

1<sup>er</sup>  
décembre  
2003

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

Etat au  
24 mai 2006

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

vu la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du 29 avril 2003<sup>1)</sup>;

vu le préavis de la Chambre d'assurance;

sur la proposition du conseiller d'Etat, chef du Département de la gestion du territoire,

*arrête:*

### CHAPITRE PREMIER Dispositions générales

Dénomination	<b>Article premier</b> L'établissement exerce ses missions sous le nom d'"Etablissement cantonal d'assurance et de prévention", abrégé "ECAP".
Missions: 1. Assurance des bâtiments	<b>Art. 2</b> 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	<b>Art. 3</b> <sup>1</sup> En matière de prévention, l'établissement a notamment pour missions: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) d'élaborer des prescriptions cantonales en matière de prévention;</li> <li>b) de vérifier la conformité des installations de détection incendie et d'extinction automatique à l'issue des travaux de pose;</li> <li>c) de définir les normes techniques de ramonage;</li> <li>d) de contrôler les dossiers de construction et d'élaborer des préavis dans le cadre de la procédure d'octroi des permis de construire;</li> <li>e) de procéder, en collaboration avec le Conseil communal, aux visites d'inspection du respect des prescriptions de prévention incendie;</li> <li>f) d'informer les autorités communales, après constat, du non-respect des prescriptions de protection incendie;</li> <li>g) de procéder à des expertises en cas de litige, entre le propriétaire et l'autorité communale, portant sur l'exigence de mesures de prévention;</li> <li>h) de former et de conseiller les commissions de police du feu;</li> <li>i) de conseiller les professionnels de la construction et d'élaborer les recommandations à leur attention;</li> </ul>

FO 2003 N° 93

<sup>1)</sup> RSN 863.10

- j) de collaborer sur le plan intercantonal en matière de prévention;
- k) de promouvoir et de subventionner des mesures de prévention, dans les limites fixées par la loi et selon les possibilités financières de l'établissement.

<sup>2</sup>Les mesures de prévention contre l'incendie et les éléments naturels, sujettes à subventions, ainsi que leur taux, sont définis par arrêté du Conseil d'Etat, sur proposition de la Chambre d'assurance immobilière (ci-après: la Chambre).

3. Lutte contre les dommages **Art. 4**<sup>2)</sup> <sup>1</sup>En matière de lutte contre les dommages, l'établissement a notamment pour mission:

- a) de participer aux orientations stratégiques organisationnelles, financières et techniques, relatives à la lutte contre les dommages;
- b) de participer à la définition des besoins en formation et en équipement des corps de sapeurs-pompier;
- c) de donner des préavis et de procéder aux contrôles techniques portant sur la défense incendie lors de projets d'adduction d'eau;
- d) de contribuer au financement des corps de sapeurs-pompier, dans les limites fixées par la loi et selon les possibilités financières de l'établissement;
- e) de participer aux décisions de renouvellement des véhicules lourds faisant l'objet de conventions avec les centres de secours et de gérer, administrativement et financièrement, lesdits véhicules.

<sup>2</sup>Les objets subventionnés, le taux de subvention et les compétences décisionnelles sont définis par arrêté du Conseil d'Etat, sur proposition de la Chambre et du Département de la justice, de la sécurité et des finances.

## CHAPITRE II

### Organisation

Membres de la Chambre **Art. 5** Les six membres de la Chambre, nommés par le Conseil d'Etat, sont choisis parmi les propriétaires de bâtiments sis dans le canton de manière à représenter, si possible, l'ensemble des districts, ainsi que les principales catégories d'assurés et les professions étroitement liées aux questions immobilières.

Organe de contrôle **Art. 6** <sup>1</sup>La Chambre désigne l'organe de contrôle qui doit être une fiduciaire.  
<sup>2</sup>Outre la révision habituelle des comptes, l'organe de contrôle doit s'assurer de la solvabilité de l'établissement et de l'existence de réserves suffisantes.

Statut du personnel **Art. 7** Le Conseil d'Etat détermine, par arrêté, dans quelle mesure les dispositions de la loi sur le statut de la fonction publique, du 28 juin 1995<sup>3)</sup>, et de ses dispositions d'exécution, s'appliquent aux membres de la direction et du personnel de l'établissement.

---

<sup>2)</sup> Teneur selon A du 24 mai 2006 (FO 2006 N° 39)

<sup>3)</sup> RSN 152.510

Signature **Art. 8** La Chambre définit les compétences de la direction et du personnel en matière de signature.

### CHAPITRE III

#### Assurances

Assurance obligatoire **Art. 9** <sup>1</sup>Les bâtiments d'une valeur d'assurance supérieure à 5000 francs doivent être assurés.

<sup>2</sup>Est considérée comme bâtiment toute construction d'une certaine importance, servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses, et liée au sol de manière fixe et durable; elle ne comprend pas les éléments extérieurs desservant le bâtiment, tels que conduites, canalisations et drainages.

<sup>3</sup>Les objets et installations, généralement compris dans l'assurance du bâtiment, sont précisés dans les conditions générales d'assurance.

Assurance facultative:  
1. Principe **Art. 10** <sup>1</sup>La Chambre détermine les éléments et risques qui peuvent être assurés en plus de ceux compris dans l'assurance obligatoire.

<sup>2</sup>Les couvertures et conditions sont précisées dans les conditions générales d'assurance.

2. Eléments assurables

**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; par exemple: couvertures de piscines, clôtures, équipements de laboratoire etc.;

b) les bâtiments d'une valeur d'assurance inférieure à 5000 francs, pour autant qu'ils puissent être assurés avec le bâtiment principal.

3. Risques

**Art. 12** Les risques couverts sont limités à ceux relatifs à l'incendie et aux éléments naturels qui ne sont pas expressément exclus par la loi.

4. Forme:  
a assurance comprise dans l'assurance du bâtiment

**Art. 13** <sup>1</sup>Lorsque l'assurance facultative est comprise dans l'assurance du bâtiment, les éléments assurés, ainsi que leur valeur d'assurance, sont précisés dans le procès-verbal d'estimation.

<sup>2</sup>Pour le surplus, cette forme d'assurance est régie par les dispositions légales applicables à l'assurance du bâtiment.

b) assurance distincte du bâtiment

**Art. 14** <sup>1</sup>L'assurance facultative, distincte du bâtiment, fait l'objet de conditions spécifiques, notamment concernant le montant, la durée, etc.

<sup>2</sup>Conformément à l'article 52 LAB, la prime est calculée et facturée séparément; elle n'est pas soumise à la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages.

<sup>3</sup>Elle peut être dénoncée par l'établissement ou le propriétaire à la suite d'un sinistre ou à son échéance.

