

15
mars
2017

Règlement d'exécution de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (RLAB)

État au
1^{er} janvier 2022

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 2016¹⁾;

vu le préavis de la Chambre d'assurance ;

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

arrête :

TITRE PREMIER

Dispositions générales

CHAPITRE PREMIER

But, institution et missions

Missions :

1. Assurance des
bâtiments

Article premier L'Établissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP), (ci-après : l'établissement) assure tous les bâtiments situés sur le territoire cantonal qui sont soumis à l'obligation d'assurance et assume toutes les tâches qui en découlent.

2. Prévention des
dommages
incendie et
éléments
naturels

Art. 2 En matière de prévention et de lutte contre les dommages, l'établissement est en charge de l'exécution des tâches qui lui sont confiées par la loi sur la prévention et la défense contre les incendies et les éléments naturels ainsi que les secours (LPDIENS), du 27 juin 2012²⁾, et par ses dispositions d'exécution.

CHAPITRE 2

Organisation

Membres de la
Chambre

Art. 3 ¹Les six membres de la Chambre d'assurance immobilière (ci-après : la Chambre), nommés par le Conseil d'État, sont choisis parmi les propriétaires de bâtiments sis dans le canton de manière à représenter, si possible :

- a) chaque région de défense et de secours ;
- b) les principales catégories d'assurés ;
- c) les professions susceptibles d'apporter à la Chambre les compétences nécessaires à ses missions.

²Ils sont domiciliés dans le canton.

FO 2017 N° 11

¹⁾ RSN 863.10

²⁾ RSN 861.10

³Par analogie à sa compétence de nomination, le Conseil d'État peut destituer un membre de la Chambre.

Règlements
relatifs à la gestion
opérationnelle

Art. 4 ¹En sus des dispositions d'exécution devant être sanctionnées par le Conseil d'État, la Chambre est compétente pour édicter tout règlement nécessaire à la gestion opérationnelle de l'établissement.

²L'établissement soumet à l'approbation de la Chambre les règlements de subvention définissant en particulier :

a) les mesures de prévention contre l'incendie et les éléments naturels, sujettes à subventions, ainsi que leur taux ;

b) les objets et mesures subventionnés dans le cadre de la lutte contre les dommages, ainsi que les taux et principes de subvention.

³La Chambre peut émettre un règlement concernant les frais et émoluments perçus par l'établissement.

Compétences
financières et en
matière de
signature

Art. 5 La Chambre définit ses propres compétences notamment en matière financière et de signature, celles de son président ainsi que celles de la direction.

Organe de révision

Art. 6 La Chambre désigne l'organe de révision qui est une personne physique ou morale agréée en tant qu'expert-réviseur au sens de la législation fédérale sur la surveillance de la révision.

Experts externes

Art. 7 Le mode d'organisation et de fonctionnement des experts externes est de la compétence de l'établissement.

TITRE II

Assurance

CHAPITRE PREMIER

Étendue

Assurance
obligatoire

Art. 8 ¹Est considéré comme bâtiment toute construction d'une certaine importance, servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses, liée au sol de manière fixe et durable.

²Les bâtiments d'une valeur d'assurance supérieure à 5'000 francs doivent être assurés.

³Sont exclus du champ de l'assurance les éléments extérieurs desservant le bâtiment, tels que conduites, canalisations et drainages.

Conditions
générales

Art. 9 ¹Les conditions générales d'assurance émises par l'établissement stipulent en particulier les couvertures et conditions de l'assurance.

²Elles précisent en outre les objets et installations généralement compris dans l'assurance du bâtiment.

³La facturation annuelle mentionne la version des conditions générales applicables. Celles-ci peuvent être consultées auprès de l'établissement ou sur son site internet.

Assurance au premier risque

Art. 10 ¹Par la conclusion d'une couverture au premier risque, un dommage reconnu par l'établissement est indemnisé jusqu'à concurrence de la somme convenue, sans réduction proportionnelle pouvant résulter de la différence entre la valeur d'assurance arrêtée et la valeur à neuf théorique.

²Une surprime est perçue selon règlement tarifaire.

Assurance facultative :
1. Principe

Art. 11 Peuvent faire l'objet de l'assurance facultative :

- a) les éléments qui ne peuvent être assimilés à du mobilier, sans pour autant faire partie intégrante du bâtiment, et qui appartiennent, en principe, au propriétaire ;
- b) les bâtiments d'une valeur d'assurance inférieure à 5'000 francs, pour autant qu'ils puissent être assurés avec le bâtiment principal.

2. Contrat

Art. 12 ¹Les bâtiments et les éléments assurés à titre facultatif font l'objet d'une convention particulière intégrée à la police d'assurance.

