

**Arrêté portant modification du règlement d'exécution de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (RLAB)**

**Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel,**

vu la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du 30 août 2016 ;

vu le préavis de la Chambre d'assurance, du 25 août 2021 ;

sur la proposition du conseiller d'État, chef du Département de l'économie, de la sécurité et de la culture,

*arrête :*

**Article premier** Le règlement d'exécution de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (RLAB), du 15 mars 2017, est modifié comme suit :

*Chiffre 2 précédant l'art. 20*

*Supprimer « dues à des précipitations soudaines et exceptionnelles »*

*Art. 22, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)*

<sup>1</sup>Un glissement de terrain est présumé tel lorsque, au moment de la survenance du dommage à l'objet assuré, d'autres bâtiments ont été endommagés dans les environs, lorsque des crevasses et des fractures sont apparues dans la terre ou lorsque des arbres, des mâts ou des clôtures se sont inclinés.

<sup>2</sup>Sont couverts sous réserve de l'article 25 du présent règlement :

- a) les glissements de terrains constitués par un glissement de terre soudain et spontané sur une surface inclinée ;
- b) les glissements permanents qui, à la suite d'une accélération avérée de la vitesse de glissement, entraînent un dommage total au bâtiment ou sa démolition.

*Art. 25, al. 1, let. a et b ; al. 2 (nouvelle teneur) ; al. 7 (nouveau)*

- a) la pression, l'affaissement, le tassement ou la surrection du terrain ;
- b) les effets du gel, de l'humidité, de la sécheresse, de la subsidence ou de l'érosion ;

<sup>2</sup>Les dommages prévisibles tels que ceux dus, par exemple, à la nature défavorable du terrain ou de l'emplacement, qui auraient pu être évités par des mesures appropriées, au sens de l'article 24, lettre b LAB ne sont pas couverts dans la mesure où le propriétaire pouvait en avoir connaissance.

<sup>7</sup>Ne sont pas couverts les dommages dus à des glissements permanents, sous réserve de l'article 22, alinéa 2, lettre b.

*Art. 29*

*Abrogé*

*Art. 34, note marginale (nouvelle teneur)*

2. Demande  
d'estimation

*Art. 35, al. 1, 2, 3, 4 et 5 (nouvelle teneur)*

<sup>1</sup>La valeur d'assurance provisoire s'applique à toute nouvelle construction ou pour toute transformation générant une plus-value supérieure à 50'000 francs.

<sup>2</sup>Pour les bâtiments assurés à la valeur à neuf, le montant d'éventuels travaux d'entretien ne fait pas l'objet d'une assurance provisoire.

<sup>3</sup>Pour tous les bâtiments assurés à une valeur inférieure à la valeur à neuf, les travaux d'entretien de plus de 50'000 francs doivent faire l'objet d'une assurance provisoire.

<sup>4</sup>L'assurance de base du bâtiment est en principe maintenue durant les travaux.

<sup>5</sup>En cours de travaux, l'établissement n'effectue généralement pas de visite de l'objet en construction ou en transformation.

*Art. 36, note marginale (nouvelle teneur) ; al. 1 et 2 (nouvelle teneur)*

2. Annonce

<sup>1</sup>Pour les cas mentionnés à l'article 35, alinéas 1 à 3, le propriétaire a l'obligation d'annoncer les travaux et de faire une demande d'assurance avant le début de ceux-ci. Un avenant à la police de base ou une nouvelle assurance est établi.

<sup>2</sup>Si la somme des travaux selon l'article 35 est inférieure à 50'000 francs, le propriétaire a l'obligation de faire l'annonce et la demande de modification d'assurance à la fin des travaux. La valeur d'assurance de la police est adaptée en conséquence.

*Art. 37*

*Abrogé*

*Art. 38*

*Abrogé*

*Art. 39a (nouveau)*

Communication

Les taux de dépréciation appliqués à la valeur à neuf et les valeurs d'assurance correspondantes sont communiqués à l'assuré.

*Art. 43, note marginale, al. 1 et 2 (nouvelle teneur) ; al. 3 (nouveau)*

Annonce de changements apportés à la construction

<sup>1</sup>L'obligation d'annoncer doit être accomplie au moyen du formulaire ad hoc.

<sup>2</sup>Cette obligation concerne également la désaffectation ou tout changement d'affectation du bâtiment.