## CHAPITRE IV

### Valeurs d'assurance

- Valeur à neuf:
1. Principe **Art. 15** <sup>1</sup>La valeur à neuf est calculée sur la base du volume réel et du coût unitaire du mètre cube spécifiques aux diverses parties du bâtiment.  
<sup>2</sup>Le coût unitaire du mètre cube est fonction de l'importance du volume et de la qualité de la construction.  
<sup>3</sup>Les experts tiendront compte également de la difficulté d'accès et d'autres obstacles à la construction.
  2. Bâtiments neufs **Art. 16** En principe, la valeur à neuf correspond au coût effectif des éléments assurables de la construction en mode contemporain.
  3. Bâtiments existants **Art. 17** <sup>1</sup>L'évaluation de la valeur à neuf se base sur les coûts d'une reconstruction à l'identique, en exécution contemporaine, c'est-à-dire, respectivement de même niveau de confort, ainsi qu'avec des matériaux et une mise en œuvre actuels respectant les normes techniques en vigueur au moment de l'estimation, notamment celles relatives à l'isolation thermique.  
<sup>2</sup>La valeur à neuf peut être dépréciée 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.
- Valeur actuelle **Art. 18** <sup>1</sup>La valeur actuelle est toujours inférieure à la valeur à neuf.  
<sup>2</sup>Le taux de réduction par rapport à la valeur à neuf est fixé par l'établissement.  
<sup>3</sup>La valeur actuelle est appliquée lorsque le bâtiment:  
a) 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;  
b) est particulièrement exposé aux risques dus aux éléments naturels, de par son état d'entretien ou son emplacement;  
c) n'est pas construit dans les règles de l'art et que cet état contribue à accroître les risques incendie ou éléments naturels.
- Valeur convenue:
1. Principe **Art. 19** <sup>1</sup>Le 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.  
<sup>2</sup>La valeur convenue est déterminée d'un commun accord entre l'établissement et l'assuré.
  2. Supérieure à la valeur à neuf **Art. 20** Une valeur convenue, supérieure à la valeur à neuf, peut être retenue pour permettre une reconstruction, partielle ou totale, selon des techniques et avec des matériaux sauvegardant l'aspect actuel du bâtiment.
  3. Inférieure à la valeur à neuf **Art. 21** <sup>1</sup>Une valeur convenue, inférieure à la valeur à neuf, peut être retenue si l'assuré a de bonnes raisons de décider qu'en cas de sinistre, tout en conservant l'affectation du bâtiment, il ne le reconstruira pas tel qu'il était avant le sinistre.

<sup>2</sup>En principe, cette valeur ne peut pas être inférieure à la moitié de la valeur à neuf de l'ensemble du bâtiment.

<sup>3</sup>Elle peut être exceptionnellement assortie d'une assurance au premier risque.

Valeur de  
démolition

**Art. 22** <sup>1</sup>Sont notamment assurés à la valeur de démolition les bâtiments désaffectés faisant l'objet d'une demande de démolition ou acquis en vue d'être démolis pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

<sup>2</sup>Cette valeur d'assurance sera appliquée jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de démolir, respectivement jusqu'à la sanction du nouveau projet.

<sup>3</sup>La valeur de démolition s'établit en principe sur la base du volume du bâtiment; le cas échéant, les valeurs vénales des matériaux récupérables seront mentionnées sur le procès-verbal d'estimation.

<sup>4</sup>Les valeurs vénales prennent en compte les frais de démolition et de transport des matériaux.

Valeur provisoire:  
1. Principe

**Art. 23** Aucune valeur provisoire n'est calculée pour des travaux d'une valeur inférieure à 20.000 francs.

2. Nouvelle  
construction

**Art. 24** <sup>1</sup>La valeur d'assurance provisoire correspond aux 60% de la valeur estimée de la construction.

<sup>2</sup>Cette valeur vaut jusqu'à l'estimation définitive de la valeur d'assurance du bâtiment.

3. Transfor-  
mations  
importantes

**Art. 25** <sup>1</sup>Les transformations sont réputées importantes si leur valeur est supérieure aux 5% de la valeur à neuf du bâtiment et, dans tous les cas, supérieure à 100.000 francs, sans prise en compte des éventuels travaux d'entretien engagés parallèlement aux transformations.

<sup>2</sup>La valeur de l'assurance provisoire est égale aux 60% de la valeur estimée des travaux apportant une plus-value au bâtiment; l'assurance de base du bâtiment est en principe maintenue durant les travaux, sous réserve de la désaffectation de celui-ci.

<sup>3</sup>Si le bâtiment est désaffecté pour permettre la réalisation des transformations, la valeur de l'assurance provisoire correspondra aux 60% du cumul de la valeur du bâtiment désaffecté et des travaux à plus-value.

<sup>4</sup>La valeur d'assurance de l'ensemble du bâtiment est rectifiée lors de l'estimation définitive de la valeur d'assurance.

Indexation  
périodique des  
valeurs  
d'assurance

**Art. 26** <sup>1</sup>La Chambre est compétente pour décider de l'indexation des valeurs d'assurance.

<sup>2</sup>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.

<sup>3</sup>Ne sont pas indexées:

a) les valeurs d'assurance des bâtiments dépréciés de plus de 60% par rapport à la valeur à neuf;

b) les valeurs provisoires, sous réserve de celles concernant des bâtiments dont la construction dure plus de 2 ans;

c) les valeurs de démolition.

## CHAPITRE V

### Procédure d'estimation des valeurs d'assurance

- Construction nouvelle et transformations importantes:
1. Demande  
**Art. 27** <sup>1</sup>Pour toute construction nouvelle ou transformations importantes, le propriétaire a l'obligation de faire une demande d'assurance avant le début des travaux au moyen d'un formulaire ad hoc.  
<sup>2</sup>La demande doit préciser notamment les dates présumées de début et de fin des travaux, la valeur estimée de ceux-ci, ainsi que le volume de la construction, des extensions, des destructions ou celui soumis à transformation.
  2. Valeur provisoire d'assurance  
**Art. 28** <sup>1</sup>L'établissement détermine la valeur provisoire d'assurance sur la base des informations fournies, conformément à l'article 27, alinéa 2.  
<sup>2</sup>En principe, l'établissement n'effectue pas de visite de l'objet en construction ou en transformation.
  3. Valeur définitive d'assurance  
**Art. 29** A 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.
  4. Petits bâtiments ou annexes  
**Art. 30** Les transformations réputées importantes, effectuées sur de petits bâtiments ou annexes au bâtiment principal et dont la valeur est inférieure à 20.000 francs, sont annoncées à la fin des travaux, selon la procédure décrite à l'article 32.
  5. Valeur provisoire sous-estimée  
**Art. 31** Si la valeur d'assurance provisoire a été notoirement sous-estimée du fait des indications fournies par le propriétaire, les articles 57, alinéa 2, et 90, lettre *h*, LAB sont réservés.
- Transformations de peu d'importance  
**Art. 32** <sup>1</sup>Si les transformations sont réputées peu importantes, le propriétaire a l'obligation de faire une demande d'assurance à la fin des travaux.  
<sup>2</sup>La demande effectuée sur un document ad hoc doit mentionner notamment le coût effectif des travaux et la date de leur terminaison.  
<sup>3</sup>La date de visite de l'estimation sera fixée, d'entente avec le propriétaire, dès la réception de la demande d'assurance; le cas échéant, la nouvelle estimation pourra se faire sans visite.
- Changements apportés à la construction  
**Art. 33** <sup>1</sup>Le propriétaire a l'obligation d'annoncer, au moyen d'un formulaire ad hoc et dans les 20 jours, les modifications apportées au bâtiment par la suppression d'éléments, ainsi que les événements susceptibles de modifier les risques ou la valeur d'assurance.  
<sup>2</sup>A la réception de l'annonce, l'établissement fixera, d'entente avec le propriétaire, la date de la visite d'estimation du bâtiment, puis déterminera la nouvelle valeur d'assurance.