²Cette convention peut être résiliée pour la fin d'une année civile moyennant un préavis de 3 mois ou lors d'un sinistre.

³Pour le surplus, cette forme d'assurance est régie par les dispositions légales applicables à l'assurance du bâtiment

CHAPITRE 2

Couverture

Généralités

Art. 13 ¹Conformément à l'article 26 de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du 30 août 2016, les articles du présent chapitre précisent l'étendue de certains risques couverts, non couverts et exclus.

²En principe, les dommages dus aux éléments naturels et à la foudre sont reconnus comme tels si plusieurs bâtiments ou objets de résistance comparable, situés au même endroit, ont été endommagés.

Étendue de la couverture des risques :
1. Incendie

Art. 14 Sont couverts :

- a) les dommages causés par le feu et ses conséquences directes, la fumée et la chaleur, sous réserve de l'article 18 du présent règlement ;
- b) les dégâts manifestes causés par la fumée et la chaleur aux bâtiments situés aux alentours d'un bâtiment incendié ;
- c) les dommages consécutifs à des actes terroristes et des manifestations, ceux-ci n'étant pas considérés comme troubles intérieurs, dans la mesure où ces dommages sont causés par des risques assurés, selon l'article 21 LAB.

2. Fumées soudaines et accidentelles

Art. 15 Les dommages causés par la fumée due à une combustion accidentelle en l'absence de flamme sont couverts.

3. Explosions

Art. 16 Les dommages causés par le souffle d'une explosion sont couverts, même en l'absence d'incendie.

4. Chute d'aéronefs ou de leur fret

Art. 17 Sont également couverts les dommages au sens de l'article 21, lettre e LAB, les dommages consécutifs :

- a) à l'atterrissage d'urgence d'aéronefs ;
- b) à la chute d'engins spatiaux.

Risques incendie
non couverts

Art. 18 Ne sont pas couverts les dommages causés au bâtiment par :

- a) le dégagement de fumée ou de chaleur dû à l'usure des installations ;
- b) une utilisation normale du feu, de la fumée ou de la chaleur ;
- c) les fumées résultant de la manipulation accidentelle ou du stockage incompatible de produits chimiques ;
- d) les comportements inadéquats qui exposent les éléments assurés à l'effet de la chaleur et ont pour conséquence le roussissement, par exemple: casserole chaude déposée sur un plan de travail, brûlures causées par des cigarettes ou autres objets incandescents, etc. ;
- e) la foudre à des installations non conformes à la norme sur les installations à basse tension (NIBT).

Étendue de la
couverture des
risques éléments
naturels :
1. Ouragan

Art. 19 ¹Est considéré comme ouragan un mouvement de l'air d'une violence extrême provoqué par les conditions atmosphériques.

²L'existence d'un ouragan est présumée lorsque, dans le voisinage de l'objet assuré, une majorité des bâtiments construits et entretenus de façon adéquate ont vu notamment leur toit arraché partiellement ou en totalité, ou que des arbres sains ont été considérablement endommagés.

³En l'absence de faits au sens de l'alinéa 2, l'établissement indemnise les dommages si, en ce qui concerne l'objet assuré, la vitesse du vent a atteint au minimum 63 km/h (moyenne établie sur 10 minutes) ou que les rafales ont atteint des pointes à 100 km/h minimum.

⁴Si les conditions dans le voisinage ne permettent pas de disposer d'un constat des dommages au sens de l'alinéa 2 et si les valeurs mesurées au sens de l'alinéa 3 ne peuvent pas être appliquées à l'objet assuré, l'établissement peut indemniser les dommages dans la mesure où l'on peut déduire du constat des dommages sur l'objet assuré que les conditions auraient été remplies au sens de l'alinéa 2.

2. Crues et
inondations

Art. 20³⁾ Lors de crues et inondations, sont couverts les dommages dus aux eaux de surface, sous réserve de l'article 24 LAB et de l'article 25, du présent règlement.

3. Poids et
glissement de
la neige

Art. 21 Les dommages dus au poids et glissement de la neige sur les toits sont couverts à condition que des précipitations importantes et répétitives n'aient pas permis à l'assuré de dégager le toit de son bâtiment; l'article 25, du présent règlement est réservé.

4. Glissements de
terrains

Art. 22⁴⁾ ¹Un 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.

³⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

⁴⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

²Sont 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.

5. Chutes de pierres et éboulements

Art. 23 Les dommages causés par des chutes de pierres et des éboulements sont couverts lorsque ces phénomènes se produisent subitement, inéluctablement et spontanément, sous réserve de l'article 25, du présent règlement.

6. Dolines

Art. 24 Sont couverts les dégâts consécutifs à un effondrement de terrain provoqué par une doline lorsque ce phénomène se produit subitement, inéluctablement et spontanément, sous réserve de l'article 25, du présent règlement.

