

29
avril
2003

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

Etat au
1^{er} février 2013

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
vu les articles 5, alinéa 1, lettres *b* et *j*, et 55 de la Constitution de la République et Canton de Neuchâtel, du 24 septembre 2000¹⁾;
vu le préavis de la Chambre d'assurance immobilière;
sur la proposition du Conseil d'Etat, du 5 mars 2003,
décète:

TITRE PREMIER

Dispositions générales

CHAPITRE PREMIER

But, institution et missions

But

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

Etablissement:
1. Statut et siège

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

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

³Son siège est à Neuchâtel.

2. Missions

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

- a) de gérer l'assurance des bâtiments;
- b) de contribuer aux mesures visant à réduire et prévenir les risques dus au feu et aux éléments naturels;
- c) de contribuer au financement de la prévention et de la défense contre les dommages assurés, selon les dispositions de la présente loi.

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

Procédure et voies de recours **Art. 4**²⁾ ¹Les dispositions de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979³⁾, sont applicables aux décisions prises en application de la présente loi.

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

CHAPITRE 2

Organisation

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

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

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

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

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

3. La Chambre **Art. 7** ¹La Chambre a les attributions suivantes:

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

²⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2007 (FO 2007 N° 86) et L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

³⁾ RSN 152.130

j) elle désigne ses représentants au sein des organisations dans lesquels l'établissement a des intérêts.

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

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

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

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

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

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

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

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

²Ils fonctionnent en commission d'expertise ou individuellement.

TITRE II

Assurance

CHAPITRE PREMIER

Etendue

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

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

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

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

Eléments exclus de l'assurance **Art. 15** Sont exclus de l'assurance:

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

Double assurance
(assurance
cumulative)

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

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

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

Début de
l'obligation
d'assurance

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

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

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

Début de
l'assurance

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

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

Suspension de
l'assurance:
1. Principe

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

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

2. Conséquences

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 2

Couverture

Risques incendie couverts

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

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

Risques incendie non couverts

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

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

Risques éléments naturels couverts

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

- a) l'ouragan;
- b) la grêle;
- c) les crues et les inondations dues à des précipitations soudaines et exceptionnelles;
- d) les avalanches;
- e) le poids et le glissement de la neige sur les toits;

f) les éboulements et les glissements de terrains.

Risques éléments
naturels non
couverts

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

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

Risques exclus

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

Etendue

Art. 27 Les dispositions d'exécution précisent:

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

CHAPITRE 3

Valeurs d'assurance

Valeur à neuf

Art. 28 ¹En principe, les bâtiments sont assurés à la valeur à neuf qui doit permettre de couvrir les dépenses qu'exigerait la reconstruction, en exécution contemporaine, d'un bâtiment de même affectation, de même volume, de structure et de qualité similaires et élevé au même emplacement.

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

³Elle est estimée systématiquement pour tous les bâtiments.

Valeur actuelle **Art. 29** Une valeur d'assurance inférieure à la valeur à neuf peut être retenue lorsque le bâtiment est fortement déprécié dans sa globalité ou dans quelques-unes de ses parties, lorsqu'il n'est pas construit dans les règles de l'art ou qu'il ne répond pas aux normes de sécurité généralement reconnues.

Valeur convenue **Art. 30** ¹Lorsque les circonstances le justifient, l'établissement et l'assuré peuvent convenir d'une valeur d'assurance inférieure à la valeur à neuf, notamment s'il apparaît probable que le bâtiment ne sera pas rétabli tel qu'il était avant le sinistre.

²La valeur convenue peut être supérieure à la valeur à neuf, notamment lorsqu'elle comprend les frais supplémentaires occasionnés par des travaux de restauration à l'ancienne.

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

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

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

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

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

CHAPITRE 4

Procédure d'estimation

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

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

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

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

Obligations du propriétaire **Art. 35** Le propriétaire a l'obligation:

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

Procédure
d'estimation

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

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

Estimation sans
visite

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

Notification de
l'estimation

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

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

Opposition

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

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

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

Police d'assurance

Art. 40 ¹Lorsque l'estimation est acceptée, expressément ou tacitement, par le propriétaire et le directeur, l'établissement établit une police d'assurance qui constitue le justificatif du contrat liant les deux parties.

²La police est remise à l'assuré.

Obligation
d'annoncer les
changements

Art. 41 ¹Le propriétaire a l'obligation d'annoncer à l'établissement, par écrit, tous les changements de construction ou d'affectation du bâtiment ainsi que les événements susceptibles de modifier la valeur d'assurance ou d'accroître les risques assurés, dans les vingt jours dès leur survenance; les articles 57, alinéa 2, et 90, lettre *h*, sont réservés.