Changement d'affectation	<p><sup>3</sup>Il modifiera, le cas échéant, la classification du risque lié à la construction, le taux de majoration de la prime pour risques accrus ou le taux de réduction de la prime pour mesures de prévention.</p> <p><b>Art. 34</b> <sup>1</sup>Le propriétaire a l'obligation d'annoncer dans les 20 jours la désaffectation du bâtiment et, dès qu'il en a connaissance, les changements d'affectation, partielle ou totale, du bâtiment.</p> <p><sup>2</sup>L'établissement modifiera, le cas échéant, la classification du risque lié à l'usage du bâtiment ou le taux de majoration de la prime pour risques accrus.</p> <p><sup>3</sup>En principe, les modifications mentionnées à l'alinéa précédent s'effectuent sans visite préalable.</p>
Demande d'autorisation de démolir	<p><b>Art. 35</b> <sup>1</sup>Le propriétaire doit communiquer à l'établissement une copie de la demande d'autorisation de démolir faite à la commune.</p> <p><sup>2</sup>A la réception du document, l'établissement fixera, s'il y a lieu et d'entente avec le propriétaire, la date de visite d'estimation du bâtiment.</p> <p><sup>3</sup>En 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 permettant les réparations de moindre importance jusqu'à la désaffectation du bâtiment.</p> <p><sup>4</sup>La commune communique un double de sa décision à l'établissement.</p>
Non-respect de l'obligation d'annoncer	<p><b>Art. 36</b> <sup>1</sup>En cas de non-respect de l'obligation d'annoncer faite aux articles 27 à 35 du présent règlement, les articles 57, alinéa 2, et 90, lettre <i>h</i>, LAB sont réservés.</p> <p><sup>2</sup>En cas de changement de propriétaire, l'obligation d'annoncer revient au nouveau propriétaire; les articles 57, alinéa 2, et 90, lettre <i>h</i>, LAB sont réservés.</p>
Notification de l'estimation définitive: 1. Principe et valeur à neuf	<p><b>Art. 37</b> <sup>1</sup>La notification est faite à l'assuré par l'envoi de la police d'assurance et du récapitulatif du procès-verbal d'estimation.</p> <p><sup>2</sup>Ces documents renseignent notamment sur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le volume et la valeur d'assurance à neuf du bâtiment;</li> <li>b) les objets et installations particuliers compris et non compris dans l'assurance;</li> <li>c) les éléments et objets compris dans la somme d'assurance globale, mais dont la valeur est précisée pour faciliter le calcul de l'indemnité, notamment en cas de sinistre partiel;</li> <li>d) la classe de risque lié à la résistance au feu du bâtiment et la classe de risque lié à son affectation; en cas d'affectation du bâtiment à des usages multiples, l'établissement détermine, en principe, une classe de risque unique pour l'ensemble du bâtiment;</li> <li>e) la mention des mesures préventives équipant le bâtiment ou des risques accrus, que ce soit incendie ou éléments naturels;</li> <li>f) les motifs de modification des classes de risque, des risques accrus et des réductions de risques;</li> </ul>

g) 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.

<sup>3</sup>En fonction du type de valeur d'assurance, les informations, mentionnées à l'alinéa précédent, seront complétées par celles mentionnées aux articles 38 à 40 ci-après.

2. Valeur actuelle **Art. 38** La valeur actuelle indique:

a) le taux de dépréciation globale par rapport à la valeur à neuf et la valeur d'assurance, ou

b) la désignation des parties dépréciées et leur taux de dépréciation par rapport à la valeur à neuf, ainsi que la valeur globale d'assurance.

3. Valeur convenue **Art. 39** La valeur convenue indique:

a) le taux de réduction de l'assurance par rapport à la valeur à neuf, la valeur convenue et les raisons d'une valeur d'assurance inférieure à la valeur à neuf, ou

b) les installations ou parties de bâtiments assurées séparément, moyennant convention particulière, et leur valeur convenue.

4. Valeur de démolition **Art. 40** La valeur de démolition indique le taux de dépréciation par rapport à la valeur à neuf et, le cas échéant, la valeur vénale des principaux éléments récupérables.

## CHAPITRE VI

### Classification des risques

Eléments déterminant le risque incendie de la construction:  
1. Principe

**Art. 41** <sup>1</sup>Les bâtiments sont classés en fonction de la résistance au feu des matériaux utilisés et de leur importance relative.

<sup>2</sup> La 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 (AEAI).

<sup>3</sup>Un système porteur par piliers est considéré comme un mur en surface pleine.

<sup>4</sup>N'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 qualité des matériaux utilisés pour l'exécution de la charpente;

d) les murs non porteurs et les cloisons intérieures.

2. Bâtiments massifs **Art. 42** Les bâtiments sont considérés comme "massifs" lorsqu'ils répondent cumulativement aux critères suivants:

1. Couverture:

couche supérieure de la toiture exécutée en matériaux 100% incombustibles: tuiles, plaques fibrociment (éternit ou similaire), ardoises, métal, dalles de béton, dallettes ciment, gravier, etc.



## 2. Structures verticales et horizontales; escaliers et façades:

- a) structures porteuses verticales et horizontales, escaliers, ainsi que façades, construits en matériaux incombustibles de résistance au feu d'au moins 60 minutes: pierre, maçonnerie, béton armé, etc.;
- b) les bâtiments construits en métal dont la structure est protégée par des matériaux incombustibles de résistance au feu d'au moins 60 minutes ou équipés d'une installation d'extinction automatique de type "Sprinkler", quel que soit le nombre de niveaux.

## 3. Tolérances admises:

- a) il est admis 1/5 de la surface périphérique apparente non protégée: façades, balcons, galeries, etc.;
- b) il est admis au maximum deux planchers en partie supérieure combustibles (solivage bois), y compris le dernier niveau dans les combles, même partiel (galerie, mezzanine, tour, etc.);
- c) il est admis que les escaliers desservant les deux derniers niveaux, y compris le comble, soient en exécution combustible ou sans résistance au feu.

## 3. Bâtiments massifs avec solivage combustible ou structure métallique non protégée

**Art. 43** Appartiennent à la classe des bâtiments "massifs avec solivage combustible ou avec structure métallique non protégée" ceux qui remplissent les mêmes critères que les bâtiments massifs, et qui, de plus, remplissent les critères suivants:

## 1. Structure horizontale:

dès trois niveaux de planchers combustibles (solivage bois), même partiels, qu'ils soient ou non protégés anti-feu en dessus ou/et en dessous.

## 2. Structure métallique horizontale et verticale:

les bâtiments construits en métal, dont la structure n'est pas protégée par des matériaux incombustibles de résistance au feu d'au moins 60 minutes ou qui ne sont pas équipés d'une installation d'extinction automatique de type "Sprinkler".