<sup>3</sup>À réception de l'annonce, l'établissement modifiera, le cas échéant, la classification du risque et le taux de prime net.

*Titre précédant l'art. 46 (nouvelle teneur)*

## CHAPITRE 5

### Primes et franchises d'assurance

*Art. 50a (nouveau)*

Éléments déterminants le risque éléments naturels

<sup>1</sup>Tout nouveau bâtiment ainsi que toute transformation apportée à un bâtiment existant doivent être conformes à l'état de la technique et aux normes en vigueur, en particulier aux prescriptions AEAI et aux normes SIA.

<sup>2</sup>Pour les nouvelles constructions et les transformations, l'établissement peut conditionner une couverture complète des risques éléments naturels à la confirmation du respect des normes par le propriétaire ou son mandataire.

<sup>3</sup>En cas de non-conformité avérée, des mesures techniques d'assurance sont applicables selon le règlement tarifaire.

*Art. 51, note marginale, al. 1 et 2 (nouvelle teneur) ; al. 3 (nouveau)*

Risques accrus et réduits

<sup>1</sup>Sont considérés comme risques accrus tous les éléments constructifs ou découlant de l'usage du bâtiment qui augmentent le risque de sinistre ou le potentiel de dommage dû au feu ou aux éléments naturels. Il s'agit en particulier de non-conformités en regard des prescriptions AEAI ou des normes SIA.

<sup>2</sup>Le facteur d'accroissement ou de réduction du risque ainsi que la majoration ou la diminution de la prime qu'il occasionne sont fixés dans le règlement tarifaire de la Chambre.

<sup>3</sup>Sur décision de l'établissement, une franchise temporaire relative à un risque spécifique peut être appliquée en lieu et place d'une majoration.

*Art. 52*

*Abrogé*

*Art. 54 (nouvelle teneur)*

Lorsque l'obligation d'annoncer au sens de l'article 36 n'est pas respectée, les primes et contributions rétroactives sont perçues conformément à l'article 53, alinéa 2, LAB.

*Art. 59, al. 1 et 2 (nouvelle teneur)*

<sup>1</sup>Aucune indemnité n'est due pour les dommages sur des travaux qui n'ont pas été annoncés conformément à l'article 35. L'établissement

peut, selon les circonstances, déroger à ce principe. Dans ce cas, l'article 83 LAB s'applique.

<sup>2</sup>Lorsque le dommage porte sur des travaux ne nécessitant pas d'assurance provisoire qui n'ont pas fait l'objet d'une annonce conformément à l'article 36, alinéa 2, l'indemnité est fixée en tenant compte du taux de la sous-assurance calculé par rapport à l'ensemble du bâtiment.

*Art. 60, note marginale, al. 1 (nouvelle teneur) ; al. 2 (nouveau)*

Dommages à des  
appareils et  
installations  
techniques

<sup>1</sup>Pour les dommages causés à des appareils et installations (installation de chauffage, pompes de relevage, appareils ménagers assurés, etc.), qui ne peuvent être réparés qu'à des prix excessifs et qui doivent être remplacés, l'établissement calcule une indemnité à la valeur actuelle.

<sup>2</sup>Il peut s'appuyer sur le tableau paritaire des amortissements, commun aux associations de bailleurs et de locataires.

*Art. 61 (nouvelle teneur)*

Les indemnités forfaitaires versées conformément à l'article 59, alinéa 2 LAB sont prises en compte, en cas de sinistre ultérieur, sur une période de dix ans à compter de la date du sinistre, même en cas de changement de propriétaire.

*Art. 71*

*Abrogé*

*Art. 72, al. 1 (nouvelle teneur)*

<sup>1</sup>Les indemnités supplémentaires, au sens de l'article 74, alinéa 1, lettres a, b et c LAB, sont prises en charge jusqu'à concurrence de 15% de la valeur d'assurance.

Disposition  
transitoire

**Art. 2** Les conditions d'assurance provisoire appliquées avant l'entrée en vigueur du présent arrêté restent valables jusqu'à l'annonce de la fin des travaux en cours.

**Art. 3** <sup>1</sup>Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

<sup>2</sup>Il sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

Neuchâtel, le 10 janvier 2022

Au nom du Conseil d'État :

*Le président,*  
L. FAVRE

*La chancelière,*  
S. DESPLAND