Risques éléments naturels non couverts

Art. 25⁵⁾ ¹Sont considérés, au sens de l'article 24, lettre a LAB comme dommages qui ne sont pas dus à une action d'une violence extraordinaire ou qui résultent d'une action continue, et ne sont pas couverts ceux causés par :

- 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 ;
- c) les infiltrations et la pénétration d'eau de pluie, de neige ou de fonte à travers l'enveloppe du bâtiment.

²Les 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.

³Sont assimilées à des défauts de construction, au sens de l'article 24, lettre c LAB et ne sont pas couverts, les dommages causés par l'utilisation de matériaux inappropriés n'offrant pas une résistance suffisante aux éléments naturels, et la mauvaise conception des aménagements d'évacuation des eaux de surface.

⁴Sont assimilés à des défauts d'entretien, au sens de l'article 24, lettre c LAB et ne sont pas couverts les dommages causés à des matériaux que l'usure a fragilisés.

⁵Les dommages aux bâtiments qui ont été construits ou transformés dans des zones à risque, en dessous de la cote centennale des lacs, après l'établissement des cartes de dangers ne sont pas couverts.

⁶Les dégâts causés par l'ouragan, du fait des portes, fenêtres, coupoles, lucarnes et fenêtres pour toit en pente laissées ouvertes, ainsi que les stores en toile laissés déployés, ne sont pas couverts.

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

⁵⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

CHAPITRE 3

Valeurs d'assurance

- Valeur à neuf :
1. Principe
- Art. 26** ¹La valeur à neuf est calculée sur la base du volume réel et du coût unitaire du mètre cube spécifiques aux diverses parties du bâtiment.
²Le coût unitaire du mètre cube est fonction de l'importance du volume et de la qualité de la construction.
³Les experts tiendront compte également de la difficulté d'accès et d'autres obstacles à la construction.
2. Bâtiments neufs et bâtiments existants
- Art. 27** ¹En principe, la valeur à neuf correspond au coût effectif des éléments assurés, reconstruits avec des matériaux contemporains.
²La valeur à neuf doit permettre le rétablissement du bâtiment dans un niveau de confort et de qualité similaires.
³La valeur à neuf peut être réduite lorsque le bâtiment est, globalement ou pour l'une ou l'autre de ses parties, vétuste ou mal entretenu ; la dépréciation ne peut excéder 30% de la valeur à neuf de l'ensemble du bâtiment. On parle dès lors de valeur à neuf dépréciée.
- Valeur actuelle :
1. Principe
- Art. 28** ¹La valeur actuelle est toujours inférieure à la valeur à neuf.
²Le taux de réduction par rapport à la valeur à neuf est fixé par l'établissement.
³La valeur actuelle est appliquée lorsque le bâtiment est, globalement ou pour quelques-unes de ses parties significatives, vétuste ou mal entretenu et qu'il a perdu dans son ensemble plus de 30% de sa valeur à neuf.
2. Contenu
- Art. 29⁶⁾**
- Valeur convenue :
1. Principe
- Art. 30** ¹Le choix de l'assurance en valeur convenue doit reposer sur des éléments objectifs ; il ne peut en aucun cas découler de la volonté de l'assuré de réduire le montant de la prime.
²La valeur convenue est déterminée d'un commun accord entre l'établissement et l'assuré.
2. Condition
- Art. 31** Une valeur convenue, différente de la valeur à neuf, peut être retenue :
a) lorsque la nature du bâtiment rend la valeur à neuf difficile à estimer ;
b) pour permettre une reconstruction, partielle ou totale sauvegardant l'aspect actuel du bâtiment ;
c) s'il est manifeste, lors de l'estimation, que le bâtiment ne sera pas reconstruit.
- Assurance premier risque
- Art. 32** Si la valeur convenue est inférieure à la valeur à neuf, une assurance au premier risque est conclue et s'applique en cas de dommage partiel.
- Valeur de démolition :
1. Principe
- Art. 33** ¹La valeur de démolition est réservée aux bâtiments désaffectés, faisant l'objet d'une demande de démolition ou acquis en vue d'être démolis.

⁶⁾ Abrogé par A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

²Cette valeur d'assurance sera appliquée jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de démolir.

2. Demande d'estimation

Art. 34⁷⁾ ¹À réception de la demande des propriétaires, l'établissement fixera, s'il y a lieu et d'entente avec eux, la date de visite d'estimation du bâtiment.

²En principe, le bâtiment sera estimé à la valeur de démolition; le cas échéant, l'établissement décidera, en accord avec le propriétaire, de convenir d'une assurance au premier risque permettant des réparations de moindre importance.