## 4. Bâtiments non massifs

**Art. 44** Sont considérés comme "non massifs" les bâtiments qui répondent à l'un des critères suivants:

## 1. Couverture:

exécutée en matériaux combustibles: bardeaux canadiens, tavillons, étanchéité monocouche ou multicouche non protégée par du gravier ou des dalles ciment, etc. et qui ne sont pas posés sur un support incombustible de résistance au feu d'au moins 30 minutes.

## 2. Façades:

bâtiments dont la composition des façades est en matériaux combustibles sur plus de 50% de la surface apparente (y compris, balcons, galeries, etc.), non protégés par un revêtement intérieur et extérieur incombustible de résistance au feu d'au moins 30 minutes.

## 3. Structures horizontales et verticales intérieures:

structures construites en matériaux combustibles (sans revêtement incombustible de résistance au feu d'au moins 30 minutes) pour plus de 4/5 de l'ensemble.

5. Bâtiments mixtes **Art. 45** Sont considérés comme bâtiments "mixtes" ceux qui n'entrent pas dans l'une des trois catégories prévues aux articles 42 à 44 ("massif", "massif avec solivage ou structure métallique non protégée" et "non massif").
- Influence du risque éléments naturels sur la classification des bâtiments **Art. 46** <sup>1</sup>En fonction de la résistance insuffisante des matériaux utilisés, établie sur la base des normes de la Société suisse des architectes et ingénieurs (SIA), et pour autant que la présence de ceux-ci soit significativement importante, les bâtiments peuvent être déclassés en classe "non massif".  
<sup>2</sup>La suspension de l'assurance, telle que prévue à l'article 19, lettre *b*, LAB, est réservée.
- Eléments déterminant le risque d'usage:  
1. Principe **Art. 47** <sup>1</sup>Les risques incendie liés à l'usage du bâtiment sont répartis en quatre classes (A, B, C, D), la classe A correspondant à un usage à risque faible et la classe D à un usage à risque élevé à très élevé.  
<sup>2</sup>L'appréciation du risque se fonde sur les prescriptions de l'AEAI et sur les normes SIA.  
<sup>3</sup>Lorsque le risque d'usage est sensiblement augmenté, du fait notamment de l'importance des surfaces et du nombre de niveaux ou de l'aménagement intérieur, le bâtiment peut être déclassé.
2. Risque A **Art. 48** Constitue un risque A le bâtiment dont l'affectation ne présente pas de risque particulier d'exploitation (sources d'ignition normale et charge thermique faible), ni de risque lié aux usagers, par exemple: habitation, administration, école, lieu de cultes, musée, garage individuel ou collectif pour véhicules privés, commerce (petites surfaces), pratique du sport, etc.
3. Risque B **Art. 49** Constitue un risque B le bâtiment dont l'affectation présente des risques accrus d'exploitation (sources d'ignition ou charge thermique moyenne), ou des risques liés aux usagers, par exemple: résidence secondaire, école professionnelle, laboratoire non industriel, internat, hôpital, home, colonie de vacances, théâtre, cinéma, salle polyvalente, commerce (grande surface), dépôt de produits peu combustibles, station d'épuration des eaux, atelier de réparation de véhicules sans station d'essence, artisanat et industrie sans risque particulier, etc.
4. Risque C **Art. 50** Constitue un risque C le bâtiment dont l'affectation présente des risques accrus d'exploitation (sources d'ignition ou charge thermique moyenne à élevée ou présence de produits inflammables) ou des risques accrus liés aux usagers, par exemple: exploitation agricole, dépôt de produits combustibles, menuiserie, charpenterie-scierie fermée, laboratoire, dancing, discothèque, cabaret, artisanat et industrie avec risques particuliers, etc.
5. Risque D **Art. 51** Constitue un risque D le bâtiment dont l'affectation présente des risques importants d'exploitation (sources d'ignition ou charge thermique élevée à très élevée ou présence de produits inflammables ou explosifs), par exemple: séchoir à bois ou à herbe, silo à copeaux, réservoirs de carburant, charpenterie-scierie ouverte, fonderie, traitement des déchets, trempe, galvanoplastie, traitement de surfaces, stockage de munitions, d'explosifs ou d'engins pyrotechniques, etc.

Bâtiments à usages multiples

**Art. 52** <sup>1</sup>Si le bâtiment a plusieurs risques d'usage, l'établissement établira, en principe, le risque moyen d'usage pour l'ensemble du bâtiment.

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

<sup>3</sup>Les 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.

Risques accrus

**Art. 53** <sup>1</sup>Sont considérés comme risques accrus:

- a) la mitoyenneté non conforme;
- b) l'absence de compartimentage;
- c) l'absence d'eau d'extinction;
- d) les dangers incendie particuliers dus, notamment, aux aménagements du bâtiment, au stockage de produits inflammables, etc.;
- e) le non-respect des prescriptions de la police du feu;
- f) les dangers éléments naturels créés par les défauts ou lacunes de construction, la situation du bâtiment ainsi que son environnement (zones inondables, de chutes de pierres, de glissements de terrain, etc.).

<sup>2</sup>Les majorations de primes, dues aux risques accrus, sont calculées sur la prime de risque en pour-cent, dont le taux est fixé dans le règlement tarifaire établi par la Chambre.

<sup>3</sup>Les majorations relatives aux lettres e et f du premier alinéa sont appliquées durant le délai accordé pour la mise en conformité ou pour la mise en place des mesures visant à réduire les risques; l'article 19 LAB est réservé.

Risques réduits

**Art. 54** <sup>1</sup>Sont considérées comme facteurs de réduction des risques, les mesures suivantes:

- a) paratonnerres;
- b) détections automatiques totales, le cas échéant partielles, reliées à une centrale d'alarme;
- c) systèmes d'extinction "Spinkler" automatique totale, le cas échéant partielle, reliés à une centrale d'alarme.

<sup>2</sup>Les réductions de primes, dues aux mesures de prévention, sont calculées sur la prime de risque en pour-cent, dont le taux est fixé dans le règlement tarifaire établi par la Chambre.

## CHAPITRE VII

### Primes et contribution pour la prévention et la défense contre les dommages

Tarif

**Art. 55** Le règlement tarifaire, établi par la Chambre, détermine:

- a) le taux de la prime de base;
- b) les taux de prime de risque pour chaque classe de risques;

- c) le taux de la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages;
- d) 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;
- e) le taux de la prime pour les bâtiments, en construction ou en cours de transformations importantes, faisant l'objet d'une assurance provisoire;
- f) les conditions et les taux de réduction de la prime de risque pour les franchises volontaires;
- g) le montant minimum de la facturation annuelle;
- h) la limite inférieure des restitutions et facturations complémentaires;
- i) l'éventuelle participation au résultat accordée aux assurés;
- j) les taux de prime et les conditions de l'assurance facultative.

Garanties **Art. 56** Les primes impayées peuvent être garanties par une hypothèque légale, conformément aux dispositions de l'article 56 LAB.

