communes.

9. CONFORMITÉ AU DROIT SUPÉRIEUR

La présente loi trouve son fondement dans l'article 5 Cst.NE et la Constitution neuchâteloise ayant elle-même reçu la garantie fédérale, elle est conforme au droit supérieur.

La révision totale de la loi n'est pas soumise à l'approbation fédérale (art. 61b, al. 1 de la loi sur l'organisation du gouvernement et de l'administration (LOGA), du 21 mars 1997 [RS 172.010]).

10. PROCÉDURE DE CONSULTATION

Le présent rapport a été mis en consultation du 16 mars au 18 avril 2016 auprès des communes neuchâteloises, des partis politiques représentés au Grand Conseil, de l'Association des communes neuchâteloises, d'associations et autres entités professionnelles (Association cantonale des banques neuchâteloises; Association des établissements cantonaux d'assurance incendie / Union intercantonale de réassurance; Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture; Chambre cantonale neuchâteloise des agents généraux d'assurances; Chambre des notaires de Neuchâtel; Chambre immobilière neuchâteloise; Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie; Domus Antiqua Helvetica; Fédération neuchâteloise des entrepreneurs; Fédération des sapeurs-pompiers du canton de Neuchâtel; Groupement des architectes neuchâtelois; SIA section neuchâteloise; Union neuchâteloise des professionnels de l'immobilier et service de la sécurité civile et militaire).

Sur les 58 entités consultées, 14 ont répondu : 9 communes, un parti politique ainsi que l'Association des communes neuchâteloises, la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture, l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie et la Chambre immobilière neuchâteloise. De manière générale, les réponses saluent le projet de loi présenté et les changements proposés. Un certain nombre d'entités consultées a indiqué n'avoir aucune remarque à formuler. La Chambre immobilière neuchâteloise, la Chambre neuchâteloise d'agriculture et de viticulture et l'Union intercantonale de réassurance ont remis en question le principe de l'introduction d'une redevance sur le monopole. Une des communes a également émis le souhait qu'une partie de la redevance soit reversée aux communes.

11. VOTE DU GRAND CONSEIL

La présente loi n'entraînant ni dépense nouvelle unique de plus de 7 millions de francs, ni dépense nouvelle renouvelable de plus de 700'000 francs par année, ni incidences sur les recettes fiscales, le vote du Grand Conseil est à la majorité simple.

12. SOUMISSION AU RÉFÉRENDUM

La présente loi est soumise au référendum facultatif, au sens de l'article 119, lettre a de la loi sur les droits politiques (LDP), du 17 octobre 1984 (RSN 141).

13. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons à adopter le projet de loi qui vous est soumis.

Veillez agréer, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 23 mai 2016

Au nom du Conseil d'État :

La présidente,
M. MAIRE-HEFTI

La chancelière,
S. DESPLAND

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 (Cst.NE), du 24 septembre 2000 ;

vu le préavis de la Chambre d'assurance immobilière ;

sur la proposition du Conseil d'État, du 23 mai 2016,

décrète :

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 habitant-e-s.

Établissement:
1. Statut et siège **Art. 2** ¹Pour 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 dénommé Établissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP), (ci-après : l'établissement).

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

³Son siège est à Neuchâtel.

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

- a) gérer l'assurance des bâtiments ;
- b) promouvoir les mesures visant à réduire et prévenir les risques dus au feu et aux éléments naturels ;
- c) participer à l'organisation, au financement et au contrôle de la défense contre l'incendie du canton et exécuter à cet effet les missions qui lui sont confiées par la législation cantonale et le Conseil d'État ;
- d) former les sapeuses-pomprières et les sapeurs-pompier volontaires.

²Pour 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** ¹Les 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.

²Un recours contre les décisions de l'établissement peut être formé dans les 30 jours auprès de la Chambre d'assurance immobilière, puis contre la décision de cette dernière auprès du Tribunal cantonal.

³La Chambre perçoit du recourant une avance de frais équivalente aux frais de procédure présumés. L'article 47 LPJA est applicable par analogie.

CHAPITRE 2

Organisation

Organisation:
1. Principe

Art. 5 La haute surveillance, la direction stratégique, la direction opérationnelle ainsi que le contrôle, sont assumés respectivement par :

- a) le Conseil d'État ;
- b) la Chambre d'assurance immobilière (désignée ci-après : la Chambre) ;
- c) la direction ;
- d) l'organe de révision.

2. Le Conseil
d'État

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

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

³Il désigne parmi ses membres son représentant ou sa représentante 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 au moins un par région de défense et de secours; il désigne le ou la président-e.

3. La Chambre

Art. 7 ¹La 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'État ;
- b) elle arrête le taux des primes et de la contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages, le montant des franchises pour les sinistres incendie et éléments naturels, ainsi que la participation éventuelle des assurés 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 les recours formés contre les décisions de l'établissement ;
- g) elle engage le directeur ou la directrice, et sur sa proposition, les membres de la direction ;
- h) elle définit les compétences de la direction et du personnel en matière de signature ;
- i) elle désigne l'organe de révision ;
- j) elle désigne ses représentant-e-s au sein des organisations dont l'établissement est membre ;
- k) elle approuve les règlements de subventions ;
- l) elle désigne les expert-e-s externes chargé-e-s des estimations ;
- m) elle désigne les membres du comité de placement présidé par le directeur ou la directrice.

²La 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.

³A l'exception de la présidence, la Chambre s'organise elle-même.

4. La direction **Art. 8** ¹Le directeur ou la directrice est responsable de la gestion de l'établissement et le représente à l'égard des tiers.

²Le directeur ou la directrice participe aux séances de la Chambre avec voix consultative.

³Le directeur ou la directrice préside le comité de direction chargé de la gestion opérationnelle.

⁴Le directeur ou la directrice statue sur les réclamations.

5. L'organe de révision **Art. 9** ¹Il contrôle la conformité des comptes annuels aux dispositions légales et au cadre de référence choisi.

²Il vérifie l'existence du système de contrôle interne.

³Il établit un rapport à l'attention de la Chambre et formule une recommandation quant à l'approbation des comptes.

Statut du personnel **Art. 10** Le Conseil d'État détermine par arrêté dans quelle mesure les dispositions de la loi sur le statut de la fonction publique (LSt), du 28 juin 1995, s'appliquent au personnel de l'établissement.

Experts externes **Art. 11** Les expert-e-s externes :

a) procèdent à l'estimation de la valeur d'assurance des bâtiments ;

b) participent à l'estimation des dommages ;

c) contribuent au contrôle des mesures de prévention.

TITRE II

Assurance

CHAPITRE PREMIER

Étendue

Assurance obligatoire **Art. 12** 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 ;

d) des bâtiments propriété de la Confédération.

Assurance facultative **Art. 13** A la demande des propriétaires, l'établissement peut assurer, à titre facultatif, des constructions attenantes au bâtiment ou éléments de bâtiments non soumis à l'assurance obligatoire.

Eléments exclus de l'assurance	<p>Art. 14 Sont exclus de l'assurance :</p> <p>a) la valeur du sol ;</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>d) les droits qui sont attachés au bâtiment ;</p> <p>e) les avantages résultant de la situation du bâtiment.</p>
Double assurance (assurance cumulative)	<p>Art. 15 ¹L'assurance multiple, complémentaire ou supplémentaire d'un risque assuré par l'établissement auprès d'assureurs tiers est interdite.</p> <p>²Les propriétaires dont tout ou partie du bâtiment est assuré en double emploi et qui touchent une indemnité d'un tiers assureur sont déchus du droit d'être indemnisés par l'établissement, sans pouvoir prétendre au remboursement des primes versées; l'article 84 est réservé.</p> <p>³En outre, l'assuré-e est tenu-e de rembourser toute indemnité que l'établissement lui a payée.</p>
Début de l'obligation d'assurance	<p>Art. 16 ¹Les constructions nouvelles et les transformations importantes de bâtiments existants doivent être assurées depuis le début des travaux; les propriétaires ont l'obligation de les annoncer avant le début de ceux-ci.</p> <p>²Pour 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; les propriétaires ont l'obligation d'annoncer la fin de ceux-ci.</p> <p>³Les articles 53, alinéa 2 et 83, alinéa 1, lettre <i>h</i>, sont réservés.</p>
Début de l'assurance	<p>Art. 17 ¹L'assurance débute au moment où le formulaire de demande d'assurance, dûment complété, est parvenu à l'établissement.</p> <p>²Toute demande d'assurance relative à une construction ou à une transformation illicite restera sans effet; aucune indemnité n'est due en cas de sinistre.</p>
Suspension de l'assurance: 1. Principe	<p>Art. 18 L'établissement peut suspendre l'assurance, partiellement ou totalement :</p> <p>a) s'il est avisé par l'autorité compétente en matière de police du feu que les propriétaires n'exécutent pas dans le délai fixé les mesures qu'elle leur a ordonnées ;</p> <p>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 les propriétaires refusent d'y remédier ;</p> <p>c) si les exigences relatives à la protection contre l'incendie et les éléments naturels, fixées dans le cadre de l'octroi du permis de construire ou de transformer ne sont pas respectées.</p>
2. Conséquences	<p>Art. 19 ¹L'établissement n'est pas tenu d'indemniser les propriétaires pour un dommage survenu pendant la suspension de l'assurance, à moins que les</p>

propriétaires ne prouvent que le dommage n'est pas dû aux défauts qui ont motivé la suspension; l'alinéa 3 est réservé.

²En 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.

³En cas de suspension, partielle ou totale, les droits des créanciers hypothécaires sont sauvegardés durant deux ans, à compter du jour où la décision de suspension est devenue définitive. L'établissement en informe, par écrit, les créanciers hypothécaires connus.

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

Art. 20 ¹L'obligation d'assurance et la couverture d'assurance prennent fin lorsque le bâtiment est démoli.

²Les 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 déplacés d'un endroit à un autre, pendant la période de démontage et de transport.

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

CHAPITRE 2

Couverture

Risques incendie couverts

Art. 21 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 ou à même de les réparer.

Risques incendie non couverts

Art. 22 Ne sont pas couverts les dommages dus à d'autres causes que celles expressément mentionnées à l'article 21, 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 ou installations électriques sous tension et dus à un incident extraordinaire tel qu'un court-circuit ou une surtension;
- d) les dommages causés par des coups de bélier, quelle qu'en soit la cause.

Risques éléments naturels couverts

Art. 23 Les bâtiments sont assurés contre les dommages causés par :

- a) l'ouragan ;
- b) la grêle ;
- c) les crues et les inondations ;
- d) les avalanches ;

- e) le poids et le glissement de la neige sur les toits ;
- f) les glissements de terrains ;
- g) les chutes de pierre et les éboulements de rocher ;
- h) les dolines.

Risques éléments naturels non couverts

Art. 24 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 23 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, l'affaissement, l'érosion, les effets du gel, de l'humidité ou de la sécheresse ;
- 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 ;
- c) les dommages dus à des défauts de construction ou d'entretien ainsi qu'au non-respect des normes techniques en vigueur et des exigences légales en matière de prévention éléments naturels ;
- d) les dommages causés à des bâtiments construits en dessous des cotes de référence des lacs;
- e) les dommages dus à l'abaissement des eaux souterraines ou du sol et aux fluctuations de la nappe phréatique ;
- f) les dommages dus à la rupture ou aux reflux de canalisations ;
- g) les dommages dus à des travaux exécutés sur le fonds du bâtiment assuré ou à proximité, tels que terrassements ou fouilles ;
- h) les dommages dus à une construction ou un entretien défectueux d'ouvrages sis sur le fonds du bâtiment ou à proximité ;
- i) les dommages causés par des animaux (en particulier des insectes), végétaux ou champignons; l'article 26, lettre c, est réservé.

Risques exclus

Art. 25 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, de bangs supersoniques et de contaminations dues à des objets non assurés.