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

Indexation
périodique

Art. 42 Lorsque l'indice des prix à la construction est modifié de manière significative, l'établissement adapte, en principe, toutes les valeurs assurées au nouvel indice, sans nouvelle estimation.

Frais d'estimation

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

²Toutefois, l'établissement peut mettre tout ou partie des frais d'estimation à la charge de l'assuré s'il l'a sollicitée sans raisons pertinentes (art. 34).

Interdiction de
communiquer les
valeurs
d'assurance

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

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

CHAPITRE 5

Primes d'assurance

Principes

Art. 45 ¹Les primes, ainsi que la contribution pour la prévention et la défense contre les dommages, doivent être fixées de manière à ce que l'ensemble des recettes couvrent les indemnités, les charges liées à l'assurance, la constitution des fonds de réserve et des fonds d'indemnisation, ainsi qu'une participation équitable à la prévention et à la lutte contre les dommages assurés par l'établissement.

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

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

Prime de base

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

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

Prime de risque:
1. Principe

Art. 47 La prime de risque est calculée en fonction de l'usage et du type de construction du bâtiment.

2. Majoration ou
réduction

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

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

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

Contribution aux
frais de prévention
et de défense
contre les
dommages

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

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

Franchise volontaire	Art. 50 L'établissement peut, à titre exceptionnel, convenir avec l'assuré d'une franchise supérieure à la franchise obligatoire.
Bâtiments en construction ou en transformation importante	Art. 51 ¹ Pour les bâtiments en construction ou les transformations importantes, les primes et la contribution sont calculées sur la base de la valeur d'assurance provisoire (art. 32). ² Les primes et la contribution sont dues à partir du début des travaux, dont la date est dûment établie par le propriétaire; à défaut, c'est la date de l'autorisation de construire ou de transformer qui fait foi; l'article 57, alinéa 2, est réservé.
Prime pour l'assurance facultative	Art. 52 La prime pour l'assurance facultative (art. 14) est calculée et facturée séparément.
Débiteur de la prime	Art. 53 ¹ Les primes et la contribution sont dues par le propriétaire inscrit au registre foncier au moment de la facturation. ² Lorsque le bâtiment est propriété de plusieurs personnes, elles répondent solidairement du paiement des primes et de la contribution. ³ En cas de propriété par étage, la communauté des copropriétaires est débitrice des primes et de la contribution. ⁴ L'acquéreur d'un bâtiment est tenu solidairement avec le vendeur du paiement des primes et de la contribution pour l'année en cours et pour les primes et contributions arriérées.
Païement	Art. 54 ¹ Les primes et la contribution doivent être payées dans un délai de trente jours à compter de la date de facturation. ² En cas de sinistre total, le solde des primes et de la contribution annuelles est dû.
Compensation	Art. 55 Les primes et contributions impayées, ainsi que les intérêts et les frais y relatifs, peuvent être compensés, le cas échéant, avec le montant des indemnités dues.
Garanties	Art. 56 ⁴⁾ Les primes et contributions des deux années écoulées lors de la réquisition de vente ou l'ouverture de la faillite et les primes et la contribution courantes dues à l'établissement par le propriétaire peuvent être garanties par une hypothèque légale inscrite au registre foncier, au sens des articles 836 du code civil suisse ⁵⁾ et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910 ⁶⁾ .
Primes et contributions rétroactives et rétrocessions	Art. 57 ¹ Les primes et contributions résultant d'éventuelles erreurs ou omissions de facturation, ainsi que des révisions d'estimation effectuées conformément à l'article 33, alinéa 3, sont rectifiées sur une période de cinq ans, mais au plus jusqu'à la date de début du contrat.

⁴⁾ Teneur selon L du 2 octobre 2012 (FO 2012 N° 42) avec effet au 1^{er} février 2013

⁵⁾ RS 210

⁶⁾ RSN 211.1

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

Communications
du registre foncier

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

TITRE III

Domage

CHAPITRE PREMIER

Estimation

Annonce du
dommage

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

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

Obligations du
propriétaire

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

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

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

⁴Avant l'estimation du dommage, le propriétaire ne peut pas entreprendre des modifications qui pourraient entraver ou fausser l'estimation de celui-ci, sous réserve de celles entreprises conformément à l'alinéa 1.