Primes et contributions rétroactives **Art. 57** <sup>1</sup>Lorsque l'obligation d'annoncer faite au propriétaire n'est pas respectée (art. 27 à 35 du présent règlement), les primes et contributions rétroactives sont perçues conformément à l'article 57, alinéa 2, LAB.

Contribution pour la prévention et la défense contre les dommages **Art. 58** En cas de variation du taux de la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages, la police d'assurance n'est pas modifiée.

Franchise volontaire **Art. 59** L'établissement peut, à titre exceptionnel et de cas en cas, convenir avec l'assuré d'une franchise volontaire, supérieure à la franchise obligatoire.

## CHAPITRE VIII

### Risques couverts et non couverts

Généralités **Art. 60** Conformément à l'article 27 LAB, les articles du présent chapitre précisent l'étendue de certains risques couverts, non couverts et exclus.

Etendue de la couverture des risques:  
1. Incendie **Art. 61** Sont couverts:  
a) les dommages causés par le feu et ses conséquences directes, la fumée et la chaleur, sous réserve de l'article 65 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 causés aux installations électriques par des courts-circuits, à la condition qu'une flamme ou une chaleur suffisamment forte pour fondre des matériaux se soit dégagée.

2. Fumées soudaines et accidentelles **Art. 62** <sup>1</sup>Les dommages causés par la fumée due à une combustion accidentelle en l'absence de flamme sont couverts.

<sup>2</sup>Les dommages dus aux fumées résultant de la manipulation accidentelle ou au stockage incompatible de produits chimiques ne sont pas couverts.

3. Explosions **Art. 63** 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. 64** Sont couverts les dommages supérieurs aux obligations d'assurance imposées par la législation aux exploitants d'aéronefs lorsque:  
a) le responsable n'est pas tenu ou à même de les réparer;  
b) le responsable ne peut pas être identifié.
- Risques incendie non couverts **Art. 65** 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) les activités d'exploitation qui exposent les éléments assurés à l'action normale ou graduelle de la fumée ou de la chaleur;  
c) 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.
- Etendue de la couverture des risques éléments naturels:  
1. Principe **Art. 66** En principe, les dommages dus aux éléments naturels sont reconnus comme tels si plusieurs bâtiments ou objets de résistance comparable, situés au même endroit, ont été endommagés.
2. Ouragan **Art. 67** <sup>1</sup>Sont considérés comme ouragan les vents soufflant à plus de 75 km/h et ayant commis des dégâts aux bâtiments ou aux arbres situés aux alentours.  
<sup>2</sup>Si la force du vent n'a pas pu être déterminée à l'endroit des dégâts annoncés, il appartient à l'assuré de démontrer que des dégâts sont survenus dans le voisinage, à des bâtiments en parfait état ou à d'autres objets présentant une résistance comparable.  
<sup>3</sup>Les dégâts causés par l'ouragan, du fait des portes, fenêtres, coupoles, lucarnes et fenêtres pour toit en pente laissées ouvertes, ne sont pas couverts.
3. Crues et inondations dues à des précipitations soudaines et exceptionnelles **Art. 68** Lors de crues et inondations dues à des précipitations soudaines et exceptionnelles, sont couverts les dommages dus aux eaux de surface, sous réserve de l'article 25, lettres b à e, LAB et de l'article 71, alinéa 3 du présent règlement.
4. Poids et glissement de la neige sur les toits **Art. 69** 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 71, alinéa 3, du présent règlement est réservé.
5. Eboulements et glissements de terrain **Art. 70** Sont considérées comme éboulements et glissements de terrain les parties du sol qui s'écroulent ou se déplacent sous l'effet des forces naturelles, à l'exclusion des chutes de pierres qui se produisent périodiquement sur un terrain en pente ou une paroi de rocher.

6. Risques  
éléments  
naturels non  
couverts

**Art. 71** <sup>1</sup>Sont considérés, au sens de l'article 25, lettre a, LAB comme dommages qui ne sont pas dus à une action d'une violence extraordinaire ou qui résultent d'une action continue, ceux causés par:

- a) la pression et le tassement du terrain;
- b) les effets du gel ou de l'humidité;
- c) les infiltrations d'eau de pluie ou de neige à travers les toitures et façades ou par les ouvertures (portes, fenêtres, lucarnes, fenêtres pour toit en pente, coupoles, etc.).

<sup>2</sup>Les dommages prévisibles qui auraient pu être évités par des mesures appropriées et qui ne sont pas couverts, au sens de l'article 25, lettre b, LAB, sont explicitement mentionnés sur le procès-verbal d'estimation.

<sup>3</sup>Sont assimilées à des défauts de construction, au sens de l'article 25, lettre b, LAB 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.

<sup>4</sup>Sont assimilés à des défauts d'entretien, au sens de l'article 25, lettre b, LAB les dommages causés à des matériaux que l'usure a fragilisés.

<sup>5</sup>Les dommages aux bâtiments qui sont construits en dessous du niveau atteint par les crues des rivières, ou pour les lacs de Neuchâtel et Biemme, en dessous de la cote d'apparition des dommages fixée à 430,35 mètres.

Risques exclus:  
les tremblements  
de terre

**Art. 72** Sur la base des conditions fixées par le pool sismique et des disponibilités financières de ce dernier, les dommages causés par les tremblements de terre peuvent être partiellement indemnisés, sans aucune obligation de l'établissement.

## CHAPITRE IX

### Procédure d'estimation des dommages

Annonce du  
dommage:  
1. Délai

**Art. 73** <sup>1</sup>En principe, l'annonce du dommage se fait immédiatement après sa survenance.

<sup>2</sup>Le 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.

<sup>3</sup>Il 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. 74** L'annonce du dommage doit être effectuée ou confirmée au moyen d'un document ad hoc "déclaration de sinistre", signé par le propriétaire.

Sinistre bagatelle

**Art. 75** <sup>1</sup>En règle générale, les sinistres bagatelle sont ceux d'une valeur inférieure à 1500 francs.

<sup>2</sup>Sur 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.