³Le propriétaire doit communiquer à l'établissement une copie de l'autorisation de démolir délivrée par la commune.

Valeur provisoire :
1. Principe

Art. 35⁸⁾ ¹La valeur d'assurance provisoire s'applique à toute nouvelle construction ou pour toute transformation générant une plus-value supérieure à 50'000 francs.

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

³Pour 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.

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

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

2. Annonce

Art. 36⁹⁾ ¹Pour 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.

²Si 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.

3. Annonce
a) transformations importantes

Art. 37¹⁰⁾

b) transformations peu importantes

Art. 38¹¹⁾

4. Valeur d'assurance

Art. 39 ¹L'établissement détermine la valeur provisoire d'assurance sur la base des informations fournies, conformément à l'article 37, alinéa 2 du présent règlement.

²Si la valeur d'assurance provisoire a été notoirement sous-estimée du fait des indications fournies par le propriétaire, les articles 53, alinéa 2 et 83, alinéa 1 lettre h LAB sont réservés.

⁷⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

⁸⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

⁹⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

¹⁰⁾ Abrogé par A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

¹¹⁾ Abrogé par A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

Communication	Art. 39a¹²⁾ Les taux de dépréciation appliqués à la valeur à neuf et les valeurs d'assurance correspondantes sont communiqués à l'assuré.
Indexation périodique des valeurs d'assurance	Art. 40 ¹ La Chambre est compétente pour décider de l'indexation des valeurs d'assurance. ² Les valeurs d'assurance sont indexées sur la base de l'évolution de l'indice des prix de la construction de l'espace Mittelland, calculé par l'Office fédéral de la statistique. ³ Ne sont pas indexées : a) les valeurs d'assurance des bâtiments inférieures de plus de 60% par rapport à la valeur à neuf ; b) les valeurs provisoires ; c) les valeurs de démolition et les valeurs convenues inférieures à la valeur à neuf.

CHAPITRE 4

Procédure d'estimation

Valeur définitive d'assurance	Art. 41 ¹ À la fin des travaux, l'établissement fixera, d'entente avec le propriétaire, la date de la visite d'estimation du bâtiment, puis déterminera la valeur d'assurance de l'ensemble du bâtiment. ² En cas de transformations peu importantes, la nouvelle estimation pourra se faire sans visite.
Estimation	Art. 42 ¹ La vérification périodique des estimations a lieu en principe tous les 10 ans. ² Lorsqu'il présuppose un changement d'affectation, une surévaluation ou une sous-évaluation de la valeur d'assurance, l'établissement peut procéder à une nouvelle estimation.
Annonce de changements apportés à la construction	Art. 43¹³⁾ ¹ L'obligation d'annoncer doit être accomplie au moyen du formulaire ad hoc. ² Cette obligation concerne également la désaffectation ou tout changement d'affectation du bâtiment. ³ À réception de l'annonce, l'établissement modifiera, le cas échéant, la classification du risque et le taux de prime net.
Notification de l'estimation définitive	Art. 44 ¹ La notification est faite à l'assuré par l'envoi de la police d'assurance et du récapitulatif du procès-verbal d'estimation. ² Ces documents renseignent notamment sur : a) la valeur d'assurance et le taux de réduction pour toute valeur inférieure à la valeur à neuf ; b) le volume et la valeur d'assurance à neuf du bâtiment ;

¹²⁾ Introduit par A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

¹³⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

- c) les éléments et objets compris dans la somme d'assurance globale (plus-value et/ou convention particulière) ;
- d) la mention des mesures préventives équipant le bâtiment ou des risques accrus, que ce soit incendie ou éléments naturels ;
- e) la classe de risque unique pour l'ensemble du bâtiment, liée à la construction (résistance au feu) et à son usage (affectation) ; l'établissement détermine, en principe, une classe de risque unique pour l'ensemble du bâtiment ;
- f) les objets et installations particuliers compris et non compris dans l'assurance ;
- g) les conditions de l'assurance au premier risque, le cas échéant ;
- h) la date de l'estimation et la date d'entrée en vigueur de l'assurance, si cette dernière est différente de la date d'estimation.

³En fonction du type de valeur d'assurance, les informations, mentionnées à l'alinéa précédent, seront complétées par celles mentionnées aux articles 28 à 34 du présent règlement.

Non-respect de l'obligation d'annoncer

Art. 45 ¹En cas de non-respect de l'obligation d'annoncer au sens des articles 37 et 38 du présent règlement, les articles 53, alinéa 2 et 83, alinéa 1 lettre *h* LAB sont réservés.

²En cas de changement de propriétaire, l'obligation d'annoncer revient au nouveau propriétaire; les articles 53, alinéa 2 et 83 alinéa 1, lettre *h* LAB sont réservés.