Étendue

Art. 26 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	<p>Art. 27 ¹En principe, les bâtiments sont assurés à la valeur à neuf. Cette valeur 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.</p> <p>²La valeur à neuf s'établit sur la base des prix de construction pratiqués dans la région.</p> <p>³Elle est estimée systématiquement pour tous les bâtiments.</p> <p>⁴La valeur à neuf peut être réduite en cas de défaut d'entretien de certains éléments du bâtiment.</p>
Valeur actuelle	<p>Art. 28 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.</p>
Valeur convenue	<p>Art. 29 ¹Lorsque les circonstances le justifient, l'établissement et l'assuré-e 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.</p> <p>²La 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.</p> <p>³En cas de réduction de la valeur initiale d'assurance, l'établissement en informe, par écrit, les créanciers hypothécaires connus.</p>
Valeur de démolition	<p>Art. 30 ¹Les bâtiments voués à la démolition ou qui ne sont plus utilisés pour cause de délabrement sont assurés à la valeur de démolition.</p> <p>²Cette valeur s'établit sur la base du volume du bâtiment et prend en compte les frais de démolition, les frais d'enlèvement, de tri et d'élimination des matériaux.</p>
Valeur provisoire	<p>Art. 31 ¹Pour les immeubles en construction, la valeur d'assurance provisoire est fondée sur les coûts de construction communiqués par les propriétaires.</p> <p>²En cas de transformation importante d'un bâtiment, la valeur d'assurance provisoire correspond à la plus-value apportée au bâtiment.</p>

CHAPITRE 4

Procédure d'estimation

Estimation : 1. D'office	<p>Art. 32 ¹L'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.</p> <p>²La vérification périodique des estimations est effectuée systématiquement en fonction de l'affectation, de l'âge et de l'état d'entretien des bâtiments.</p> <p>³L'établissement peut, en tout temps, procéder à une nouvelle estimation s'il l'estime nécessaire; l'article 53, alinéa 1, est réservé.</p>
-----------------------------	---

2. À la demande des propriétaires	Art. 33 Les propriétaires peuvent, en tout temps, demander à l'établissement de procéder à une nouvelle estimation si des raisons susceptibles de modifier la valeur d'assurance sont invoquées; les articles 16 et 39 demeurent réservés.
Obligations des propriétaires	Art. 34 Les propriétaires ont l'obligation : a) d'assister à l'estimation à laquelle ils sont convoqués 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 expert-e-s, les plans, devis, récapitulatifs des frais de construction, factures et autres documents utiles à l'estimation.
Procédure d'estimation	Art. 35 ¹ L'estimation du bâtiment est effectuée par la ou les personnes chargées par l'établissement de l'expertise, en présence des propriétaires ou de leur représentant-e. ² L'estimation est effectuée et réputée valable malgré l'absence des propriétaires, ou de leur représentant-e, régulièrement convoqué-es.
Estimation sans visite	Art. 36 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. 37 ¹ L'estimation du bâtiment, son récapitulatif ainsi que la police d'assurance sont notifiés, par écrit aux propriétaires. ² Sauf exception, l'estimation entre en force à la date à laquelle elle a été effectuée. ³ La police d'assurance, accompagnée de ses éventuelles annexes, constitue le justificatif du contrat liant les deux parties.
Réclamation	Art. 38 ¹ Les propriétaires peuvent former auprès de l'établissement une réclamation, écrite et motivée, contre l'estimation dans les trente jours, dès la notification de la police. ² Un-e expert-e désigné-e par la direction entend les propriétaires sur place, accompagné-e, si possible, de l'expert ou de l'experte qui a procédé à l'estimation. ³ En cas de maintien de la réclamation, le directeur ou la directrice statue.
Obligation d'annoncer les changements	Art. 39 ¹ Les propriétaires ont 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 trente jours dès leur survenance; les articles 53, alinéa 2 et 83, alinéa 1, 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 les propriétaires.
Indexation périodique	Art. 40 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	<p>Art. 41 ¹Les estimations sont effectuées sans frais.</p> <p>²Toutefois, l'établissement peut mettre tout ou partie des frais d'estimation à la charge de l'assuré-e si l'estimation a été sollicitée sans raisons pertinentes (art. 33).</p>
Interdiction de communiquer les valeurs d'assurance	<p>Art. 42 ¹Les valeurs d'assurance ne peuvent pas être communiquées à des tiers sans le consentement des propriétaires.</p> <p>²Les valeurs d'assurance peuvent être communiquées aux mandataires professionnels qui peuvent démontrer avoir le consentement des propriétaires.</p>

CHAPITRE 5

Primes d'assurance

Principes	<p>Art. 43 ¹Les primes, ainsi que la contribution pour les frais de prévention et de 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.</p> <p>²Les primes, ainsi que la contribution pour les frais de prévention et de défense contre les dommages, sont facturés annuellement; la facturation peut faire l'objet d'un montant minimal.</p> <p>³Les primes et la contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages sont calculées prorata temporis.</p>
Prime de base	<p>Art. 44 La prime de base, dont le taux est identique pour toutes les classes de risque, permet de couvrir :</p> <p>a) les charges de fonctionnement relatives à l'assurance ;</p> <p>b) solidairement, une part des risques incendie et éléments naturels ;</p> <p>c) la dotation adéquate des réserves.</p>
Prime de risque: 1. Principe	<p>Art. 45 La prime de risque est calculée en fonction de l'usage et du type de construction du bâtiment.</p>
2. Majoration ou réduction	<p>Art. 46 ¹Lorsque le bâtiment présente un risque spécial dû, notamment, à sa construction, à son affectation, à son emplacement, ou à d'autres conditions particulières, l'établissement peut majorer la prime de risque.</p> <p>²Lorsque le bâtiment bénéficie de mesures visant à réduire les risques et à prévenir les dommages, l'établissement peut réduire la prime de risque.</p>
Contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages	<p>Art. 47 ¹Il 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.</p> <p>²Le taux de la contribution ne peut excéder le taux moyen pondéré de la prime de risque.</p>
Bâtiments en construction ou en transformation importante	<p>Art. 48 ¹Pour 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. 31).</p>

²Les primes et la contribution sont dues à partir du début des travaux, dont la date est dûment établie par les propriétaires; à défaut, c'est la date de l'autorisation de construire ou de transformer qui fait foi; l'article 53, alinéa 2, est réservé.

Débiteur de la prime

Art. 49 ¹Les primes et la contribution sont dues par celui qui est propriétaire au moment de la facturation.

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

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

⁴L'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. 50 Les primes et la contribution doivent être payées dans un délai de trente jours à compter de la date de facturation.

Compensation

Art. 51 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. 52 Les primes et contributions des deux années écoulées lors de la réquisition de vente ou l'ouverture de la faillite ainsi que les primes et la contribution courantes dues à l'établissement par les propriétaires peuvent être garanties par une hypothèque légale inscrite au registre foncier, au sens des articles 836 du code civil suisse et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910.

Primes et contributions rétroactives et rétrocessions

Art. 53 ¹Les primes et contributions résultant d'éventuelles erreurs ou omissions de facturation, ainsi que des révisions d'estimation effectuées conformément à l'article 32, alinéa 3, sont rectifiées depuis la date de début du contrat, mais au plus sur une période de cinq ans.

²Lorsque l'assuré-e ne respecte pas l'obligation d'annoncer, conformément aux articles 16 et 39, alinéa 1, les primes et contributions rétroactives, majorées d'un intérêt de 5%, sont dues depuis le début de l'obligation d'annoncer, mais au maximum sur cinq ans.

Communications du registre foncier

Art. 54 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

Domage

CHAPITRE PREMIER

Estimation

Annonce du dommage

Art. 55 ¹Les propriétaires ou leur représentant-e sont tenus d'annoncer immédiatement le dommage à l'établissement, dès la connaissance du sinistre.

²Le 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 des propriétaires	<p>Art. 56 ¹Les propriétaires sinistrés ont l'obligation de prendre, immédiatement et sous leur responsabilité, les mesures nécessaires pour sauvegarder les restes du bâtiment et garantir la sécurité publique.</p> <p>²Les propriétaires respecteront en cela les directives données par les différents intervenants et s'abstiendront de toute action pouvant entraver le constat du dommage et la détermination des causes du sinistre, sous réserve de celles entreprises conformément à l'alinéa 1.</p>
Estimation du dommage	<p>Art. 57 ¹Le constat du dommage est effectué dans les plus brefs délais par l'établissement.</p> <p>²Les propriétaires sont tenus de fournir toutes les informations et documents utiles à l'estimation du dommage.</p> <p>³Lorsque le bâtiment ou une partie de celui-ci est assuré à une valeur inférieure à la valeur à neuf, le montant de l'indemnité sera réduit dans la même proportion que celle existant entre la valeur à neuf et la valeur assurée.</p> <p>⁴Le 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.</p>
Domage total	<p>Art. 58 ¹Lorsque 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.</p> <p>²Lorsqu'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-e expert-e choisi-e d'un commun accord par l'assuré-e et l'établissement.</p> <p>³Les principes de calcul de la valeur vénale sont définis dans les dispositions d'exécution de la présente loi.</p>
Domage partiel	<p>Art. 59 ¹L'estimation du dommage est basée sur la valeur d'assurance de la partie détruite, ou sur les devis de reconstruction, sous déduction des restes.</p> <p>²Le dommage qui n'a que des conséquences esthétiques et qui ne peut être réparé qu'à des prix excessifs peut être compensé par une indemnité forfaitaire qui tienne compte de la moins-value.</p> <p>³Lorsqu'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.</p>
Sinistres bagatelles	<p>Art. 60 Les sinistres bagatelles sont traités selon une procédure simplifiée, définie dans les dispositions d'exécution de la présente loi.</p>
Domage en cours de construction ou de transformation	<p>Art. 61 ¹En 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.</p>

²Les propriétaires sont tenus de fournir tous les renseignements nécessaires à l'estimation, notamment les plans, devis, contrats, états de situation des travaux, factures, etc.

Dommege en cours de procédure de réclamation

Art. 62 En cas de sinistre après une réclamation relative à la valeur d'assurance et avant qu'il ne soit statué sur celle-ci, l'estimation du dommege 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.

Dommege caché

Art. 63 Lorsqu'un dommege qui n'a pas été pris en compte dans l'estimation apparaît ultérieurement, les propriétaires peuvent demander une nouvelle estimation dans les trente jours à compter du moment où le dommege est devenu perceptible, mais au plus tard six mois à compter de la date de la première estimation.

Décision d'indemnisation

Art. 64 ¹Le montant des indemnités, le cas échéant, le refus d'indemnisation, est communiqué par écrit aux propriétaires.

Réclamation

Art. 65 ¹Les propriétaires peuvent former auprès de l'établissement une réclamation, écrite et motivée, contre l'estimation, dans les trente jours dès sa notification.

²Un-e expert-e désigné-e par la direction, entend les propriétaires sur place, en présence de l'expert-e qui a procédé à l'estimation.

³En cas de maintien de la réclamation, le directeur ou la directrice statue.

⁴Le directeur ou la directrice peut rejeter la réclamation lorsque, sans autorisation, les propriétaires procèdent à des modifications au bâtiment avant la fin de la procédure de réclamation sous réserve de l'article 83, lettre *d*.

Frais d'estimation

Art. 66 L'estimation est gratuite à moins que la prétention à indemnité ou que la réclamation, le cas échéant le recours, se révèle manifestement infondée.

Enquête pénale

Art. 67 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. 68 ¹Dans 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.

²L'indemnité est versée à l'assuré-e qui est propriétaire à la date du sinistre, sous réserve des articles 77 et 79.

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

Délai de reconstruction

Art. 69 ¹A compter de la date du sinistre, le délai de reconstruction est de :

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

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

Reconstruction ou réparation : 1. Principe	<p>Art. 70 ¹L'indemnité correspond aux frais effectifs de reconstruction ou de réparation, mais au maximum au montant de la valeur assurée de la partie détruite, sous déduction de la valeur des restes.</p> <p>²Les dispositions d'exécution de la loi règlent les modalités de versements de l'indemnité.</p>
2. Différente	<p>Art. 71 ¹Lorsque le bâtiment n'est pas rétabli approximativement au même emplacement, dans des dimensions identiques ou à des fins similaires, l'indemnité peut être réduite, conformément aux dispositions d'exécution de la présente loi.</p> <p>²Lorsque le bâtiment est partiellement rétabli, l'indemnité relative à la partie reconstruite et à celle qui ne l'est pas sont calculées séparément.</p> <p>³En cas de dommage total, si 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 des dimensions et à des fins similaires, dans le même périmètre.</p>
Non-reconstruction: 1. Principe	<p>Art. 72 ¹En cas de dommage total, si les propriétaires choisissent de ne pas rétablir le bâtiment ou si les travaux ne sont pas effectués 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.</p> <p>²En cas de dommage partiel, les travaux qui ne sont pas exécutés dans le délai imparti ne sont pas indemnisés.</p>
2. Remise en état	<p>Art. 73 ¹En cas de non-reconstruction, les propriétaires ont l'obligation de mettre en ordre l'emplacement, le cas échéant, de démolir les restes du bâtiment sinistré 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.</p> <p>²À défaut d'exécution dans le délai, l'autorité communale peut se substituer aux propriétaires et faire exécuter les travaux.</p> <p>³Les propriétaires perdent 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.</p>
Indemnité supplémentaire	<p>Art. 74 ¹Une indemnité supplémentaire peut être attribuée pour couvrir :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) les dépenses qui sont la conséquence des mesures prises dans le but de préserver les restes du bâtiment ; b) les frais d'enlèvement, de tri et d'élimination des restes du bâtiment ; c) les frais de décontamination des décombres, pour autant que la contamination ne soit pas due à des objets non assurés ; d) une part équitable du dommage causé aux arbres, aux cultures et aux clôtures par les mesures prises pour combattre le sinistre. <p>²Le mode de calcul des indemnités supplémentaires est fixé dans les dispositions d'exécution de la présente loi.</p>

Exclusion de responsabilité	Art. 75 L'établissement n'assume aucune responsabilité pour les dommages causés aux personnes, aux choses ou à l'environnement, pendant ou après le sinistre.
Paiement 1. Principe	Art. 76 ¹ Aucun versement n'est effectué avant que l'enquête officielle ait établi la cause du sinistre ou fait constater qu'aucune faute n'est imputable à l'assuré-e. ² Suivant l'importance du sinistre, l'établissement procédera au versement d'acomptes en fonction de l'évolution des travaux de reconstruction ou procédera à des versements sur la base des factures présentées par les propriétaires. Une preuve de paiement peut être exigée.
2. En cas de dommage important	Art. 77 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. 78 Une franchise peut être déduite du paiement de l'indemnité.
Créanciers hypothécaires	Art. 79 Si le bâtiment qui a été endommagé est hypothéqué, l'indemnité n'est payée aux propriétaires que sur le consentement de tous les créanciers connus ayant un droit de gage sur l'immeuble (art. 804 et 822 CCS).
Restitution	Art. 80 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 du solde de l'indemnité.
Subrogation	Art. 81 ¹ Dans la mesure où il verse une indemnité, l'établissement est subrogé aux droits des propriétaires 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 Les propriétaires répondent de tout acte par lequel il est porté atteinte à ce droit de l'établissement.