<p>Dommege en cours de construction ou de transformation importante</p>	<p><b>Art. 76</b> <sup>1</sup>L'estimation du dommege se base sur les factures ou devis des travaux exécutés au jour du sinistre, à l'exception de ceux portant sur des éléments récupérables.</p> <p><sup>2</sup>En cas de transformation importante, il s'agira, le cas échéant, d'évaluer, en plus, les dommege occasionnés aux parties du bâtiment qui n'étaient pas en transformation.</p> <p><sup>3</sup>Dans ce dernier cas, l'estimation se fonde, suivant l'importance des dégâts, sur les devis de reconstruction ou à la fois sur les devis de reconstruction et sur la valeur d'assurance, sous déduction de la valeur des restes.</p>
<p>Constat de l'état du bâtiment</p>	<p><b>Art. 77</b> <sup>1</sup>Lors du constat du dommege, l'établissement vérifiera que le bâtiment n'était pas voué à la démolition ou désaffecté du fait de son délabrement ou encore que son état de délabrement n'était pas à l'origine du sinistre.</p> <p><sup>2</sup>Le cas échéant, le dommege sera estimé sur la base de la valeur de démolition.</p> <p><sup>3</sup>Aucune indemnité n'est due en cas de construction ou de transformation illicite.</p>
<p>Estimation du dommege: 1. Dommege total: a) En cas de reconstruction</p>	<p><b>Art. 78</b> <sup>1</sup>Le dommege est réputé total lorsque la destruction porte, en règle générale, sur plus des trois quarts de la valeur d'assurance du bâtiment.</p> <p><sup>2</sup>L'estimation du dommege 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.</p> <p><sup>3</sup>Toutefois, lorsqu'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 dommege s'appuie sur la valeur d'assurance corrigée et, de plus, sur les devis de reconstruction; l'article 57, alinéa 1, LAB est réservé.</p>
<p>b) En cas de non-reconstruction ou de reconstruction différente ou partielle</p>	<p><b>Art. 79</b> <sup>1</sup>Lorsqu'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.</p> <p><sup>2</sup>La valeur vénale correspond à la valeur du marché, sans tenir compte de la valeur du terrain et de ses équipements, des travaux de terrassement, des aménagements extérieurs, ni des droits et avantages liés au bâtiment qui subsistent après sinistre.</p> <p><sup>3</sup>La valeur vénale peut s'établir sur la base de la valeur d'acquisition lors d'une vente aux enchères ou sur la base de la moyenne pondérée de la valeur intrinsèque et de la valeur de rendement.</p> <p><sup>4</sup>Lorsque le rendement s'écarte significativement du rendement usuel, la valeur de rendement s'établit sur le rendement usuel d'un bâtiment de même type, d'un même niveau d'entretien et de même dimension, indépendamment des avantages ou désavantages offerts par sa situation ou par d'autres avantages ou désavantages liés à l'objet.</p> <p><sup>5</sup>L'estimation du dommege qui est établie sur la base de la valeur vénale prendra en compte la déduction de la valeur des restes; cette dernière est réduite dans la même proportion que celle établie entre la valeur d'assurance et la valeur vénale.</p>

2. Dommage partiel:  
a) de peu d'importance
- Art. 80** <sup>1</sup>Un dommage est réputé peu important lorsqu'il représente, en règle générale, moins de 10% de la valeur d'assurance.  
<sup>2</sup>L'estimation du dommage se fonde sur les devis de reconstruction ou de réparation.  
<sup>3</sup>Lorsque le dommage porte sur des transformations à plus-value peu importantes qui n'ont pas été annoncées à la fin des travaux, l'estimation se fera conformément au deuxième alinéa, en tenant compte du taux de sous-assurance calculé par rapport à l'ensemble du bâtiment.
- b) relativement important
- Art. 81** <sup>1</sup>Ces dommages représentent, en règle générale, entre 10 et 75% de la valeur d'assurance.  
<sup>2</sup>En principe, l'estimation du dommage se fonde sur les devis de reconstruction et sur la valeur assurée de la partie sinistrée, sous déduction de la valeur des restes.  
<sup>3</sup>Toutefois, lorsque les experts constatent qu'il y a eu erreur manifeste de répartition de la somme assurée sur les diverses parties du bâtiment, ils doivent préalablement procéder à une nouvelle répartition de la valeur d'assurance, sans toutefois modifier la valeur totale de celle-ci.  
<sup>4</sup>En revanche, lorsqu'il apparaît évident que la valeur d'assurance a été sur- ou sous-évaluée par une erreur d'appréciation des experts, l'estimation de l'indemnité maximale est modifiée en conséquence.
3. Dommages esthétiques
- Art. 82** Les indemnités forfaitaires versées conformément à l'article 63, alinéa 3, LAB seront prises en compte, en cas de sinistre ultérieur, sur une période de 10 ans.
- Notification de l'expertise du sinistre
- Art. 83** Le procès-verbal de l'expertise, notifié par écrit à l'assuré, contient les principales informations suivantes:  
a) la cause du sinistre;  
b) l'estimation de la valeur des dommages;  
c) le cas échéant, le délai d'observation de l'évolution des dommages;  
d) l'estimation de la valeur des travaux de sauvegarde;  
e) l'estimation des frais de déblaiement des décombres;  
f) l'estimation de la valeur des restes;  
g) en cas de sinistre important, l'estimation de la valeur vénale;  
h) le cas échéant, les réductions de l'indemnité et leurs causes;  
i) la possibilité de faire opposition à l'expertise.

## CHAPITRE X

### Indemnisation

- Bénéficiaire de l'indemnité
- Art. 84** L'indemnité est versée à l'assuré qui est propriétaire au moment du sinistre, selon les dispositions des articles 96 à 100 du présent règlement.
- Dommage en cours de construction
- Art. 85** Au cas où la construction ou la transformation importante n'a pas été annoncée avant le début des travaux, l'indemnité peut être réduite, conformément à l'article 90, lettre *h*, LAB.



- Dommage total:
1. Principe **Art. 86** <sup>1</sup>L'indemnité correspond aux coûts de la reconstruction, mais au maximum à la valeur d'assurance, sous déduction de la valeur des restes.
- <sup>2</sup>Aucune indemnité n'est due pour les constructions ou les transformations à plus-value importantes qui n'ont pas été annoncées à la fin des travaux et qui, dès lors, n'ont pas pu être assurées.
2. Non-reconstruction ou reconstruction hors délai **Art. 87** En cas de non-reconstruction ou de reconstruction hors délai, l'indemnité correspondra à celle estimée 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.
3. Reconstruction différente **Art. 88** <sup>1</sup>Une reconstruction est réputée différente lorsque, pour des raisons de convenances personnelles, elle n'est pas érigée approximativement au même endroit, ni dans des dimensions à peu près identiques, ni destinée à la même affectation.
- <sup>2</sup>Dans ces cas, et pour autant que la valeur vénale soit inférieure à la valeur d'assurance, la réduction de l'indemnité représentera en règle générale 50% de la différence entre l'indemnité calculée sur la base de la valeur vénale et celle calculée sur la base de la valeur d'assurance.
- <sup>3</sup>Le taux pourra être réduit suivant les circonstances, mais il ne sera en principe pas inférieur à:
- a) 40% en cas de changement d'affectation;
- b) 30% en cas d'augmentation de plus de 25% du volume de la construction, accompagnée d'un changement d'emplacement, pour autant que le nouvel emplacement soit sur le même fonds; à défaut, l'indemnité est calculée sur la base de la valeur vénale;
- c) 20% en cas de changement d'emplacement, pour autant que le nouvel emplacement soit sur le même fonds; à défaut, l'indemnité est calculée sur la base de la valeur vénale.
- <sup>4</sup>En cas de cumul, on applique le taux de la réduction la plus importante.
4. Reconstruction partielle **Art. 89** <sup>1</sup>Une reconstruction est réputée partielle lorsque toutes les parties du bâtiment ne sont pas reconstruites ou lorsque le volume total de la reconstruction est inférieur aux 75% de l'ancien volume.
- En cas de reconstruction partielle, la partie reconstruite et celle qui n'est pas reconstruite seront réglées séparément, selon les dispositions y relatives.
- <sup>2</sup>L'indemnité, calculée sur la base de la valeur vénale de la partie non reconstruite et la somme des frais de reconstruction de l'autre partie, ne peut excéder la valeur d'assurance des deux parties, sous déduction de la valeur des restes.
5. Reconstruction empêchée **Art. 90** Par reconstruction empêchée, on entend notamment l'impossibilité de reconstruire dans une zone classée inconstructible ou sur une parcelle frappée d'alignement.
6. Changement de propriétaire **Art. 91** <sup>1</sup>En cas de vente du bâtiment avant sa reconstruction, aucune indemnité n'est due au nouveau propriétaire, 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.