CHAPITRE 5

Primes et franchises d'assurance¹⁴⁾

Tarif

Art. 46 Le règlement tarifaire, édicté par la Chambre, détermine :

- a) les classes de construction et les catégories d'usage en précisant les critères de classification ;
- b) le taux de la prime de base ;
- c) les taux de prime de risque pour chaque classe de risques ;
- d) le taux de la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages ;
- e) les taux de majoration de la prime de risque pour les risques accrus, ainsi que les taux de réduction de la prime de risque pour les mesures de prévention ;
- f) le taux de la prime pour les bâtiments, en construction ou en cours de transformations importantes, faisant l'objet d'une assurance provisoire ;
- g) le montant maximal de l'indemnité d'un sinistre bagatelle ;
- h) le montant minimum de la facturation annuelle ;
- i) la limite inférieure des restitutions et facturations complémentaires ;
- j) les conditions de l'assurance au premier risque ;
- k) les franchises pour les sinistres feu et les sinistres éléments naturels ;

¹⁴⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

l) les éventuels frais et émoluments.

Franchise
volontaire

Art. 47 ¹L'établissement peut, à titre exceptionnel et de cas en cas, convenir avec l'assuré d'une franchise volontaire, supérieure à la franchise obligatoire.

²Une convention particulière en définit les modalités.

Éléments
déterminants le
risque incendie :
1. Construction

Art. 48 ¹Les bâtiments sont classés en fonction de la résistance au feu des matériaux utilisés et de leur importance relative.

²La conformité de la résistance au feu des matériaux est stipulée dans le répertoire suisse de la protection incendie de l'Association des Établissements d'assurance contre l'incendie (ci-après : AEAI).

³Un système porteur par piliers est considéré comme un mur en surface pleine.

⁴N'influencent pas la classification :

- a) les revêtements extérieurs des façades sur les éléments résistant au feu°;
- b) les lucarnes, fenêtres pour toits en pente, petits lanterneaux en toiture, ainsi que les portes et fenêtres en façades ;
- c) la nature des matériaux utilisés pour l'exécution de la charpente ;
- d) les murs non porteurs et les cloisons intérieures.

2. Usage

Art. 49 ¹Les risques incendie liés à l'usage sont répartis en catégories, des bâtiments dont l'affectation ne présente pas de risque d'exploitation particulier à ceux dont l'affectation génère des risques très importants.

²L'appréciation du risque se fonde sur les prescriptions et classification de l'AEAI ainsi que sur les normes de la Société suisse des architectes et ingénieurs (SIA).

³Lorsque le risque d'usage est sensiblement accru, du fait notamment de l'importance des surfaces, du nombre de niveaux ou de l'aménagement intérieur, le bâtiment peut être déclassé.

Bâtiments à
usages multiples

Art. 50 ¹Si le bâtiment a plusieurs risques d'usage, l'établissement établira, en principe, le risque moyen d'usage pour l'ensemble du bâtiment.

²Le calcul du risque moyen prendra en compte les cloisonnements coupe-feu séparant les locaux affectés à des usages différents.

³Les majorations de prime pour risques accrus ou les réductions pour les mesures de prévention sont calculées sur la prime de risque moyen de l'ensemble du bâtiment.

Éléments
déterminants le
risque éléments
naturels

Art. 50a¹⁵⁾ ¹Tout 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.

²Pour 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.

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

¹⁵⁾ Introduit par A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

- Risques accrus et réduits **Art. 51¹⁶⁾** ¹Sont 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.
- ²Le 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.
- ³Sur décision de l'établissement, une franchise temporaire relative à un risque spécifique peut être appliquée en lieu et place d'une majoration.

Art. 52¹⁷⁾

- Contribution pour la prévention et la défense contre les dommages **Art. 53** En cas de variation du taux de la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages ou du droit de timbre, la police d'assurance n'est pas modifiée.

- Primes et contributions rétroactives **Art. 54¹⁸⁾** 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.

TITRE III**Domage****CHAPITRE PREMIER****Annonce et estimation**

- Annonce du dommage :
1. Délai **Art. 55** ¹En principe, l'annonce du dommage se fait immédiatement après sa survenance.
- ²Le propriétaire qui n'a pu constater que tardivement le dommage doit l'annoncer immédiatement dès son constat, mais au plus tard une année après la date présumée du sinistre.
- ³Il devra démontrer l'impossibilité dans laquelle il était de prendre connaissance du dommage dès qu'il est survenu et il devra fournir la preuve de la cause du sinistre.
2. Forme **Art. 56** L'annonce du dommage doit être effectuée ou confirmée au moyen du document "avis de sinistre" ad hoc.
- Contrôles préalables **Art. 57** ¹Lors de l'analyse ou du constat du dommage, l'établissement vérifiera les conditions d'assurance, la cause du dommage et l'état de vétusté du bâtiment.
- ²En cas de construction ou de transformation illicite, aucune indemnité n'est due, même si le bâtiment est assuré.