CHAPITRE III

Déchéance et réduction de l'indemnité

Déchéance	Art. 82 ¹ Les propriétaires qui provoquent intentionnellement le sinistre ou contribuent à l'aggraver, par action ou omission, perdent tout droit à une indemnité, qu'ils aient agi comme auteurs, instigateurs ou complices. ² L'établissement peut priver de toute indemnité les propriétaires qui apportent au bâtiment assuré des changements qui rendent impossibles la constatation du sinistre et la détermination des causes du dommage.
Réduction	Art. 83 ¹ L'indemnité peut être réduite à l'égard des propriétaires qui : a) ont provoqué le sinistre ou contribué à l'aggraver par une négligence grave ;

- b) ont 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'ont pas pris les mesures nécessaires pour sauvegarder les restes du bâtiment (art. 56, al. 1) ;
- d) ont entrepris, avant l'estimation du dommage, des modifications qui ont entravé ou faussé celle-ci (art. 56, al. 2) ;
- e) ont tardé à donner l'avis de sinistre, les informations et documents utiles à l'estimation du dommage ou entravent la détermination du dommage ou de sa cause, sans pouvoir justifier d'un motif légitime ;
- f) ont tenté astucieusement d'induire l'établissement en erreur pour obtenir des prestations supérieures à celles auxquelles ils ont droit ;
- g) ont compromis, intentionnellement ou par négligence, les actions récursoires de l'établissement (art. 81, al. 3) ;
- h) n'ont pas rempli, intentionnellement ou par négligence, leur obligation d'annonce (art. 16 et 39, al. 1) ;
- i) a contrevenu à toute autre obligation découlant de la présente loi.

²L'indemnité peut aussi être réduite si le sinistre a été causé intentionnellement ou par faute grave soit par une personne qui fait ménage commun avec les propriétaires, soit par une personne dont ils sont responsables, et qu'une négligence grave dans la surveillance de cette personne a été commise.

Créanciers
gagistes

Art. 84 ¹Même lorsque les propriétaires perdent, totalement ou partiellement, leur 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 des propriétaires.

²Les propriétaires sont tenus 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. 85 ¹L'établissement doit garantir son autonomie financière par les primes encaissées, ses capitaux propres, ses provisions et réserves, sa réassurance, ainsi que par la couverture offerte par les communautés de risques auxquelles il participe.

²Les résultats annuels sont imputés aux capitaux propres jusqu'à ce que ces derniers atteignent le niveau requis pour la couverture des risques.

Placements

Art. 86 Les capitaux sont placés de manière à privilégier la sécurité des placements par rapport à leur rendement. Les principes d'allocation des placements sont définis dans les dispositions d'exécution de la présente loi.

Contribution à la
prévention et à la
lutte contre les
dommages

Art. 87 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. 88** 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. 89** ¹Une participation de 10% du résultat technique moyen des cinq dernières années est versée annuellement à l'État. Son montant est au maximum de 500'000 francs. Ses modalités de calcul sont définies par les dispositions d'exécution.

²Si le résultat de l'exercice est favorable et que les capitaux atteignent 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. 90** En cas de suppression de l'assurance mutuelle obligatoire des bâtiments, le Grand Conseil statuera, s'il y a lieu, sur la destination des capitaux propres.

CHAPITRE 2

Dispositions transitoires et finales

Droit applicable **Art. 91** ¹Les procédures d'estimation en cours sont traitées selon les dispositions de l'ancien droit.

²Les valeurs d'assurance en vigueur sur la base de la loi antérieure le demeurent jusqu'à une nouvelle estimation.

Dispositions modifiées **Art. 92** La modification du droit en vigueur figure en annexe.

Abrogation **Art. 93** La loi sur l'assurance des bâtiments (LAB), du 29 avril 2003, est abrogée.

Promulgation **Art. 94** ¹La présente loi est soumise au référendum facultatif.

²Le Conseil d'État pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi.

³Il fixe la date d'entrée en vigueur.

Neuchâtel, le

Au nom du Grand Conseil :

La présidente,

La secrétaire générale,

TABLEAU COMPARATIF DES DISPOSITIONS DE LA LOI ACTUELLE ET DU PROJET

Article original	Article proposé
<p>But</p> <p>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.</p>	<p>But</p> <p>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 habitant-es.</p>
<p>Article 1 Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 1 de la loi actuelle.</p>	
<p>Établissement:</p> <p>1. Statut et siège</p> <p>Art. 2 ¹Pour 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).</p>	<p>Établissement:</p> <p>1. Statut et siège</p> <p>Art. 2 ¹Pour 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 dénommé Établissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP), ci-après l'établissement.</p> <p>²Cet établissement autonome de droit public, doté de la personnalité juridique et financièrement indépendant, est placé sous la haute surveillance du Conseil d'État.</p> <p>³Son siège est à Neuchâtel.</p>
<p>Article 2 La désignation exacte de l'Établissement figure actuellement dans le règlement d'exécution. Sa mention dans la loi permettra, si nécessaire, une inscription de l'ECAP au registre du commerce.</p>	

2. Missions

Art. 3 ¹L'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 participer à l'organisation et au financement de la défense contre l'incendie du canton et d'exécuter à cet effet les missions qui lui sont confiées par la législation cantonale et le Conseil d'État;
- d) de former les sapeurs-pompiers volontaires.

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

2. Missions

Art. 3 ¹L'établissement a pour missions essentielles de:

- a) gérer l'assurance des bâtiments;
- b) promouvoir les mesures visant à réduire et prévenir les risques dus au feu et aux éléments naturels;
- c) participer à l'organisation, au financement et au contrôle de la défense contre l'incendie du canton et exécuter à cet effet les missions qui lui sont confiées par la législation cantonale et le Conseil d'État;
- d) former les sapeuses-pomprières et les sapeurs-pompiers volontaires.

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

Article 3

Cet article a déjà été complété suite à l'adoption de la loi sur la prévention et la défense contre les incendies et les éléments naturels (LPDIENS). Le remplacement à la lettre *b* de "contribuer" par "promouvoir" traduit un changement de philosophie voulu par la LPDIENS à savoir le passage d'un rôle de payeur à un rôle d'acteur. Il ne s'agit plus seulement pour l'ECAP de financer, mais bien de définir des concepts permettant la réduction des risques et des dommages. Ce rôle deviendra essentiel à l'avenir, en particulier en matière de prévention des bâtiments contre les sinistres dus aux éléments naturels.

Procédure et voies de recours

Art. 4 ¹Les 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.

²Les décisions de l'établissement peuvent faire l'objet d'un recours à la Chambre d'assurance immobilière, puis au Tribunal cantonal.

Procédure et voies de recours

Art. 4 ¹Les 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.

²Un recours contre les décisions de l'établissement peut être formé dans les 30 jours auprès de la Chambre d'assurance immobilière, puis contre la décision de cette dernière auprès du Tribunal cantonal.

³La Chambre perçoit du recourant une avance de frais équivalente aux frais de procédure présumés. L'article 47 LPJA est applicable par analogie.

Article 4

L'introduction du délai de recours dans la loi a pour but une harmonisation des dispositions relatives aux contestations et aux recours. Tous les délais sont uniformisés à 30 jours. Les contestations, qui visent à faire réexaminer par l'ECAP une de ses décisions sont toutes désignées par le terme "réclamations" alors que jusqu'à présent la loi utilisait tantôt le terme réclamation, tantôt celui d'opposition.

Afin de donner une base légale claire à la perception d'une avance de frais pratiquée de longue date (sur la base du renvoi aux règles de la LPJA), l'alinéa 3 a été ajouté.

CHAPITRE 2

Organisation

Articles 5 à 11, remarque générale:

Le poste d'expert cantonal n'existant plus, la disposition légale y afférente (art. 9 de la loi actuelle) est supprimée du chapitre "organisation" dans le projet de loi.

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

Organisation:

1. Principe

Art. 5 La haute surveillance, la direction stratégique, la direction opérationnelle ainsi que le contrôle, sont assumés respectivement par:

- a) le Conseil d'État ;
- b) la Chambre d'assurance immobilière (désignée ci-après: la Chambre) ;
- c) la direction ;
- d) l'organe de révision.

Article 5

Les attributions du Conseil d'État et de la Chambre ne changent pas. Par contre, le projet prend en compte:

- la disparition du poste d'expert cantonal. Depuis 2011, les tâches d'assurance et de prévention sont attribuées à deux responsables différents. La complexification des tâches de prévention, en particulier, en est la cause. La mention des tâches techniques et de prévention disparaît donc également ;
- le fait que la direction opérationnelle, bien que supervisée par le directeur ou la directrice, est assumée par plusieurs personnes ;
- la modification de la lettre c. du chapitre III du titre vingt-sixième du code des obligations qui, depuis 2005, parle d'organe de révision et non plus d'organe de contrôle.

2. Le Conseil d'État

Art. 6 ¹Le Conseil d'État 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.

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

³Il 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.

2. le Conseil d'État

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

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

³Il désigne parmi ses membres son représentant ou sa représentante 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 au moins un par région de défense et de secours; il désigne le ou la président-e.

Article 6

La loi actuelle (art. 6, al. 1) stipule que le budget est communiqué, pour information, au Conseil d'État. Elle ne prévoit pas de ratification.

Il est indispensable que le gouvernement, à l'instar des députés, dispose des comptes et du rapport de gestion pour exercer son rôle de haute surveillance. Le budget est un document de gestion interne à l'Établissement. Il traduit les intentions des différents secteurs d'activités de l'Établissement. A l'inverse de la plupart des entités étatiques, il ne constitue qu'une anticipation moyenne des charges, sauf en matière de fonctionnement interne, tout le volet en lien avec les sinistres est hautement aléatoire.

En outre, si la présentation du budget est essentielle lorsque l'État est financièrement impliqué, elle n'a guère d'utilité dans le cadre d'un établissement qui ne bénéficie d'aucune subvention, ni garantie de la part du canton.

En matière de sinistres, les derniers exercices ont montré que d'une année à l'autre les indemnités peuvent varier d'un facteur dix. Les charges liées à l'évaluation de dommages fluctuent presque dans les mêmes proportions.

De même en matière de subventions versées, il est difficile, voire impossible, d'anticiper précisément le volume des demandes qui seront reçues durant l'exercice, même si des règlements en définissent strictement le cadre. L'amplitude de variation des subsides de prévention est plus forte que celle de l'intervention où une planification des investissements est mise en place.

Enfin, en matière de placement, des règles ont été décidées par la Chambre en ce qui concerne le budget des produits, mais les aléas boursiers font que seuls les comptes, traduisant les performances effectivement réalisées, ont une réelle valeur. Le budget ne traduit que l'application d'un principe général de prudence.

Pour ces différentes raisons, il apparaît que les informations que le budget apporte ne constituent pas des éléments suffisamment fiables, quant aux anticipations de résultats. En ce qui concerne les charges internes, et en particulier en matière de ressources humaines, le Président de la Chambre s'est toujours soucié de la cohérence avec la politique cantonale, tout en tenant compte des spécificités de l'Établissement.

Enfin, depuis plusieurs années, le budget est communiqué au chef du département de tutelle au travers de sa fonction de président de la Chambre.

L'alinéa 3 faisait référence à un-e représentant-e par district. La nouvelle LPDIENS organise le canton en régions de défense et de secours. Cette tendance se confirme dans d'autres domaines, notamment celui de la protection civile. Elle a été introduite dans les critères de choix des membres de la Chambre par le Conseil d'État.

3. La Chambre

Art. 7 ¹La 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'État;
- 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.

²La 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.

3. la Chambre

Art. 7 ¹La 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'État;
- b) elle arrête le taux des primes et de la contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages, le montant des franchises pour les sinistres incendie et éléments naturels, ainsi que la participation éventuelle des assurés 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 les recours formés contre les décisions de l'établissement;
- g) elle engage le directeur ou la directrice et sur sa proposition, les membres de la direction;
- h) elle définit les compétences de la direction et du personnel en matière de signature;
- i) elle désigne l'organe de révision;
- j) elle désigne ses représentant-e-s au sein des organisations dont l'établissement est membre;
- k) elle approuve les règlements de subventions;
- l) elle désigne les expert-e-s externes chargé-e-s des estimations;
- m) elle désigne les membres du comité de placement présidé par le directeur ou la directrice.

²La 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.

³A l'exception de la présidence, la Chambre s'organise elle-même.

Article 7

Les compétences de la Chambre ont partiellement été revues pour les adapter à son rôle de direction stratégique:

- b) elles sont précisées en regard du règlement tarifaire;
- c) l'approbation du règlement des subventions ne se fait plus par voie d'arrêté mais a été confiée à la Chambre par les dispositions d'application de la LPDIENS (art. 33 RALPDIENS). Il convient de préciser que l'article 7, lettre *c* (*inchangé*) stipule que "la Chambre se prononce sur la gestion, le budget et le comptes." Sous la loi actuelle, comme dans le projet, cela signifie que la Chambre étudie les différents rapports relatifs à ces éléments soumis par la direction. Elle en débat et entérine, amende ou éventuellement refuse les propositions qui lui sont faites;
- f) suite aux corrections de vocabulaires présentées dans les commentaires relatifs à l'article 4, les réclamations sont du ressort de la direction, seuls les recours sont traités par la Chambre. Les réclamations sont nombreuses et portent souvent sur des points de détail à caractère technique. Dans la grande majorité des cas, les réclamations sont résolues par des explications adéquates ou la correction d'erreurs;
- g) la Chambre définit la dotation en personnel dans le cadre du budget. Par contre le choix des collaborateurs est du ressort de la direction dont les membres sont engagés par la Chambre;
- j) la compétence de la Chambre dans la désignation de ses représentant-e-s ne concerne pas les organisations où elle a des intérêts (actionnariat, par exemple) mais celles dont elle est membre, les organisations faïtières en particulier;
- l) les expertes et les experts chargés des estimations ne sont pas formellement engagés, mais désignés après une sélection et une formation par les collaborateurs et les collaboratrices de l'établissement;
- m) la désignation du comité de placement, qui est un organe créé après la mise en vigueur de la loi en 2004, a été ajoutée. Depuis 2005, le comité de placement est régi par les dispositions du règlement de la Chambre, entériné par le Conseil d'État. Ledit règlement définit ainsi sa composition, ses compétences et son devoir d'information.