<sup>2</sup>La retenue financière, conformément à l'article 97 du présent règlement, effectuée pour permettre la démolition des restes et la remise en ordre de l'emplacement à satisfaction de l'autorité communale, sera remboursée à l'ancien propriétaire, dès que le nouveau aura terminé les travaux.

<sup>3</sup>En cas de vente du bâtiment durant sa reconstruction, le solde des indemnités est versé au nouveau propriétaire, en principe dès que le bâtiment est hors d'eau et dès que le montant des factures payées excède le montant versé conformément à l'article 98, alinéa 2, du présent règlement.

Dommage partiel **Art. 92** <sup>1</sup>Aucune indemnité n'est due pour les dommages occasionnés à des constructions ou des transformations à plus-value importantes qui n'ont pas été annoncées à la fin des travaux et qui, dès lors, n'ont pas pu être assurées.

<sup>2</sup>Lorsque le dommage porte sur des transformations à plus-value de peu d'importance qui n'ont pas été annoncées à la fin des travaux, l'indemnité sera calculée, conformément à l'article 80, alinéa 3, du présent règlement; elle ne pourra excéder 100.000 francs.

<sup>3</sup>Pour les dommages causés à des appareils et installations de plus de 5 ans (installation de chauffage, capteurs solaires, pompes de relevage, appareils ménagers assurés, etc.) et dont la réparation n'est pas possible, l'établissement et le propriétaire conviendront d'une indemnité équitable.

<sup>4</sup>Les travaux de mise en conformité aux normes, comme par exemple celles relatives aux installations électriques, entrepris au-delà des parties sinistrées, ne sont pas indemnisés.

Indemnités supplémentaires:  
1. Paiement **Art. 93** Les factures relatives aux mesures de préservation des restes et d'enlèvement des décombres sont payées directement aux entreprises.

2. Frais d'enlèvement des décombres **Art. 94** <sup>1</sup>Les frais d'enlèvement des décombres sont pris en charge par l'établissement, jusqu'à concurrence de 10% de la valeur de l'indemnité.

<sup>2</sup>Aucuns frais ne seront pris en charge pour les bâtiments assurés à la valeur de démolition.

3. Dommages causés lors du combat du sinistre **Art. 95** <sup>1</sup>L'établissement participe à une part équitable du dommage causé aux arbres, aux cultures et aux clôtures par les mesures prises pour combattre le sinistre.

<sup>2</sup>Cette indemnité supplémentaire ne peut excéder 5% de la valeur de l'indemnité du sinistre.

Paiement de l'indemnité:  
1. Principe **Art. 96** <sup>1</sup>Aucune indemnité n'est versée avant que l'enquête officielle ait établi la cause du sinistre ou fait constater qu'aucune faute n'est imputable à l'assuré.

<sup>2</sup>Aucun versement n'est effectué avant l'exécution des travaux, sous réserve de l'article 98, alinéa 1, du présent règlement.

<sup>3</sup>Une franchise de 300 francs est mise à charge des assurés, tant pour les sinistres feu qu'éléments naturels; les franchises contractuelles supérieures à ce montant sont réservées.

2. Retenue **Art. 97** <sup>1</sup>Les versements de l'indemnité font l'objet d'une retenue devant permettre l'enlèvement des restes qui auraient été conservés et la remise en ordre de l'emplacement.
- <sup>2</sup>La 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.
3. Dommage total: **Art. 98** <sup>1</sup>Si le bâtiment est hypothéqué, l'établissement verse aux créanciers hypothécaires, dans les trois mois qui suivent l'entrée en force de l'expertise, le montant dû en cas de non-reconstruction, sous déduction de la retenue mentionnée à l'article 97 du présent règlement, mais au maximum le montant du gage immobilier.
- a) Bâtiment hypothéqué
- <sup>2</sup>Des acomptes ultérieurs sont versés, en principe sur présentation des factures à payer, dès que le total des factures payées est supérieur au montant versé selon l'alinéa 1.
- <sup>3</sup>Si le montant versé conformément à l'alinéa 1 est inférieur au montant dû en cas de non-reconstruction, la différence portera intérêt à compter du nonantième jour après l'entrée en force de l'expertise et jusqu'au versement du premier acompte, mais au maximum durant neuf mois ou, en cas de vente du bâtiment durant sa reconstruction, jusqu'à la date de vente.
- <sup>4</sup>Le taux d'intérêt correspond au taux interbancaire (LIBOR) à un an, qui a cours le premier jour de la période soumise à intérêt, majoré de 1,3%, mais au maximum 5%.
- b) Bâtiment non hypothéqué **Art. 99** <sup>1</sup>En principe, le premier acompte est versé sur présentation des factures à payer.
- <sup>2</sup>Le calcul des intérêts, portant sur le montant dû en cas de non-reconstruction, s'effectue à partir du nonantième jour à compter de la date d'entrée en force de l'expertise et jusqu'au versement du premier acompte, mais au maximum durant neuf mois, ou, en cas de vente du bâtiment durant sa reconstruction, jusqu'à la date de vente.
- c) Non-reconstruction **Art. 100** Le versement de l'indemnité ou de son solde en cas de remboursement de la dette hypothécaire s'effectue dans les nonante jours dès la réception de la décision écrite de l'assuré.

## CHAPITRE XI

### Gestion financière

- Compétences décisionnelles **Art. 101** 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. 102** <sup>1</sup>La Chambre prend toutes les dispositions pour adapter le niveau des réserves aux risques couverts.
- <sup>2</sup>Elle définit le plan stratégique d'allocation des actifs en fonction de l'évolution des marchés financiers.

<sup>3</sup>La part des placements en liquidités et revenus fixes, 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. 103** <sup>1</sup>Les recettes de cette contribution sont utilisées, approximativement à parts égales, pour les missions de prévention et de lutte contre les dommages telles que mentionnées aux articles 3 et 4 du présent règlement.

<sup>2</sup>Le 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. 104** <sup>1</sup>Les attributions provenant des fonds spéciaux sont réservées aux assurés.

<sup>2</sup>La Chambre est compétente pour décider de ces attributions.

Participation au résultat

**Art. 105** <sup>1</sup>La décision d'accorder une participation au résultat se prend après le bouclage des comptes.

<sup>2</sup>La participation au résultat se calcule sur la prime de base.

<sup>3</sup>Elle est déduite de la prochaine facturation, soit lors de la seconde année qui suit celle du bouclage.