¹⁶⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

¹⁷⁾ Abrogé par A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

¹⁸⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

³Lorsqu'il apparaît évident que la valeur d'assurance a été sur- ou sous- évaluée par une erreur d'appréciation des experts, l'estimation définitive du dommage s'appuie sur la valeur d'assurance corrigée ainsi que sur les devis de reconstruction; l'article 53, alinéa 1, LAB est réservé.

Évaluation du
dommage

Art. 58 ¹En fonction de la nature et de l'étendue du dommage, l'établissement déterminera le mode de calcul de l'indemnisation.

²En cas de dommage réputé total, l'estimation s'établit sur la base de la valeur assurée, sous déduction de la valeur des restes réutilisables, indépendamment du fait que ceux-ci soient effectivement ou non réutilisés.

³Les travaux indirects pouvant découler des dommages, en particulier les mises en conformité, ne sont pas indemnisés.

Dommages à la fin
des travaux

Art. 59¹⁹⁾ ¹Aucune 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.

²Lorsque 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.

Dommages à des
appareils et
installations
techniques

Art. 60²⁰⁾ ¹Pour 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.

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

Dommages
esthétiques

Art. 61²¹⁾ 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.

Sinistre bagatelle

Art. 62 ¹Le montant maximal de l'indemnité d'un sinistre bagatelle est fixé dans le règlement tarifaire.

²Sur la base de la déclaration de sinistre accompagnée, le cas échéant, de devis, l'établissement peut autoriser le propriétaire à faire procéder aux réparations, sans visite préalable.

³En cas d'événement majeur, provoquant de nombreux sinistres, la direction de l'établissement peut temporairement augmenter le montant défini à l'alinéa 1.

Dommages en
cours de
construction ou de
transformation
importante

Art. 63 ¹L'estimation du dommage se base sur les devis des travaux exécutés au jour du sinistre, à l'exception de ceux portant sur des éléments récupérables.

¹⁹⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

²⁰⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

²¹⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

²En cas de transformation importante, il s'agira, le cas échéant, d'évaluer, en plus, les dommages occasionnés aux parties du bâtiment qui n'étaient pas en transformation.

Communications
au propriétaire

Art. 64 ¹À réception de l'annonce de sinistre, l'établissement informe le propriétaire de son entrée en matière et de l'éventuelle marche à suivre.

²Après expertise du sinistre, il lui communique par écrit :

- a) le montant des indemnités, le cas échéant le refus d'indemnisation ;
- b) les modalités du paiement ;
- c) les éventuelles réserves ;
- d) si nécessaire, le délai d'observation de l'évolution des dommages.

³Au terme des travaux et après réception des documents requis, l'établissement établit, et transmet au propriétaire, un récapitulatif de l'indemnité et des versements effectués.

CHAPITRE 2

Indemnisation

Bénéficiaire de
l'indemnité

Art. 65 L'indemnité est versée à l'assuré qui est propriétaire au moment du sinistre, selon les dispositions du présent chapitre.

Changement de
propriétaire

Art. 66 En cas de vente du bâtiment avant la liquidation du sinistre, une réduction d'indemnité est appliquée selon l'article 68 du présent règlement, sous réserve des successeurs légaux en vertu du droit de la famille ou du droit de succession, d'une part, des personnes qui possédaient un titre légal donnant droit à l'acquisition du bâtiment au moment du sinistre, d'autre part.

Retenue

Art. 67 ¹Les versements de l'indemnité font l'objet d'une retenue devant permettre l'enlèvement des restes et la remise en ordre de l'emplacement.

²La retenue est versée à l'assuré dès l'exécution des travaux à la satisfaction de l'autorité communale ou, en cas de reconstruction, à la fin de ceux-ci.

Reconstruction
différente

Art. 68 ¹Une reconstruction est réputée différente lorsque, pour des raisons de convenances personnelles, elle n'est pas réalisée :

- a) en vue de la même affectation ;
- b) de même volume environ ;
- c) approximativement au même emplacement ;
- d) par le même propriétaire.

²Dans les cas ci-dessus, le taux de réduction de l'indemnité est limité à :

- 30% en cas de changement d'affectation ;
- 20% en cas de diminution du volume de la construction entière ou de l'une de ses affectations ;
- 10% en cas de changement d'emplacement ;
- 5% en cas de changement de propriétaire.

³En cas de cumul, on applique le taux de la réduction la plus importante.