Lors de sa séance d'août 2015, la direction a soumis à la Chambre, qui l'a adopté, un règlement de placements définissant de manière plus précise les éléments suivants:

- l'organisation : objectifs, responsabilités, choix des vecteurs de placement;
- les principes : monnaies étrangères, réserve de fluctuation, reporting et contrôle;
- tâches et compétences détaillées des différents intervenants: Chambre, comité de placement, direction, mandataires externes;
- l'allocation stratégique;
- les types de placement : règles pour la sélection des actions, des obligations, de l'immobilier ...;
- les procédures décisionnelles urgentes.

4. La direction

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

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

³La direction représente l'établissement au comité de coordination pour la défense incendie et les secours.

4. la direction

Art. 8 ¹Le directeur ou la directrice est responsable de la gestion de l'établissement et le représente à l'égard des tiers.

²Le directeur ou la directrice participe aux séances de la Chambre avec voix consultative.

³Le directeur ou la directrice préside le comité de direction chargé de la gestion opérationnelle.

⁴Le directeur ou la directrice statue sur les réclamations.

Article 8

Le comité de coordination pour la défense incendie et les secours (auquel se réfère l'art. 8, al. 3 de la loi actuelle) n'existe plus; la composition de la commission stratégique de la défense contre les incendies et des secours est définie par l'article 16 RALPDIENS. L'alinéa 3 précise le nouveau mode de fonctionnement de la direction. L'alinéa donne au directeur ou à la directrice la compétence de statuer sur les réclamations.

5. L'expert cantonal

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

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

Article 9 (ancien) Le poste d'expert cantonal n'existant plus, l'article est abrogé.

6. L'organe de contrôle

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

5. L'organe de révision

Art. 9 ¹Il contrôle la conformité des comptes annuels aux dispositions légales et au cadre de référence choisi.

²Il vérifie l'existence du système de contrôle interne.

³Il établit un rapport à l'attention de la Chambre et formule une recommandation quant à l'approbation des comptes.

Article 9

La désignation de l'organe de révision par la Chambre est stipulée à l'article 7. L'organe de révision contrôle non seulement les comptes, il vérifie également la bonne application des normes comptables (Swiss-GAAP, RPC). Selon la norme d'audit suisse, il est également chargé de s'assurer de l'existence d'un système de contrôle interne.

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 s'appliquent au directeur, à l'expert cantonal et au personnel de l'établissement.

Statut du personnel

Art. 10 Le Conseil d'État détermine par arrêté dans quelle mesure les dispositions de la loi sur le statut de la fonction publique (LSt), du 28 juin 1995, s'appliquent au personnel de l'établissement.

Article 10

Le "personnel de l'établissement" désigne l'ensemble des collaborateurs et des collaboratrices sans devoir préciser leur statut. Il n'est pas nécessaire d'établir de distinction entre le directeur ou la directrice et le reste du personnel.

Le projet prévoit que le Conseil d'État fixe par voie d'arrêté dans quelle mesure les dispositions de la loi sur le statut de la fonction publique (LSt), du 28 juin 1995 s'appliquent au personnel de l'Etablissement. Cette modification simplifie le système actuel qui prévoit que ce sont les dispositions d'exécution qui déterminent dans quelle mesure la LSt s'applique, dispositions qui renvoient elles-mêmes à un arrêté du Conseil d'État.

Experts d'arrondissements

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

²Ils fonctionnent en commission d'expertise ou individuellement.

Expert-e-s externes

Art. 11 ¹Les expert-e-s externes:

- a) procèdent à l'estimation de la valeur d'assurance des bâtiments;
- b) participent à l'estimation des dommages;
- c) contribuent au contrôle des mesures de prévention.

Article 11

La notion d'arrondissement tel que le prévoyait la LAB 2003 n'existe plus dans l'organisation des estimations. On parle d'expert-e-s externes, par opposition aux expert-e-s internes, employé-e-s de l'Établissement.

L'Établissement s'appuie, déjà actuellement, pour son activité d'assurance sur deux groupes d'experts ayant des statuts distincts. On distingue en effet:

a) Les expert-e-s internes

Ce sont des collaboratrices et collaborateurs de l'ECAP, sous contrat de droit public chargés du traitement des sinistres ainsi que des estimations complexes. Ces spécialistes sont à ce jour au nombre de quatre (3.35 ETP) en plus du responsable de secteur.

b) Les expert-e-s externes

La loi de 1930 les désignait par "commission d'expertise", celle de 2003 par "experts d'arrondissement". La nouvelle désignation "d'expert-e-s externes" traduit l'évolution de leur organisation. Ces expert-es sont chargé-es de la détermination de la valeur d'assurance des bâtiments (environ 5'000 à 5'500 estimations par année). fonctionnant, en règle générale, par paires.

Originellement, les commissions d'expertise étaient rattachées à un district et elles n'officialiaient qu'au sein de celui-ci. Depuis 2003, le lien avec les districts s'est estompé au profit d'une organisation territoriale plus souple. La nouvelle loi propose d'entériner l'existence d'un groupe d'experts pouvant intervenir partout dans le canton en fonction des besoins en expertises, d'une part, et, d'autre part en s'appuyant sur leurs compétences spécifiques et en optimisant leur déplacements.

Ces expertes et ces experts sont des indépendants, généralistes du bâtiment (architectes, dessinateurs en bâtiments, conducteurs de travaux ...) qui sont liés à l'ECAP par des dispositions de droit privé. Seules une petite partie de leur temps à l'Établissement, en règle générale 20%, parfois jusqu'à deux jours par semaine.

Si leur mission principale consiste à estimer les bâtiments, ils peuvent également être sollicités en cas de sinistres. Ils interviennent en particulier lors d'événements de grande ampleur en appui des expert-e-s internes. Vu la complexification de l'évaluation des dommages, il a été constitué en 2015 un groupe de quatre expert-es externes ayant reçu une formation ad hoc en matière de sinistres dus aux éléments naturels. Leur activité principale demeure toutefois l'estimation des bâtiments en période "calme". En cas de nombreux sinistres simultanés, ils peuvent être mobilisés pour garantir un traitement rapide des annonces des assurés.

Le projet précise que l'estimation des bâtiments porte sur les valeurs d'assurance. Compte tenu de l'évolution des missions, les expert-e-s externes auront pour tâche de vérifier si les mesures de prévention, en particulier contre les éléments naturels, ont été exécutées. Il s'agit des mesures les plus simples liées à la construction telle que, par exemple, la surélévation des sauts-de-loup pour éviter les inondations.

TITRE II

Assurance

CHAPITRE PREMIER

Etendue

Assurance 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 obligatoire

Art. 12 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;
- d) des bâtiments propriété de la Confédération.

Article 12

Le projet (à sa let. d) complète la liste des exceptions de l'obligation d'assurance mentionnées dans la loi actuelle. Les bâtiments de la Confédération sont ainsi exclus de l'obligation d'assurance et s'inscrit dès lors dans la volonté du législateur fédéral (à cet égard, v. l'art. 62e de la loi sur l'organisation du gouvernement et de l'administration (LOGA), du 21 mars 1997 [RS 172.010]).

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.

Assurance facultative

Art. 13 A la demande des propriétaires, l'établissement peut assurer, à titre facultatif, des constructions attenantes au bâtiment ou éléments de bâtiments non soumis à l'assurance obligatoire.

Article 13

La disposition actuelle est à la fois trop vague (let. a) et trop précise (let. b). La modification de l'article va dans le sens d'une clarification de la pratique. L'assurance facultative prévue dans les dispositions d'application de 2003 sous la forme d'un contrat séparé n'a jamais été utilisée. Par contre, certains éléments dont la reconstruction après sinistres n'est pas une évidence (fresques ou vitraux) sont assurés facultativement.

La disposition prévoit que peuvent être assurés les éléments de bâtiment qui ont un lien physique avec le bâtiment principal, mais qui ne remplissent pas les critères pour être assurés séparément.

La modification de cet article va dans le sens d'une réduction de la zone de flou entre domaines relevant des assureurs privés et de l'ECAP.

Éléments 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.

Éléments exclus de l'assurance

Art. 14 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.

Article 14

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 15 de la loi actuelle.

Double assurance (assurance cumulative)

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

²Le 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.

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

Double assurance (assurance cumulative)

Art. 15 ¹L'assurance multiple, complémentaire ou supplémentaire d'un risque assuré par l'établissement auprès d'assureurs tiers est interdite.

²Les propriétaires dont tout ou partie du bâtiment est assuré en double emploi et qui touche une indemnité d'un tiers assureur sont déchus du droit d'être indemnisés par l'établissement, sans pouvoir prétendre au remboursement des primes versées; l'article 84 est réservé.

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

Article 15

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 16 de la loi actuelle.

Début de l'obligation d'assurance

Art. 17 ¹Les 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.

²Pour 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.

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

Début de l'obligation d'assurance

Art. 16 ¹Les constructions nouvelles et les transformations importantes de bâtiments existants doivent être assurées depuis le début des travaux; les propriétaires ont l'obligation de les annoncer avant le début de ceux-ci.

²Pour 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; les propriétaires ont l'obligation d'annoncer la fin de ceux-ci.

³Les articles 53, alinéa 2 et 83, alinéa 1, lettre *h*, sont réservés.

Article 16

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 17 de la loi actuelle.

Début de l'assurance

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

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

Début de l'assurance

Art. 17 ¹L'assurance débute au moment où le formulaire de demande d'assurance, dûment complété, est parvenu à l'établissement.

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

Article 17

L'assurance débute lorsque le formulaire de demande d'assurance est parvenu à l'établissement, sous réserve des estimations effectuées d'office (art. 32). L'utilisation de transmissions par courrier électronique ou par le site internet oblige à définir différemment le début de l'assurance. Le fardeau de la preuve de la communication appartient toutefois à l'assuré-e.

L'alinéa reprend sans changement l'article 18 al. 2 de la loi actuelle.

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.

Suspension de l'assurance:

1. Principe

Art. 18 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 les propriétaires n'exécutent pas dans le délai fixé les mesures qu'elle leur 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 les propriétaires refusent d'y remédier;
- c) si les exigences relatives à la protection contre l'incendie et les éléments naturels, fixées dans le cadre de l'octroi du permis de construire ou de transformer ne sont pas respectées.

Article 18

Cette disposition reprend pour l'essentiel l'article 19 de la loi actuelle. Une lettre *c* a été ajoutée pour permettre la suspension de l'assurance lorsque les exigences fixées dans le permis de construire ne sont pas respectées. L'introduction de la possibilité d'une suspension de l'assurance permet à la fois à l'établissement de se protéger, mais aussi d'offrir aux communes, par son intermédiaire, un moyen de pression bienvenu.

2. Conséquences

Art. 20 ¹L'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.

²En 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.

³En 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.

2. Conséquences

Art. 19 ¹L'établissement n'est pas tenu d'indemniser les propriétaires pour un dommage survenu pendant la suspension de l'assurance, à moins que les propriétaires ne prouvent que le dommage n'est pas dû aux défauts qui ont motivé la suspension; l'alinéa 3 est réservé.

²En 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.

³En cas de suspension, partielle ou totale, les droits des créanciers hypothécaires sont sauvegardés durant deux ans, à compter du jour où la décision de suspension est devenue définitive. L'établissement en informe, par écrit, les créanciers hypothécaires connus.

Article 19

La formulation du troisième alinéa a été complétée, car il s'avère que, parfois, l'ensemble des créanciers hypothécaires ne peut pas être identifié. Avec la mention, "les créanciers hypothécaires connus", la responsabilité l'établissement est limitée à ceux inscrits au Registre foncier, ce qui est, par exemple, le cas de toutes les hypothèques de la BCN, et à ceux que les propriétaires voudront bien lui communiquer.

Pour le surplus, cette disposition reprend l'article 20 de la loi actuelle et on peut se référer aux commentaires de la LAB 2003.

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

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

²Les 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.

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

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

Art. 20 ¹L'obligation d'assurance et la couverture d'assurance prennent fin lorsque le bâtiment est démoli.

²Les 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 déplacés d'un endroit à un autre, pendant la période de démontage et de transport.

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

Article 20

Le dommage total est défini dans le RLAB comme un dommage de plus de 75% de la valeur d'assurance du bâtiment. Dans certains cas, il peut être utile, voire nécessaire, de maintenir une couverture d'assurance pour la partie du bâtiment, jusqu'à un quart, qui demeure.

Lettre *b*: la notion de "transportés" telle que prévue par l'article 21, lettre *b* de la loi actuelle tend à faire penser à un bâtiment non fondé (sans fondation), donc non assurable; il convient dès lors de le remplacer par le terme "déplacés" qui est plus adéquat.

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 ou à même de les réparer.

Risques incendie couverts

Art. 21 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 ou à même de les réparer.

Article 21

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 22 de la loi actuelle.