Abrogation

**Art. 106** Sont abrogés:

a) le règlement concernant l'évaluation des bâtiments et l'estimation des sinistres, du 29 avril 1958<sup>4)</sup>;

b) l'arrêté concernant la valeur d'assurance, du 20 décembre 1999<sup>5)</sup>;

c) l'arrêté introduisant l'indexation périodique des sommes d'assurance des bâtiments, du 24 novembre 1993<sup>6)</sup>;

d) l'arrêté portant approbation de la décision de la Chambre d'assurance fixant à 75% de la somme assurée le taux maximum de l'assurance supplémentaire, du 21 décembre 1945<sup>7)</sup>;

e) l'arrêté approuvant la décision de l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière de relever le montant des indemnités versées aux membres des commissions d'expertises, du 24 janvier 2001<sup>8)</sup>;

f) l'arrêté approuvant une décision de l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière contre l'incendie de relever le montant de la finance de perception des primes d'assurance, du 26 novembre 1984<sup>9)</sup>;

g) l'arrêté approuvant une décision de la Chambre d'assurance fixant le taux des indemnités versées aux membres de ladite Chambre, du 15 avril 1992<sup>10)</sup>.

Entrée en vigueur et publication

**Art. 107** <sup>1</sup>Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

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

---

<sup>4)</sup> RLN II 702

<sup>5)</sup> FO 1999 N° 100

<sup>6)</sup> FO 1993 N° 93

<sup>7)</sup> RLN II 89

<sup>8)</sup> FO 2001 N° 23

<sup>9)</sup> RLN X 413

<sup>10)</sup> RLN XVI 353

## TABLE DES MATIERES

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

	<i>Article</i>
CHAPITRE PREMIER	
<b>Dispositions générales</b>	
Dénomination .....	1
Missions:	
1. Assurance des bâtiments .....	2
2. Prévention des dommages incendie et éléments naturels .....	3
3. Lutte contre les dommages .....	4
CHAPITRE II	
<b>Organisation</b>	
Membres de la Chambre .....	5
Organe de contrôle .....	6
Statut du personnel .....	7
Signature .....	8
CHAPITRE III	
<b>Assurances</b>	
Assurance obligatoire .....	9
Assurance facultative:	
1. Principe .....	10
2. Eléments assurables .....	11
3. Risques .....	12
4. Forme:	
a) assurance comprise dans l'assurance du bâtiment .....	13
b) assurance distincte du bâtiment .....	14
CHAPITRE IV	
<b>Valeurs d'assurance</b>	
Valeur à neuf:	
1. Principe .....	15
2. Bâtiments neufs .....	16
3. Bâtiments existants .....	17
Valeur actuelle .....	18
Valeur convenue:	
1. Principe .....	19
2. Supérieure à la valeur à neuf .....	20
3. Inférieure à la valeur à neuf .....	21
Valeur de démolition .....	22
Valeur provisoire:	
1. Principe .....	23
2. Nouvelle construction .....	24
3. Transformations importantes .....	25
Indexation périodique des valeurs d'assurance .....	26
CHAPITRE V	
<b>Procédure d'estimation des valeurs d'assurance</b>	
Construction nouvelle et transformations importantes:	
1. Demande .....	27

2. Valeur provisoire d'assurance .....	28
3. Valeur définitive d'assurance .....	29
4. Petits bâtiments ou annexes .....	30
5. Valeur provisoire sous-estimée .....	31
Transformations de peu d'importance .....	32
Changements apportés à la construction .....	33
Changement d'affectation .....	34
Demande d'autorisation de démolir .....	35
Non-respect de l'obligation d'annoncer .....	36
Notification de l'estimation définitive:	
1. Principe et valeur à neuf .....	37
2. Valeur actuelle .....	38
3. Valeur convenue .....	39
4. Valeur de démolition .....	40
<b>CHAPITRE VI</b>	
<b>Classification des risques</b>	
Eléments déterminant le risque incendie de la construction:	
1. Principe .....	41
2. Bâtiments massifs .....	42
3. Bâtiments massifs avec solivage combustible ou structure métallique non protégée .....	43
4. Bâtiments non massifs .....	44
5. Bâtiments mixtes .....	45
Influence du risque éléments naturels sur la classification des bâtiments .....	46
Eléments déterminant le risque d'usage:	
1. Principe .....	47
2. Risque A .....	48
3. Risque B .....	49
4. Risque C .....	50
5. Risque D .....	51
Bâtiments à usages multiples .....	52
Risques accrus .....	53
Risques réduits .....	54
<b>CHAPITRE VII</b>	
<b>Primes et contribution pour la prévention et la défense contre les dommages</b>	
Tarif .....	55
Garanties .....	56
Primes et contributions rétroactives .....	57
Contribution pour la prévention et la défense contre les dommages	58
Franchise volontaire .....	59
<b>CHAPITRE VIII</b>	
<b>Risques couverts et non couverts</b>	
Généralités .....	60
Etendue de la couverture des risques:	
1. Incendie .....	61
2. Fumées soudaines et accidentelles .....	62
3. Explosions .....	63
4. Chute d'aéronefs ou de leur fret .....	64
Risques incendie non couverts .....	65

Etendue de la couverture des risques éléments naturels:	
1. Principe .....	66
2. Ouragan .....	67
3. Crues et inondations dues à des précipitations soudaines et exceptionnelles .....	68
4. Poids et glissement de la neige sur les toits .....	69
5. Eboulements et glissements de terrain .....	70
6. Risques éléments naturels non couverts .....	71
Risque exclus:	
les tremblements de terre.....	72
<b>CHAPITRE IX</b>	
<b>Procédure d'estimation des dommages</b>	
Annonce du dommage:	
1. Délai.....	73
2. Forme .....	74
Sinistre bagatelle .....	75
Dommege en cours de construction ou de transformation importante .....	76
Constat de l'état du bâtiment .....	77
Estimation du dommege:	
1. Dommege total:	
a) En cas de reconstruction .....	78
b) En cas de non-reconstruction ou de reconstruction différente ou partielle .....	79
2. Dommege partiel:	
a) de peu d'importance .....	80
b) relativement important .....	81
3. Dommege esthétiques .....	82
Notification de l'expertise du sinistre .....	83
<b>CHAPITRE X</b>	
<b>Indemnisation</b>	
Bénéficiaire de l'indemnité.....	84
Dommege en cours de construction .....	85
Dommege total:	
1. Principe .....	86
2. Non-reconstruction ou reconstruction hors délai .....	87
3. Reconstruction différente .....	88
4. Reconstruction partielle .....	89
5. Reconstruction empêchée .....	90
6. Changement de propriétaire .....	91
Dommege partiel .....	92
Indemnités supplémentaires:	
1. Paiement.....	93
2. Frais d'enlèvement des décombres .....	94
3. Dommege causés lors du combat du sinistre .....	95
Paiement de l'indemnité:	
1. Principe .....	96
2. Retenue .....	97
3. Dommege total:	
a) Bâtiment hypothéqué .....	98
b) Bâtiment non hypothéqué .....	99
c) Non-reconstruction .....	100

CHAPITRE XI

**Gestion financière**

Compétences décisionnelles .....	101
Réserves et placements .....	102
Contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages .....	103
Fonds spéciaux .....	104
Participation au résultat .....	105
Abrogation .....	106
Entrée en vigueur et publication .....	107