⁴En cas de reconstruction hors du territoire cantonal, l'indemnité est calculée sur la base de la valeur vénale.

⁵L'article 68, alinéa 3 LAB est réservé.

Reconstruction partielle

Art. 69 Une reconstruction est réputée partielle lorsque toutes les parties du bâtiment ne sont pas reconstruites. Dans ce cas, la partie reconstruite et celle qui ne l'est pas seront réglées séparément, selon les dispositions y relatives.

Non-reconstruction ou reconstruction partielle ou différente

Art. 70 ¹Lorsqu'il y a lieu de supposer que le bâtiment ne sera pas reconstruit, ou qu'il sera reconstruit partiellement ou différemment, les experts procèdent au calcul de la valeur vénale.

²La valeur vénale, telle que calculée par l'établissement correspond au maximum au 75% de la valeur intrinsèque de la substance bâtie endommagée, immédiatement avant le sinistre.

³En cas de non-reconstruction ou de reconstruction hors délai, les propriétaires peuvent prétendre à un montant basé sur la valeur vénale, telle que définie à l'alinéa 2.

⁴L'estimation du dommage qui est établie sur la base de la valeur vénale prendra en compte la déduction de la valeur des restes.

Art. 71²²⁾

Indemnité supplémentaire :
1. Condition

Art. 72²³⁾ ¹Les 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.

²Aucune indemnité supplémentaire, selon l'alinéa 1, ne sera octroyée pour les bâtiments assurés à la valeur de démolition.

2. Dommage causé lors du combat du sinistre

Art. 73 ¹L'établissement participe à une part équitable du dommage causé aux arbres, aux cultures et aux clôtures par les mesures prises pour combattre le sinistre.

²Cette indemnité supplémentaire ne peut excéder 5% du montant de l'indemnité.

3. Moment du versement

Art. 74 Les indemnités supplémentaires dues au titre de l'article 74, alinéa 1 LAB peuvent être versées avant que l'établissement ait connaissance des conclusions de l'enquête officielle.

En cas de dommages importants

Art. 75 ¹Si le bâtiment est hypothéqué, l'indemnité due en cas de non-reconstruction est versée selon les instructions des créanciers gagistes connus, sous déduction de la retenue mentionnée à l'article 67 du présent règlement.

²Si le bâtiment est franc de gage immobilier, le premier acompte versé correspond à l'indemnité due en cas de non-reconstruction.

³Dans tous les cas l'article 76, alinéa 1 LAB reste réservé.

²²⁾ Abrogé par A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

²³⁾ Teneur selon A du 10 janvier 2022 (FO 2022 N° 2) avec effet au 1^{er} janvier 2022

TITRE IV

Gestion et dispositions finales

CHAPITRE PREMIER

Gestion financière

Compétences décisionnelles

Art. 76 L'établissement a un pouvoir décisionnel sur toutes les questions financières, notamment celles qui ont trait au tarif des primes, à la réassurance, à la participation à des pools ou communautés de risques et aux placements.

Réserves et placements

Art. 77 ¹La Chambre prend toutes les dispositions pour adapter le niveau du capital, des réserves et des provisions aux risques couverts et à leur évolution.

²Elle définit le plan stratégique d'allocation des placements en fonction de la situation actuelle et prévisible des marchés financiers.

³La part des placements en liquidités, revenus fixes et immobilier direct, ainsi que celle des placements en francs suisses, ne peuvent être inférieures aux deux tiers de l'ensemble des placements.

Contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages

Art. 78 ¹Les recettes de cette contribution sont utilisées, approximativement à parts égales, pour les missions de prévention et de lutte contre les dommages telles que mentionnées à l'article 2 du présent règlement.

²Le taux de cette contribution est modifié en fonction des besoins, mais il ne peut excéder le taux moyen de la prime de risque calculé sur 10 ans.

Fonds spéciaux

Art. 79 ¹Les attributions provenant des fonds spéciaux sont réservées aux assurés.

²La Chambre est compétente pour décider de ces attributions.

Participation au résultat :
1. Notion

Art. 80 Le résultat technique au sens de l'article 89 LAB est constitué du résultat comptable, positif ou négatif, des activités d'assurance. Les résultats de la prévention, de l'intervention et du placement de capitaux en sont exclus.

2. Rabais accordé aux assurés

Art. 81 ¹La décision d'accorder une participation au résultat se prend lors de la séance du budget en fonction des comptes des douze derniers mois.

²La participation au résultat se calcule sur la prime de base.

³Elle est déduite de la prochaine facturation.