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 incendie non couverts

Art. 22 Ne sont pas couverts les dommages dus à d'autres causes que celles expressément mentionnées à l'article 21, 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 ou installations électriques sous tension et dus à un incident extraordinaire tel qu'un court-circuit ou une surtension;
- d) les dommages causés par des coups de bélier, quelle qu'en soit la cause.

Article 22

Dans l'énumération des risques explicitement exclus, la lettre *c* a été clarifiée, sans modification de son contenu effectif. Une lettre *d* a été ajoutée, l'exclusion des effets des coups de bélier est apparue nécessaire suite à la décision de la Chambre d'assurance immobilière où l'ECAP avait obtenu gain de cause (décision du 13.01.2010, dans l'affaire X SA contre ECAP). A plus forte raison, parce que ce type d'événements n'est pas couvert par la réassurance.

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 couverts

Art. 23 Les bâtiments sont assurés contre les dommages causés par:

- a) l'ouragan;
- b) la grêle;
- c) les crues et les inondations;
- d) les avalanches;
- e) le poids et le glissement de la neige sur les toits;
- f) les glissements de terrains;
- g) les chutes de pierre et les éboulements de rocher;
- h) les dolines.

Article 23

La couverture des risques éléments naturels est légèrement étendue. Une distinction claire est faite entre, d'une part, les glissements de terrain et les éboulements de rocher, auxquels les chutes de pierres ont été ajoutées à titre de précision et afin de s'aligner avec les termes du produit référentiel de notre contrat de réassurance.

La couverture des risques liés aux dolines a été récemment introduite dans les législations vaudoises et jurassiennes. Elle est admise dans le produit référentiel de l'Union intercantonale de réassurance et donc, à ce titre, réassurée. Il ne s'agit toutefois que des cas d'effondrement brusques. Les affaissements progressifs ne sont pas couverts (art. 24, let a). Après discussions avec les ECA vaudois et jurassien, ainsi qu'en regard des cas traités, et non pris en charge, durant les dernières années, les éventuelles indemnités dues au titre des dolines resteront négligeables en comparaison du montant payé pour les autres dégâts de la nature.

La let. c a été modifiée par rapport à la loi actuelle (art. 24 let. c). Il est apparu que le fait de conditionner la couverture des dommages à des crues et inondations dues à des précipitations soudaines et exceptionnelles est trop restrictif et n'est pas en adéquation avec la réalité hydrologique du canton.

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 éléments naturels non couverts

Art. 24 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 23 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, l'affaissement, l'érosion, les effets du gel, de l'humidité ou de la sécheresse;
- 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;
- c) les dommages dus à des défauts de construction ou d'entretien ainsi qu'au non respect des normes techniques en vigueur et des exigences légales en matière de prévention éléments naturels;
- d) les dommages causés à des bâtiments construits en dessous des cotes de référence des lacs;
- e) les dommages dus à l'abaissement des eaux souterraines ou du sol et aux fluctuations de la nappe phréatique;
- f) les dommages dus à la rupture ou aux reflux de canalisations;
- g) les dommages dus à des travaux exécutés sur le fonds du bâtiment assuré ou à proximité, tels que terrassements ou fouilles;
- h) les dommages dus à une construction ou un entretien défectueux d'ouvrages sis sur le fonds du bâtiment ou à proximité;
- i) les dommages causés par des animaux (en particulier des insectes), végétaux ou champignons; l'article 26, lettre c, est réservé.

Article 24

L'étendue des dommages non couverts a été précisée, en particulier par la mention des dégâts dus aux végétaux (racines ou plantes grimpantes, par exemple). En outre, la possibilité de couvrir ces dommages est clairement de la responsabilité des assureurs privés, l'ECAP ne souhaitant pas faire usage d'une possibilité d'assurance facultative qui n'a par ailleurs jamais été demandée.

Dans le même esprit de clarification, la lettre *a* a été complétée sur la base du produit référentiel.

Une reclassification des causes de dommages non-couverts a été opérée entre l'ancienne lettre *b* et la nouvelle lettre *c*. Ont été ajoutés les dommages dus au non-respect des normes techniques et des exigences légales. Il s'agit en particulier d'éviter de devoir rembourser d'une part, des dégâts dus à l'utilisation de matériaux non-conformes ou au recours à des principes de construction inadaptés, d'autre part, des dommages provoqués par le non-respect des exigences du permis de construire.

La formulation de l'article 25 let. *c* de la loi actuelle concernant les bâtiments construits en dessous du niveau normalement atteint par les rivières et les lacs est relativement floue. Dans la mesure où il existe des cotes de références officielles pour le niveau des lacs, il est judicieux de s'y rapporter et de modifier la disposition dans ce sens. Par contre, il n'existe aucune référence en ce qui concerne les cours d'eaux dont les débordements sont pris en charge, à la restriction des let *a*) à *i*) de ce même article. Le règlement d'application précisera les modalités de mise en œuvre de cet article.

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.

Risques exclus

Art. 25 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, de bangs supersoniques et de contaminations dues à des objets non assurés.

Article 25

La liste des risques non-couverts a été complétée. Les dommages provoqués par des contaminations dues à des objets non assurés ont été exclus. L'ECAP ne doit pas devoir indemniser des dommages, outre ceux dus aux sinistres, qui seraient provoqués par des substances, liquides ou matériaux stockés ou utilisés par les propriétaires ou les locataires du bâtiment. Concrètement, cela signifie que les dommages additionnels causés à un bâtiment, ou à l'environnement, par le renversement d'hydrocarbures lors d'une tempête ou la dissémination de substances radioactives durant un incendie ne sont pas couverts. Cette restriction ne s'applique pas si la substance contaminante est émise par la structure même du bâtiment.

Etendue

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.

Etendue

Art. 26 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.

Article 26

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 27 de la loi actuelle.

CHAPITRE 3

Valeurs d'assurance

Valeur à neuf

Art. 28 ¹En 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.

²La valeur à neuf s'établit sur la base des prix de construction pratiqués dans la région.

³Elle est estimée systématiquement pour tous les bâtiments.

Valeur à neuf

Art. 27 ¹En principe, les bâtiments sont assurés à la valeur à neuf. Cette valeur 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.

²La valeur à neuf s'établit sur la base des prix de construction pratiqués dans la région.

³Elle est estimée systématiquement pour tous les bâtiments.

⁴La valeur à neuf peut être réduite en cas de défaut d'entretien de certains éléments du bâtiment.

Article 27

En cas de dépréciation d'un élément du bâtiment, toiture, façade ou ferblanterie par exemple, la valeur à neuf doit être maintenue. Seul l'élément en mauvais état est déprécié séparément. Cette pratique a déjà cours depuis l'entrée en vigueur de la loi actuelle. Ce n'est qu'en cas de dépréciation moyenne importante, en règle générale 30%, que la valorisation est faite en "valeur actuelle".

Pour le surplus, cette disposition reprend ici, l'article 28 de la loi actuelle.

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 actuelle

Art. 28 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.

Article 28

En cas de construction non conforme aux règles de l'art ou aux prescriptions de sécurité, l'Établissement se réserve la possibilité de suspendre la couverture d'assurance pour des risques spécifiques conformément aux dispositions de l'article 18 du projet.

Pour le surplus, on reprend l'article 29 de la loi actuelle.

Valeur convenue

Art. 30 ¹Lorsque 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.

²La 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.

³En cas de réduction de la valeur initiale d'assurance, l'établissement en informe, par écrit, les créanciers hypothécaires.

Valeur convenue

Art. 29 ¹Lorsque les circonstances le justifient, l'établissement et l'assuré-e 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.

²La 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.

³En cas de réduction de la valeur initiale d'assurance, l'établissement en informe, par écrit, les créanciers hypothécaires connus.

Article 29

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 30 de la loi actuelle.

Valeur de démolition

Art. 31 ¹Les bâtiments voués à la démolition ou qui ne sont plus utilisés pour cause de délabrement sont assurés à la valeur de démolition.

²Cette valeur est établie sur la base de la valeur vénale des matériaux qui peuvent être récupérés.

Valeur de démolition

Art. 30 ¹Les bâtiments voués à la démolition ou qui ne sont plus utilisés pour cause de délabrement sont assurés à la valeur de démolition.

²Cette valeur s'établit sur la base du volume du bâtiment et prend en compte les frais de démolition, les frais d'enlèvement, de tri et d'élimination des matériaux.

Article 30

L'alinéa 2 a été adapté par rapport à la loi actuelle, notamment parce que la pratique en matière de démolition a changé et que la valeur de démolition ne se calcule plus sur la base de la valeur vénale des matériaux, mais correspond à la somme des frais de démolition, d'enlèvement, de tri et d'élimination des matériaux. Les propriétaires ont ainsi la garantie que les charges liées à la remise en état du site telle que prévue par l'article 73 du projet seront couvertes.

Valeur provisoire

Art. 32 ¹Pour les immeubles en construction, la valeur d'assurance provisoire est fondée sur les devis de construction.

²En cas de transformation importante d'un bâtiment, la valeur d'assurance provisoire correspond à la plus-value apportée au bâtiment.

Valeur provisoire

Art. 31 ¹Pour les immeubles en construction, la valeur d'assurance provisoire est fondée sur les coûts de construction communiqués par les propriétaires.

²En cas de transformation importante d'un bâtiment, la valeur d'assurance provisoire correspond à la plus-value apportée au bâtiment.

Article 31

Dans la majorité des cas, l'établissement n'a pas connaissance de l'ensemble des devis. La demande d'assurance est faite par l'intermédiaire du site internet et mentionne le coût de l'ouvrage ou des travaux.

CHAPITRE 4

Procédure d'estimation

Estimation:

1. À l'initiative de l'établissement

Art. 33 ¹L'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.

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

³L'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.

Estimation:

1. D'office

Art. 32 ¹L'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.

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

³L'établissement peut, en tout temps, procéder à une nouvelle estimation s'il l'estime nécessaire; l'article 53, alinéa 1, est réservé.

Article 32

Cette disposition reprend ici, presque sans changement, l'article 33 de la loi actuelle de sorte qu'on peut se référer aux commentaires de la LAB 2003. La seule modification consiste dans la suppression des exemples justifiant une nouvelle estimation.

2. À 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.

2. À la demande des propriétaires

Art. 33 Les propriétaires peuvent, en tout temps, demander à l'établissement de procéder à une nouvelle estimation si des raisons susceptibles de modifier la valeur d'assurance sont invoquées; les articles 16 et 39 demeurent réservés.

Article 33

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 34 de la loi actuelle de sorte qu'on peut se référer aux commentaires de la LAB 2003.

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, récapitulations des frais de construction, factures et autres documents utiles à l'estimation.

Obligations des propriétaires

Art. 34 Les propriétaires ont l'obligation:

- a) d'assister à l'estimation à laquelle ils sont convoqués 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 expert-e-s, les plans, devis, récapitulations des frais de construction, factures et autres documents utiles à l'estimation.

Article 34

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 35 de la loi actuelle de sorte qu'on peut se référer aux commentaires de la LAB 2003.

Procédure d'estimation

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

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

Procédure d'estimation

Art. 35 ¹L'estimation du bâtiment est effectuée par la ou les personnes chargées par par l'établissement de l'expertise, en présence des propriétaires ou de leur représentant-e.

²L'estimation est effectuée et réputée valable malgré l'absence des propriétaires, ou de leur représentant-e, régulièrement convoqué-es.

Article 35

Le projet clarifie uniquement la formulation de l'alinéa 2. Pour le surplus, il reprend l'article 36 de la loi actuelle. Le projet prévoit, contrairement à la loi actuelle, qu'une experte ou un expert puisse fonctionner seul. Cette possibilité est intéressante pour des petits bâtiments.

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.

Estimation sans visite

Art. 36 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.

Article 36

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 37 de la loi actuelle.

Notification de l'estimation

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

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

Notification de l'estimation

Art. 37 ¹L'estimation du bâtiment, son récapitulatif ainsi que la police d'assurance sont notifiés, par écrit aux propriétaires.

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

³La police d'assurance, accompagnée de ses éventuelles annexes, constitue le justificatif du contrat liant les deux parties.

Article 37

Lors de l'estimation, la valeur et ses bases de calcul sont communiquées par les expert-e-s aux propriétaires ou à leur représentant-e. Il ne s'agit alors que d'une information, la visite d'estimation pouvant être accompagnée par un locataire ou le concierge suivant les cas. La communication officielle du procès-verbal d'estimation se fait après vérification par l'ECAP. Elle est alors adressée aux propriétaires, ou leur mandataire désigné, avec la nouvelle police d'assurance.

Le terme "opposition" a été remplacé par "réclamation" conformément aux principes d'uniformisation du vocabulaire.

Il est précisé que c'est la police d'assurance qui constitue le justificatif du contrat.

La nouvelle formulation de cet article rend caduc l'article 40 de la loi actuelle.

Opposition

Art. 39 ¹Le propriétaire peut former auprès de l'établissement une opposition, écrite et motivée, contre l'estimation dans les vingt jours, dès sa notification.

²L'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.

³En cas de maintien de l'opposition, le directeur statue.

Réclamation

Art. 38 ¹Les propriétaires peuvent former auprès de l'établissement une réclamation, écrite et motivée, contre l'estimation dans les trente jours, dès la notification de la police.

²Un-e expert-e désigné-e par la direction entend les propriétaires sur place, accompagné-e, si possible, de l'expert ou de l'experte qui a procédé à l'estimation.

³En cas de maintien de la réclamation, le directeur ou la directrice statue.

Article 38

Le projet permet d'harmoniser le vocabulaire, le terme "opposition" de la loi actuelle étant remplacé par celui de "réclamation". Par ailleurs, le délai est également harmonisé puisqu'il est augmenté à 30 jours.

Le deuxième alinéa est adapté, d'une part en raison de la suppression du poste d'expert cantonal, d'autre part, pour permettre de ne convoquer que l'un des deux expert-e-s ayant procédé à l'estimation contestée, pour des questions de disponibilité, de coût et d'image.

Police d'assurance

Art. 40 ¹Lorsque 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.

²La police est remise à l'assuré.

Obligation d'annoncer les changements

Art. 41 ¹Le 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.

²Le cas échéant, la prime est adaptée à partir de la date de réception de l'avis écrit donné à l'établissement par le propriétaire.

Obligation d'annoncer les changements

Art. 39 ¹Les propriétaires ont 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 trente jours dès leur survenance; les articles 53, alinéa 2, et 83, alinéa 1, lettre *h*, sont réservés.

²Le cas échéant, la prime est adaptée à partir de la date de réception de l'avis écrit donné à l'établissement par les propriétaires.

Article 39

Le délai d'annonce est également harmonisé à 30 jours.

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

Indexation périodique

Art. 40 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.

Article 40

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 42 de la loi actuelle.

Frais d'estimation

Art. 43 ¹En principe, les estimations sont effectuées sans frais.

²Toutefois, 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).

Frais d'estimation

Art. 41 ¹Les estimations sont effectuées sans frais.

²Toutefois, l'établissement peut mettre tout ou partie des frais d'estimation à la charge de l'assuré-e si l'estimation a été sollicitée sans raisons pertinentes (art. 33).

Article 41

La suppression de "en principe" qui figure dans l'article 43 de la loi actuelle renforce le caractère gratuit des estimations, la seule exception figure déjà dans le même article.

Interdiction de communiquer les valeurs d'assurance

Art. 44 ¹Les valeurs d'assurance ne peuvent pas être communiquées à des tiers sans le consentement du propriétaire.

²Les valeurs d'assurance peuvent être communiquées aux mandataires professionnels qui démontrent avoir le consentement du propriétaire.

Interdiction de communiquer les valeurs d'assurance

Art. 42 ¹Les valeurs d'assurance ne peuvent pas être communiquées à des tiers sans le consentement des propriétaires.

²Les valeurs d'assurance peuvent être communiquées aux mandataires professionnels qui peuvent démontrer avoir le consentement des propriétaires.

Article 42

L'alinéa 2 propose de remplacer "qui démontrent avoir le consentement du propriétaire" par "qui peuvent démontrer avoir le consentement des propriétaires". Cette formulation évite de devoir demander systématiquement une procuration, en particulier à des organismes procédant fréquemment à ce genre de demande (CCNC, par exemple dans le cadre de l'octroi de rentes complémentaires). Cela correspond à la pratique actuelle qui procède en général par sondage ou, lorsque le mandataire requérant n'est pas connu, de manière automatique.

Ce système ne pose pas de problème au niveau de la protection des données dans la mesure où le maître de fichier (ECAP) reste le responsable de la vérification de la légalité ou non de la communication de la valeur d'assurance. Par ailleurs, quant au cas concret visé, la CCNC conserve pour sa part l'obligation de ne récolter que les données qui lui sont nécessaires et en droit d'obtenir.

L'assouplissement de l'exigence légale de la modalité de "preuve" ne diminue ainsi pas les obligations vis-à-vis des règles de la protection des données.

CHAPITRE 5

Primes d'assurance

Principes

Art. 45 ¹Les 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.

²Les 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.

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

Principes

Art. 43 ¹Les primes, ainsi que la contribution pour les frais de prévention et de 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.

²Les primes, ainsi que la contribution pour les frais de prévention et de défense contre les dommages, sont facturés annuellement; la facturation peut faire l'objet d'un montant minimal.

³Les primes et la contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages sont calculées prorata temporis.

Article 43

La formulation de l'alinéa 2 a été simplifiée. S'agissant de l'alinéa 3, la loi actuelle prévoit qu'en cas de sinistre total, la prime entière de l'année reste due. La suppression de la réserve de l'article 54 de la loi actuelle (art. 53 du projet) permet de calculer une prime prorata temporis dans tous les cas. La disposition actuelle était apparemment justifiée par des contraintes du système informatique de l'époque.

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 base

Art. 44 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;
- c) la dotation adéquate des réserves.

Article 44

La capacité financière de l'ECAP est déterminée par des études de type PML (Probable Maximum Loss) qui permettent de calculer le capital porteur de risque nécessaire à garantir la pérennité de l'Établissement. Les réserves, respectivement, le capital doivent être dotés en fonction, raison pour laquelle la lettre c relative à la dotation adéquate des réserves a été ajoutée.

Articles 45 et 46 : Prime de risque - remarques générales:

Par rapport à la loi actuelle, le projet ne prévoit plus la possibilité de convenir d'une franchise volontaire. La franchise "à option" est en effet une solution qui n'a jamais été utilisée, ni sollicitée.

Par ailleurs, la prime pour des parties de bâtiment assurées facultativement est calculée avec la prime globale de sorte que le projet ne prévoit plus la prime pour l'assurance facultative (art. 52 de la loi actuelle).

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.

Prime de risque:

1. Principe

Art. 45 La prime de risque est calculée en fonction de l'usage et du type de construction du bâtiment.

Article 45

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 47 de la loi actuelle.

2. Majoration ou réduction

Art. 48 ¹Lorsque 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.

²Lorsque 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.

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

2. Majoration ou réduction

Art. 46 ¹Lorsque le bâtiment présente un risque spécial dû, notamment, à sa construction, à son affectation, à son emplacement, ou à d'autres conditions particulières, l'établissement peut majorer la prime de risque.

²Lorsque le bâtiment bénéficie de mesures visant à réduire les risques et à prévenir les dommages, l'établissement peut réduire la prime de risque.

Article 46

Par rapport à l'article 48 de la loi actuelle, les alinéas 1 et 3 ont été généralisés de manière à pouvoir adapter plus facilement les facteurs de majoration ou réduction. A titre d'exemple, la majoration pratiquée en raison d'absence ou d'insuffisance d'eau d'extinction s'est avérée, d'une part, difficilement applicable de manière équitable et, d'autre part, peu défendable statistiquement.

Le projet ne prévoit plus une majoration de prime pour les bâtiments ne répondant pas aux exigences de police du feu (art. 48, al. 2 de la loi actuelle). Cette majoration n'a en effet jamais été appliquée au motif qu'il ne doit pas être éthiquement possible d'acheter un droit à la non-conformité. Dans le cas d'exigences de la police du feu qui ne seraient pas respectées, la loi donne la possibilité de suspendre l'assurance pour un risque particulier. Cela s'avère en pratique plus efficace dans la mesure où les créanciers hypothécaires sont informés de la suspension.

Contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages
Art. 49 ¹Il 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.

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

Article 47

Il a été précisé que le taux de la contribution ne peut excéder le taux moyen pondéré de la prime de risque, de façon à tenir compte du poids relatif de chaque catégorie de bâtiment.

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 ¹Pour 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).

²Les 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.

Article 48

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 51 de la loi actuelle.

Prime pour l'assurance facultative

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

Article 52 (ancien)

La prime pour des parties de bâtiment assurées facultativement est calculée avec la prime globale. Il est proposé d'abroger cet article.

Contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages
Art. 47 ¹Il 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.

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

Bâtiments en construction ou en transformation importante

Art. 48 ¹Pour 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. 31).

²Les primes et la contribution sont dues à partir du début des travaux, dont la date est dûment établie par les propriétaires; à défaut, c'est la date de l'autorisation de construire ou de transformer qui fait foi; l'article 53, alinéa 2, est réservé.

Débiteur de la prime

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

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

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

⁴L'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.

Débiteur de la prime

Art. 49 ¹Les primes et la contribution sont dues par celui qui est propriétaire au moment de la facturation.

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

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

⁴L'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.

Article 49

Compte tenu des délais d'inscription des actes au Registre foncier, la formulation "Les primes et la contribution sont dues par celui qui est propriétaire au moment de la facturation" est plus adéquate que "le propriétaire inscrit au registre foncier". En effet, même si la facture est adressée au propriétaire connu de l'ECAP, si une cession a eu lieu, il est logique que ce soit le nouveau propriétaire qui soit le débiteur légal.

Paiement

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

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

Paiement

Art. 50 Les primes et la contribution doivent être payées dans un délai de trente jours à compter de la date de facturation.

Article 54 (ancien)

Abrogé.

Le premier alinéa ne correspond pas à la pratique. Les primes annuelles sont envoyées en décembre avec une échéance à fin février. Les factures de primes partielles mentionnent effectivement une échéance à trente jours.

L'alinéa 2 n'est pas équitable et peut être supprimé pour les raisons évoquées à l'article 43 ci-dessus.

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

Compensation

Art. 51 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.

Article 51

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 55 de la loi actuelle.

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 peuvent être garanties par une hypothèque légale inscrite au registre foncier, au sens des articles 836 du code civil suisse et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910.

Garanties

Art. 52 Les primes et contributions des deux années écoulées lors de la réquisition de vente ou l'ouverture de la faillite ainsi que les primes et la contribution courantes dues à l'établissement par les propriétaires peuvent être garanties par une hypothèque légale inscrite au registre foncier, au sens des articles 836 du code civil suisse et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910.

Article 52

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 56 de la loi actuelle.

Primes et contributions rétroactives et rétrocessions

Art. 57 ¹Les 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.

²Lorsque 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.

Primes et contributions rétroactives et rétrocessions

Art. 53 ¹Les primes et contributions résultant d'éventuelles erreurs ou omissions de facturation, ainsi que des révisions d'estimation effectuées conformément à l'article 32, alinéa 3, sont rectifiées sur une période de cinq ans, mais au plus jusqu'à la date de début du contrat.

²Lorsque l'assuré-e ne respecte pas l'obligation d'annoncer, conformément aux articles 16 et 39, alinéa 1, les primes et contributions rétroactives, majorées d'un intérêt de 5%, sont dues depuis le début de l'obligation d'annoncer, mais au maximum sur cinq ans.

Article 53

La formulation des alinéas a été modifiée de manière à insister sur le délai maximum de 5 ans, sans conséquence sur la pratique.

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).

Communications du registre foncier

Art. 54 Le registre foncier communique à l'établissement, dès qu'il en a connaissance, tout changement de propriétaire de bâtiment (immatriculation, transfert ou radiation).

Article 54

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 58 de la loi actuelle.

TITRE III

Dommage

CHAPITRE PREMIER

Estimation

Articles 55 à 67, remarque générale:

La disposition relative au procès-verbal d'expertise (art. 68 de la loi actuelle) n'est pas reprise dans le projet de loi. En effet, la pratique a démontré qu'il n'était guère possible de s'engager sur un montant des dommages sans disposer de devis, en particulier lors de dommages partiels. Les articles ci-dessous précisent la démarche moins formelle, mais plus pragmatique et, surtout, qui a fait ses preuves durant les dix dernières années.

Annonce du dommage

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

²Le 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.

Annonce du dommage

Art. 55 ¹Les propriétaires ou leur représentant-e sont tenus d'annoncer immédiatement le dommage à l'établissement, dès la connaissance du sinistre.

²Le 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.

Article 55

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 59 de la loi actuelle.

Obligations du propriétaire

Art. 60 ¹Le 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.

²Dans 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.

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

⁴Avant 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 à l'alinéa 1.

Obligations des propriétaires

Art. 56 ¹Les propriétaires sinistrés ont l'obligation de prendre, immédiatement et sous leur responsabilité, les mesures nécessaires pour sauvegarder les restes du bâtiment et garantir la sécurité publique.

²Les propriétaires respecteront en cela les directives données par les différents intervenants et s'abstiendra de toute action pouvant entraver le constat du dommage et la détermination des causes du sinistre, sous réserve de celles entreprises conformément à l'alinéa 1.

Article 56

Dans la loi actuelle, la disposition relative aux obligations des propriétaires présente une orientation purement "incendie". Afin de mieux prendre en compte les dommages dus aux éléments de la nature, dans les obligations des propriétaires, il a été ajouté, en plus des mesures visant à sauvegarder les restes du bâtiment et garantir la sécurité publique, celles nécessaires à éviter l'extension des dommages. Les mesures existantes s'appliquent particulièrement lors de sinistres totaux, la nouvelle, en cas de sinistres partiels.

Les précisions relatives notamment à la préservation des preuves à l'usage de la police forensique pourront être apportées par les dispositions d'application. La formulation proposée permet également de prendre en compte les instructions données par d'autres acteurs, notamment les membres du service de défense incendie. En conséquence, les alinéas 2 et 4 de l'article 60 de la loi actuelle ont été reformulés et fusionnés. Le projet ne comporte donc plus l'alinéa 3 de la loi actuelle; la question de l'indemnité étant traitée à l'article 74.

Estimation du dommage

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

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

³Lorsque 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.

⁴Le 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.

Estimation du dommage

Art. 57 ¹Le constat du dommage est effectué dans les plus brefs délais par l'établissement.

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

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

⁴Le 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.

Article 57

Ce n'est pas l'estimation du dommage (selon la terminologie de l'art. 61 de la loi actuelle) qui est effectuée dans les plus brefs délais, mais son constat. L'estimation peut requérir des devis de réparation ou reconstruction à fournir par les propriétaires.

Par rapport à l'article 61, alinéa 3 de la loi actuelle, lequel fait référence à une réduction de l'estimation en fonction de la différence entre la valeur d'assurance et la valeur à neuf, le projet précise que c'est l'indemnité qui est réduite.