CHAPITRE 2

Dispositions finales

Disposition modifiée

Art. 82 Est modifié dès l'entrée en vigueur du présent règlement :

Le règlement concernant l'accès aux données de l'assurance immobilière par le guichet unique sécurisé unique, du 13 avril 2005²⁴⁾

Préambule, 1ère incise

²⁴⁾ RSN 863.105

vu la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du 30 août 2016, et son règlement d'exécution (RLAB), du 15 mars 2017 ;

Abrogation du droit en vigueur **Art. 83** Le règlement d'exécution de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (RLAB), du 1^{er} décembre 2003²⁵⁾, est abrogé.

Entrée en vigueur et publication **Art. 84** ¹Le présent règlement entre en vigueur avec effet immédiat.
²Il sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

²⁵⁾ FO 2003 N° 93

TABLE DES MATIÈRES

Règlement d'exécution de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (RLAB)

	Article
<i>TITRE PREMIER</i>	
Dispositions générales	
CHAPITRE PREMIER	
But, institution et missions	
Missions	
1. Assurance des bâtiments	1
2. Prévention des dommages incendie et éléments naturels	2
CHAPITRE 2	
Organisation	
Membres de la Chambre	3
Règlements relatifs à la gestion opérationnelle.....	4
Compétence financières et en matière de signature	5
Organe de révision	6
Experts externes	7
 <i>TITRE II</i>	
Assurance	
CHAPITRE PREMIER	
Étendue	
Assurance obligatoire	8
Conditions générales	9
Assurance au premier risque	10
1. Principe	11
2. Contrat	12
CHAPITRE 2	
Couverture	
Généralités	13
Étendue de la couverture des risques :	
1. Incendie	14
2. Fumées soudaines et accidentelles	15
3. Explosions	16
4. Chute d'aéronefs ou de leur fret	17
Risques incendie non couverts	18
Étendue de la couverture des risques éléments naturels :	
1. Ouragan	19

2. Crues et inondations	20
3. Poids et glissement de la neige	21
4. Glissements de terrains	22
5. Chutes de pierres et éboulements	23
6. Dolines	24
Risques éléments naturels non couverts	25

CHAPITRE 3

Valeur d'assurance

Valeur à neuf :	
1. Principe	27
2. Bâtiments neufs et bâtiments existants	27
Valeur actuelle :	
1. Principe	28
2. Contenu	29
Valeur convenue :	
1. Principe	30
2. Condition	31
Assurance premier risque	32
Valeur de démolition :	
1. Principe	33
2. Demande d'estimation.....	34
Valeur provisoire	
1. Principe	35
2. Transformations importantes et peu importantes :	36
3. Annonce	
<i>Abrogé</i>	37
<i>Abrogé</i>	38
4. Valeur d'assurance	39
Communication	39a
Indexation périodique des valeurs d'assurance	40

CHAPITRE 4

Procédure d'estimation

Valeur définitive d'assurance	41
Estimation	42
Annonce de changements apportés à la construction	43
Notification de l'estimation définitive	44
Non-respect de l'obligation d'annoncer	45

CHAPITRE 5

Primes et franchises d'assurance

Tarif	46
Franchise volontaire	47
Éléments déterminant le risque incendie :	
1. Constructions	48
2. Usage	49
Bâtiments à usages multiples	50
Éléments déterminants le risque éléments naturels	50a
Risques accrus et réduits	51

<i>Abrogé</i>	52
Contribution pour la prévention et la défense contre les dommages	53
Primes et contributions rétroactives	54

TITRE III

Dommage

CHAPITRE PREMIER

Annonce et estimation

Annonce du dommage :	
1. Délai	55
2. Forme	56
Contrôles préalables	57
Explosions	
Évaluation du dommage	58
Dommages à la fin des travaux	59
Dommages à des appareils et installations techniques	60
Dommages esthétiques	61
Sinistre bagatelle	62
Dommages en cours de construction ou de transformation importante	63
Communications au propriétaire	64

CHAPITRE 2

Indemnisation

Bénéficiaire de l'indemnité	65
Changement de propriétaire	66
Retenue	67
Reconstruction différente	68
Reconstruction partielle	69
Non-reconstruction ou reconstruction partielle ou différente	70
<i>Abrogé</i>	71
Indemnité supplémentaire	
1. Condition	72
2. Dommage causé lors du combat du sinistre	73
3. Moment du versement	74
En cas de dommages importants	75

TITRE IV

Gestion et disposition finales

CHAPITRE PREMIER

Gestion financière

Compétences décisionnelles	76
Réserves et placements	77
Contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages	78
Fonds spéciaux	79
Participation au résultat :	
1. Notion	80
2. Rabais accordée aux assurés	81

CHAPITRE 2

Dispositions finales

Disposition modifiée	82
Abrogation du droit en vigueur	83
Entrée en vigueur et publication	84