Dommmage total

Art. 62 ¹Lorsque 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.

²Lorsqu'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.

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

Article 58

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 62 de la loi actuelle.

Dommmage partiel

Art. 63 ¹L'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.

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

³Le 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.

⁴Lorsqu'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.

Dommmage total

Art. 58 ¹Lorsque 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.

²Lorsqu'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-e expert-e choisi-e d'un commun accord par l'assuré-e et l'établissement.

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

Dommmage partiel

Art. 59 ¹L'estimation du dommage est basée sur la valeur d'assurance de la partie détruite, ou sur les devis de reconstruction, sous déduction des restes.

²Le dommage qui n'a que des conséquences esthétiques et qui ne peut être réparé qu'à des prix excessifs peut être compensé par une indemnité forfaitaire qui tienne compte de la moins-value.

³Lorsqu'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.

Article 59

La prise en compte de la valeur des restes intervient quelle que soit la méthode d'estimation retenue.

La méthode d'estimation est choisie par l'établissement en fonction des circonstances (nature du dommage ou taille du bâtiment). Une double estimation pour chaque sinistre comme le prévoit la loi actuelle n'est ni nécessaire, ni même utile.

Les conditions de réparations à des coûts excessifs et de conséquences esthétiques doivent être cumulatives (al. 2) pour le versement d'une indemnité forfaitaire.

Sinistres bagatelles

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

Sinistres bagatelles

Art. 60 Les sinistres bagatelles sont traités selon une procédure simplifiée, définie dans les dispositions d'exécution de la présente loi.

Article 60

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 64 de la loi actuelle.

Dompage en cours de construction ou de transformation

Art. 65 ¹En 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.

²Le 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.

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

Dompage en cours de construction ou de transformation

Art. 61 ¹En 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.

²Les propriétaires sont tenus de fournir tous les renseignements nécessaires à l'estimation, notamment les plans, devis, contrats, états de situation des travaux, factures, etc.

Article 61

L'estimation des dommages en cours de construction est basée sur les documents à fournir par les propriétaires. A défaut, une proposition d'indemnisation sera faite par l'établissement. Cette procédure est très similaire à celle appliquée dans le cas d'autres sinistres. Le recours à une indemnisation d'office n'est ni utile, ni souhaitable.

Le projet supprime la disposition de la loi actuelle selon laquelle l'estimation du dommage s'étend aux matériaux destinés à la construction qui se trouvent sur le chantier dans la mesure où la propriété de ces derniers est très difficile à déterminer. De plus, les artisans ont généralement une assurance qui les couvre.

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 en cours de procédure de réclamation

Art. 62 En cas de sinistre après une réclamation relative 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.

Article 62

Pour des questions d'harmonisation, le terme "opposition" de la loi actuelle est remplacé par celui de "réclamation".

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 de la première estimation.

Dommmage caché

Art. 63 Lorsqu'un dommage qui n'a pas été pris en compte dans l'estimation apparaît ultérieurement, les propriétaires peuvent demander une nouvelle estimation dans les trente jours à compter du moment où le dommage est devenu perceptible, mais au plus tard six mois à compter de la date de la première estimation.

Article 63

Le projet prévoit un délai de trente jours pour demander une nouvelle estimation pour des questions d'harmonisation.

Décision d'indemnisation

Art. 64 ¹Le montant des indemnités, le cas échéant, le refus d'indemnisation, est communiqué par écrit aux propriétaires.

Article 64

Un procès-verbal d'expertise en tant que tel n'est pas établi systématiquement. En cas de dommage partiel, l'Établissement donne généralement un accord pour travaux sur la base des devis fournis par l'assuré-e. Si le dommage est total, une convention d'indemnisation est établie. C'est la notification écrite de l'un de ces documents, voire la lettre de refus d'indemnisation, qui ouvre le délai de réclamation mentionné à l'article 65.

Procès-verbal d'expertise

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

²Si 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 ¹Le propriétaire peut former auprès de l'établissement une opposition, écrite et motivée, contre l'estimation, dans les vingt jours dès sa réception.

²L'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.

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

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

Réclamation

Art. 65 ¹Les propriétaires peuvent former auprès de l'établissement une réclamation, écrite et motivée, contre l'estimation, dans les trente jours dès sa notification.

²Un-e expert-e désigné-e par la direction, entend les propriétaires sur place, en présence de l'expert-e qui a procédé à l'estimation.

³En cas de maintien de la réclamation, le directeur ou la directrice statue.

⁴Le directeur ou la directrice peut rejeter la réclamation lorsque, sans autorisation, les propriétaires procèdent à des modifications au bâtiment avant la fin de la procédure de réclamation sous réserve de l'article 83, lettre *d*.

Article 65

Le terme "opposition" de la loi actuelle est remplacé par celui de "réclamation" et le délai de réclamation a été porté à trente jours pour des questions d'harmonisation.

La réserve de l'article 83, lettre *d* a été ajoutée pour tenir compte de la possibilité pour l'établissement de réduire l'indemnité suite à des modifications entreprises par le propriétaire.

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 révèle totalement infondé.

Frais d'estimation

Art. 66 L'estimation est gratuite à moins que la prétention à indemnité ou que la réclamation, le cas échéant le recours, se révèle manifestement infondée.

Article 66

Le terme "opposition" de la loi actuelle est remplacé par celui de "réclamation" et les termes "totalement infondé" ont été remplacés par "manifestement infondé".

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.

Enquête pénale

Art. 67 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.

Article 67

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 72 de la loi actuelle.

CHAPITRE 2

Indemnisation

Principe

Art. 73 ¹Dans 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.

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

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

Principe

Art. 68 ¹Dans 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.

²L'indemnité est versée à l'assuré-e qui est propriétaire à la date du sinistre, sous réserve des articles 77 et 79.

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

Article 68

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 73 de la loi actuelle.

Délai de reconstruction

Art. 74 ¹A 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.

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

Délai de reconstruction

Art. 69 ¹A compter de la date du sinistre, le délai de reconstruction est de:

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

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

Article 69

Le délai de reconstruction, sans nécessité de prolongation pour justes motifs, a été porté de 2 à 3 ans pour les sinistres totaux. Cette adaptation est issue de constatations pratiques.

Par mesure de clarification et en vue d'éviter des difficultés liées à une délimitation souvent arbitraire entre sinistres totaux et partiels, les articles 75 à 80 de la loi actuelle ont été remaniés, il n'en résulte ni avantages, ni inconvénients pour l'Établissement ou l'assuré-e. Une plus grande souplesse dans l'application des dispositions permettra de mieux tenir compte de cas particuliers de manière à trouver des solutions convenant aux deux parties.

Dommage 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

Reconstruction ou réparation

1. Principe

Art. 70 ¹L'indemnité correspond aux frais effectifs de reconstruction ou de réparation, mais au maximum au montant de la valeur assurée de la partie détruite, sous déduction de la valeur des restes.

²Les dispositions d'exécution de la loi règlent les modalités de versements de l'indemnité.

Article 70

L'article 70 du projet reprend le principe actuellement énoncé dans les articles 75 et 77 de la loi actuelle, selon lequel l'indemnité correspond aux frais effectifs de reconstruction ou de réparation, mais au maximum à la valeur assurée, sous déduction de la valeur des restes.

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.

2. Différente

Art. 71 ¹Lorsque le bâtiment n'est pas rétabli approximativement au même emplacement, dans des dimensions identiques ou à des fins similaires, l'indemnité peut être réduite, conformément aux dispositions d'exécution de la présente loi.

²Lorsque le bâtiment est partiellement rétabli, l'indemnité relative à la partie reconstruite et à celle qui ne l'est pas sont calculées séparément.

³En cas de dommage total, si 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 des dimensions et à des fins similaires, dans le même périmètre.

Article 71

Typiquement, les alinéas 1 à 3 doivent être applicables tant à un sinistre total (plus de 75% de dommages) qu'à un sinistre partiel relativement important.

Par rapport à l'article 79, alinéa 1 de la loi actuelle, la notion de "plus proche périmètre constructible", a été abandonnée au profit de "dans le même périmètre". Cette notion apparaissait en effet peu praticable. Quid si les propriétaires n'ont aucun terrain dans ledit périmètre constructible, et qu'ils sont propriétaires d'une parcelle à proximité ? Cette formulation laisse plus de marge de manœuvre pour tenir compte de la spécificité de chaque cas, notamment dans le monde agricole.

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 ¹Si 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.

²Le 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.

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

⁴Le 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.

Non-reconstruction:

1. Principe

Art. 72 ¹En cas de dommage total, si les propriétaires choisissent de ne pas rétablir le bâtiment ou si les travaux ne sont pas effectués 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.

²En cas de dommage partiel, les travaux qui ne sont pas exécutés dans le délai imparti ne sont pas indemnisés.

Article 72

Le principe de traitement des cas de non-reconstruction est réuni dans un seul article. Les dispositions figurent actuellement dans les articles 78 et 80.

2. Remise en état

Art. 73 ¹En cas de non-reconstruction, les propriétaires ont l'obligation de mettre en ordre l'emplacement, le cas échéant, de démolir les restes du bâtiment sinistré 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.

²A défaut d'exécution dans le délai, l'autorité communale peut se substituer aux propriétaires et faire exécuter les travaux.

³Les propriétaires perdent 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.

Article 73

L'extension de l'obligation de remise en état des lieux également aux dommages partiels permet de soutenir les communes qui doivent faire face au refus des propriétaires de remettre en état leur bâtiment, en particulier lorsque la partie sinistrée est particulièrement visible.

b) empêchée

Art. 79 ¹Si 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.

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

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

Dommmage partiel

Art. 80 ¹En cas de dommmage partiel, l'indemnité correspond aux frais effectifs de réparation, mais au maximum au montant de la valeur assurée de la partie détruite, sous déduction de la valeur des restes.

²Le bâtiment est considéré comme reconstruit lorsque tout le dommmage est réparé.

³Les travaux qui ne sont pas exécutés dans le délai imparti ne sont pas indemnisés.

Indemnité supplémentaire

Art. 81 Une indemnité supplémentaire peut être attribuée pour couvrir:

- a) les dépenses qui sont la conséquence des mesures prises dans le but de préserver les restes du bâtiment;
- b) jusqu'à concurrence d'un montant exprimé en pour-cent de l'indemnité, fixé dans les dispositions d'exécution de la présente loi;
- c) une part équitable du dommmage causé aux arbres, aux cultures et aux clôtures par les mesures prises pour combattre le sinistre.

Indemnité supplémentaire

Art. 74 ¹Une indemnité supplémentaire peut être attribuée pour couvrir:

- a) les dépenses qui sont la conséquence des mesures prises dans le but de préserver les restes du bâtiment;
- b) les frais d'enlèvement, de tri et d'élimination des restes du bâtiment;
- c) les frais de décontamination des décombres, pour autant que la contamination ne soit pas due à des objets non assurés;
- d) une part équitable du dommmage causé aux arbres, aux cultures et aux clôtures par les mesures prises pour combattre le sinistre.

²Le mode de calcul des indemnités supplémentaires est fixé dans les dispositions d'exécution de la présente loi.

Article 74

Cet article est adapté aux conditions actuelles de la réassurance qui ne distingue plus l'indemnité supplémentaire liée aux mesures de préservation des restes de celle d'enlèvement des décombres. Les lettres *b* et *c* en précisent l'étendue.

Le principe est fixé dans la loi, l'alinéa 2 laisse aux dispositions d'exécution la responsabilité de définir le mode de calcul.

Exclusion de responsabilité

Art. 82 L'établissement n'assume aucune responsabilité pour les dommmages causés aux personnes, aux choses ou à l'environnement pendant ou après le sinistre.

Exclusion de responsabilité

Art. 75 L'établissement n'assume aucune responsabilité pour les dommmages causés aux personnes, aux choses ou à l'environnement, pendant ou après le sinistre.

Article 75

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 82 de la loi actuelle.

Paiement

1. Principe

Art. 83 ¹ Aucun versement n'est effectué avant que l'enquête officielle ait établi la cause du sinistre ou fait constater qu'aucune faute n'est imputable à l'assuré.

² Suivant l'importance du sinistre, l'établissement procédera au versement d'acomptes en fonction de l'évolution des travaux de reconstruction ou procédera à des versements sur la base des factures acquittées par le propriétaire.

Article 76

L'article reprend la formulation de l'article 83 de la loi actuelle. L'alinéa 2 précise toutefois que les acomptes sont versés non plus sur la base de factures acquittées, ce qui semble difficile à obtenir quand les paiements se font en général par voie électronique, mais que l'Établissement peut exiger des preuves de paiement.

2. En cas de dommage important

Art. 84 ¹ Dans l'attente du premier versement, l'assuré bénéficie d'un intérêt calculé sur la base de l'indemnité à laquelle il aurait pu prétendre en cas de non-reconstruction. L'intérêt court à partir du nonantième jour qui suit l'entrée en force de l'expertise jusqu'au jour du versement du premier acompte.

² Les bases de calcul et le taux d'intérêt sont définis dans les dispositions d'exécution de la présente 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.

Article 77

Le versement d'intérêt prévu par l'article 84 de la loi actuelle n'a jamais été demandé par un-e assuré-e ou effectué par l'Établissement. Les problèmes d'application sont nombreux : on peut ainsi citer la détermination de l'entrée en force de l'expertise, l'extinction du droit aux intérêts suite au versement d'un premier acompte symbolique ou le report des travaux par les propriétaires pour des raisons de convenance personnelle. Il est donc proposé de ne pas reprendre dans le projet les alinéas 1 et 2 de la loi actuelle. L'établissement n'a dans tous les cas aucun avantage à retarder le paiement d'une indemnité.

Paiement

1. Principe

Art. 76 ¹ Aucun versement n'est effectué avant que l'enquête officielle ait établi la cause du sinistre ou fait constater qu'aucune faute n'est imputable à l'assuré-e.

² Suivant l'importance du sinistre, l'établissement procédera au versement d'acomptes en fonction de l'évolution des travaux de reconstruction ou procédera à des versements sur la base des factures présentées par les propriétaires. Une preuve de paiement peut être exigée.

2. En cas de dommage important

Art. 77 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.

Franchise

Art. 78 Une franchise peut être déduite du paiement de l'indemnité.

Article 78

La compétence de fixation de la franchise a été transférée à la Chambre (art. 7). Pour mémoire, le but de la franchise est double; d'une part inciter les propriétaires à des mesures de prévention des sinistres, d'autre part, réduire les frais administratifs de l'Établissement pour des sinistres bagatelles.

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).

Créanciers hypothécaires

Art. 79 Si le bâtiment qui a été endommagé est hypothéqué, l'indemnité n'est payée aux propriétaires que sur le consentement de tous les créanciers connus ayant un droit de gage sur l'immeuble (art. 804 et 822 CCS).

Article 79

Même remarque que pour l'article 19 du projet.

Restitution

Art. 87 ¹Lorsque 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.

²Le 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.

Restitution

Art. 80 ¹Lorsque 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.

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

Article 80

Il est précisé que le droit de l'Établissement à restitution en cas de prestation indûment accordée s'éteint après dix ans à compter du versement du solde de l'indemnité, celle-ci pouvant avoir été versée de façon échelonnée.

Subrogation

Art. 88 ¹Dans 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.

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

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

Subrogation

Art. 81 ¹Dans la mesure où il verse une indemnité, l'établissement est subrogé aux droits des propriétaires à des dommages-intérêts contre tout tiers qui est responsable du dommage.

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

³Les propriétaires répondent de tout acte par lequel il est porté atteinte à ce droit de l'établissement.

Article 81

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 88 de la loi actuelle de sorte qu'on peut se référer aux commentaires de la LAB 2003.

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.

Déchéance

Art. 82 ¹Les propriétaires qui provoquent intentionnellement le sinistre ou contribuent à l'aggraver, par action ou omission, perdent tout droit à une indemnité, qu'ils aient agi comme auteurs, instigateurs ou complices.

²L'établissement peut priver de toute indemnité les propriétaires qui apportent au bâtiment assuré des changements qui rendent impossibles la constatation du sinistre et la détermination des causes du dommage.

Article 82

Par rapport à l'article 89 de la loi actuelle, le projet prévoit un second alinéa en considération de certains dommages dus, ou prétendument dus, à des éléments naturels, notamment suite à la grêle de 2013. L'Établissement doit pouvoir refuser une indemnité si le propriétaire a fait procéder à une réparation avant toute déclaration, rendant impossible la constatation de l'existence du dommage ou la détermination de ses causes.

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).

Réduction

Art. 83 ¹L'indemnité peut être réduite à l'égard des propriétaires qui:

- a) ont provoqué le sinistre ou contribué à l'aggraver par une négligence grave;
- b) ont 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'un motif légitime;
- c) n'ont pas pris les mesures nécessaires pour sauvegarder les restes du bâtiment (art. 56, al. 1);
- d) ont entrepris, avant l'estimation du dommage, des modifications qui ont entravé ou faussé celle-ci (art. 56, al. 2);
- e) ont tardé à donner l'avis de sinistre, les informations et documents utiles à l'estimation du dommage ou entravent la détermination du dommage ou de sa cause, sans pouvoir justifier d'une excuse légitime;
- f) ont tenté astucieusement d'induire l'établissement en erreur pour obtenir des prestations supérieures à celles auxquelles ils ont droit;
- g) ont compromis, intentionnellement ou par négligence, les actions récursoires de l'établissement (art. 81, al. 3);
- h) n'ont pas rempli, intentionnellement ou par négligence, leur obligation d'annonce (art. 16 et 39, al. 1);
- i) ont contrevenu à toute autre obligation découlant de la présente loi.

²L'indemnité peut aussi être réduite si le sinistre a été causé intentionnellement ou par faute grave soit par une personne qui fait ménage commun avec les propriétaires, soit par une personne dont ils sont responsables, et qu'une négligence grave dans la surveillance de cette personne a été commise.

Article 83

En complément à l'article 90 de la loi actuelle, la lettre *i* a été ajoutée pour permettre de prévoir une forme de sanction pour les assuré-e-s qui contreviendraient à d'autres dispositions de la loi et pour lesquelles aucune mesure n'est prévue en cas de non-respect.

Le projet (al. 2) prévoit également de réduire l'indemnité dans les cas où le dommage est causé par une personne faisant ménage commun avec les propriétaires ou dont ils ont la garde, hypothèse qui n'est pas traitée dans la loi actuelle. Le nouvel alinéa reprend de manière simplifiée l'article 14, alinéa 3 de la loi fédérale sur le contrat d'assurance.

Créanciers gagistes

Art. 91 ¹Même 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.

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

Créanciers gagistes

Art. 84 ¹Même lorsque les propriétaires perdent, totalement ou partiellement, leur 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 des propriétaires.

²Les propriétaires sont tenus de restituer à l'établissement les prestations que celui-ci a faites aux créanciers conformément à l'alinéa précédent.

Article 84

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 91 de la loi actuelle.

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.

Autonomie financière

Art. 85 ¹L'établissement doit garantir son autonomie financière par les primes encaissées, ses capitaux propres, ses provisions et réserves, sa réassurance, ainsi que par la couverture offerte par les communautés de risques auxquelles il participe.

²Les résultats annuels sont imputés aux capitaux propres jusqu'à ce que ces derniers atteignent le niveau requis pour la couverture des risques.

Article 85

L'introduction des normes comptables RPC a conduit à des définitions légèrement différentes des termes utilisés jusqu'à présent ainsi qu'à une gestion plus stricte des provisions. L'article 92 de la loi actuelle a dès lors été adapté en conséquence.

L'alinéa 2 est issu de l'article 93 de la loi actuelle. Il précise l'utilisation du résultat devant garantir l'autonomie financière de l'établissement.

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.

Placements

Art. 86 Les capitaux sont placés de manière à privilégier la sécurité des placements par rapport à leur rendement. Les principes d'allocation des placements sont définis dans les dispositions d'exécution de la présente loi.

Article 86

Correction de vocabulaire, les activités de placement ne concernant pas que les réserves.

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.

Contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages

Art. 87 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.

Article 87

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 94 de la loi actuelle.

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.

Fonds spéciaux

Art. 88 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.

Article 88

Cette disposition reprend ici, sans changement, l'article 95 de la loi actuelle.

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.

Participation au résultat

Art. 89 ¹Une participation de 10% du résultat technique moyen des cinq dernières années, est versée annuellement à l'État. Son montant est au maximum de 500'000 francs. Ses modalités de calcul sont définies par les dispositions d'exécution.

²Si le résultat de l'exercice est favorable et que les capitaux atteignent leur niveau requis, l'excédent peut, en tout ou partie, être redistribué aux assurés sous forme de réduction de primes.

Article 89

Pendant de nombreuses années, l'Établissement a contribué au fonds cantonal des eaux, en contradiction partielle avec le contenu de l'article 94 de la loi actuelle. L'introduction d'un nouvel alinéa permet de clarifier la situation et de définir précisément la contribution de l'ECAP en adoptant un principe prévalant dans les cantons de Vaud et du Jura. Pour sa part, l'ECAB fribourgeois soutient, à bien plaisir, les finances cantonales par une remise sur les primes d'assurance des bâtiments cantonaux.

Il est prévu de baser la participation sur le résultat technique de l'assurance, à l'exclusion des résultats de la prévention, de l'intervention et du placement de capitaux. Cela correspond à la philosophie qui veut que la participation soit une forme de redevance sur le monopole de l'assurance immobilière. Il apparaît opportun de calculer cette participation sur une moyenne mobile de cinq ans.

La solution du lissage a été retenue au terme d'une phase d'étude de plusieurs solutions impliquant diverses bases et méthodes de calcul. Le principal avantage de la méthode proposée, tant pour l'État que pour l'ECAP, est qu'elle donne une certaine prévisibilité du montant reçu.

Il convient de rappeler, qu'en vertu des normes RPC, l'ECAP ne constitue plus de provisions spécifiques pour les sinistres, mais que les résultats opérationnels, positifs ou négatifs, sont directement imputés au capital. Du point de vue de l'ECAP, c'est principalement en cas d'exercice déficitaire en raison d'une forte sinistralité que le lissage est important. Il permet en effet, par la prise en compte de la perte sur cinq ans, de reconstituer le capital entamé. À l'inverse, un exercice, voire une suite d'exercices, bénéficiaire alimente le capital porteur de risque et permet un prélèvement sur les cinq ans suivants sans préjudice la capacité de l'Établissement à couvrir d'éventuels sinistres importants.

L'alinéa 2 reprend la formulation de l'article 96 de la loi actuelle en procédant à la même correction de vocabulaire que l'article 86 ci-dessus.

La simulation du principe de calcul de la redevance sur les années 2004 à 2014 se présente comme suit :

MOYENNE MOBILE SUR 5 ANS		
Année	Résultat	Redevance
2006	2'999	134
2007	3'519	192
2008	5'993	311
2009	955	156
2010	1'869	307
2011	7'602	399
2012	4'625	421
2013	-9'403	113
2014	8'246	259
2015	11783	457

Redevance annuelle moyenne sur les 10 dernières années : 275'000 francs

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.

Fin de l'assurance mutuelle

Art. 90 En cas de suppression de l'assurance mutuelle obligatoire des bâtiments, le Grand Conseil statuera, s'il y a lieu, sur la destination des capitaux propres.

Article 90

Correction identique à celles mentionnées aux articles 86 et 89 du projet.

CHAPITRE 2

Dispositions transitoires et finales

Droit applicable

Art. 98 ¹Les 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.

²Les 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.

Article 91

Le nouvel article restreint et clarifie la portée de l'actuel article 98. Il reprend la formulation de la loi jurassienne de 2015.

La référence à la valeur à neuf, nécessaire dans la loi de 2003, puisque nouvelle, ne se justifie plus aujourd'hui dans ce cadre.

Abrogation

Art. 99 La loi sur l'assurance des bâtiments, du 19 mai 1930, est abrogée.

Promulgation

Art. 100 ¹La présente loi est soumise au référendum facultatif.

²Le Conseil d'État pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi.

³Il fixe la date d'entrée en vigueur.

Loi promulguée par le Conseil d'État le 26 juin 2003

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1er janvier 2004

Droit applicable

Art. 91 ¹Les procédures d'estimation en cours sont traitées selon les dispositions de l'ancien droit.

²Les valeurs d'assurance en vigueur sur la base de la loi antérieure le demeurent jusqu'à une nouvelle estimation.

Dispositions modifiées

Art. 92 La modification du droit en vigueur figure en annexe.

Abrogation

Art. 93 La loi sur l'assurance des bâtiments, du 29 avril 2003, est abrogée.

Promulgation

Art. 94 ¹La présente loi est soumise au référendum facultatif.

²Le Conseil d'État pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi.

³Il fixe la date d'entrée en vigueur.

Loi promulguée par le Conseil d'État le XX. XX.2016

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au XX.XX 2017

MODIFICATION DU DROIT EN VIGUEUR

Le droit en vigueur est modifié comme suit :

1. Loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910

Art. 99, al. 1, ch. 2

2. 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 cantonal de prévention et d'assurance des dommages dus à l'incendie et aux éléments naturels, en application de l'article 52 de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du XX.XX.2016.

2. Arrêté fixant la mesure dans laquelle les dispositions de la loi sur le statut de la fonction publique sont applicables au directeur, à l'expert cantonal et au personnel de l'Etablissement cantonal d'assurance et de prévention

Préambule, 3^{ème} incise

vu l'article 10 de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du XX.XX.2016

3. Règlement concernant l'accès aux données de l'assurance immobilière par le guichet sécurisé unique

Préambule, 1ère incise

vu la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du XX.XX.2016, et son règlement d'exécution (RLAB), du 1er décembre 2003

TABLE DES MATIÈRES

	<i>pages</i>
RÉSUMÉ	1
1. INTRODUCTION	2
2. LE NOUVEAU RÔLE DE L'ECAP	3
3. PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA NOUVELLE LOI	4
3.1 Le lien financier avec l'État	4
3.2 Les éléments naturels	5
3.3 Les problèmes pratiques	5
3.4 Le traitement des sinistres	5
4. COMMENTAIRES DES DISPOSITIONS LÉGALES	6
5. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES ET EN MATIÈRE DE PERSONNEL	18
6. RÉFORME DE L'ÉTAT ET REDRESSEMENT DES FINANCES	19
7. CONSÉQUENCES SUR LE TAUX DES PRIMES	19
8. RÉPARTITION DES TÂCHES ENTRE L'ÉTAT ET LES COMMUNES ...	19
9. CONFORMITÉ AU DROIT SUPÉRIEUR	19
10. PROCÉDURE DE CONSULTATION	19
11. VOTE DU GRAND CONSEIL	20
12. SOUMISSION AU RÉFÉRENDUM	20
13. CONCLUSION	20
LOI SUR LA PRÉSERVATION ET L'ASSURANCE DES BÂTIMENTS (LAB)	21

Annexe 1 : Tableau comparatif des dispositions de la loi actuelle et du projet

Annexe 2 : Modification du droit en vigueur