Estimation du
dommage

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

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

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

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

Domage total

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dommege caché **Art. 67** Lorsqu'un dommege qui n'a pas été pris en compte dans l'estimation apparaît ultérieurement, le propriétaire peut demander une nouvelle estimation dans les vingt jours à compter du moment où le dommege est devenu perceptible, mais au plus tard six mois à compter de la date de la première estimation.

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

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

Notification	Art. 69 Le procès-verbal est notifié, par écrit, au propriétaire.
Opposition	Art. 70 ¹Le propriétaire peut former auprès de l'établissement une opposition, écrite et motivée, contre l'estimation, dans les vingt jours dès sa réception. ²L'expert cantonal, le cas échéant un expert désigné par le directeur, entend le propriétaire sur place, en présence de l'expert qui a procédé à l'estimation. ³Si l'opposition est maintenue, le directeur statue. ⁴Le directeur peut rejeter l'opposition lorsque, sans autorisation, le propriétaire procède à des modifications au bâtiment avant la fin de la procédure d'opposition.
Frais d'estimation	Art. 71 L'estimation est gratuite à moins que la prétention à indemnité ou que l'opposition, le cas échéant le recours, se révèle totalement infondé.
Enquête pénale	Art. 72 Lorsqu'un sinistre fait l'objet d'une enquête pénale, l'autorité compétente en transmet les conclusions à l'établissement qui, sur demande, peut consulter le dossier sur les causes et les conséquences du sinistre.

CHAPITRE 2

Indemnisation

Principe	Art. 73 ¹Dans la mesure où la loi n'en dispose pas autrement, la valeur d'assurance de la partie sinistrée, sous déduction de la valeur des restes, est l'indemnité la plus élevée qui peut être versée. ²L'indemnité est versée à l'assuré qui est propriétaire à la date du sinistre, sous réserve des articles 84, alinéa 3, et 86. ³L'assuré ne doit tirer aucun profit des indemnités versées.
Délai de reconstruction	Art. 74 ¹A compter de la date du sinistre, le délai de reconstruction est de: a) deux ans en cas de sinistre considéré comme total; b) un an en cas de sinistre partiel. ²L'établissement peut prolonger le délai pour de justes motifs.
Dommage total: 1. Reconstruction: a) principe	Art. 75 Lorsque la destruction du bâtiment est considérée comme totale, et que le bâtiment est reconstruit, l'établissement verse une indemnité correspondant aux coûts de la reconstruction, mais au maximum à la valeur assurée, sous déduction de la valeur des restes éventuels.
b) différente	Art. 76 Lorsque le bâtiment n'est pas reconstruit approximativement au même emplacement, dans des dimensions identiques et à des fins similaires, l'indemnité peut être réduite, conformément aux dispositions d'exécution de la présente loi.
c) partielle	Art. 77 Lorsque le bâtiment est reconstruit partiellement, les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent pour le calcul de l'indemnité de la partie reconstruite d'une part, pour celle qui ne l'est pas, d'autre part.

2. Non-reconstruction:
a) volontaire

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

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

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

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

b) empêchée

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

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

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

Domage partiel

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

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

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

Indemnité supplémentaire

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

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

Exclusion de responsabilité

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

Paie ment
1. Principe

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

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

2. En cas de
dommage
important

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

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

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

Franchise

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

Créanciers
hypothécaires

Art. 86 Si le bâtiment qui a été endommagé est hypothéqué, l'indemnité n'est payée au propriétaire que sur le consentement de tous les créanciers ayant un droit de gage sur l'immeuble (art. 804 et 822 CCS)⁷⁾.

Restitution

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

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

Subrogation

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

²Cette subrogation est régie par les dispositions du code des obligations⁸⁾.

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

CHAPITRE III

Déchéance et réduction de l'indemnité

Déchéance

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

⁷⁾ RS 210

⁸⁾ RS 220

Réduction

Art. 90 L'indemnité peut être réduite à l'égard du propriétaire qui:

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

Créanciers gagistes

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

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

TITRE IV

Gestion, dispositions transitoires et finales

CHAPITRE PREMIER

Gestion financière

Autonomie financière

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

Réserves et placements

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

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

Contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages

Art. 94 Les apports de cette contribution sont utilisés exclusivement pour financer équitablement les mesures visant à prévenir, réduire et lutter contre les dommages couverts par l'assurance obligatoire.

Fonds spéciaux	Art. 95 L'établissement peut notamment constituer un fonds pour venir en aide aux victimes de sinistres qui ne peuvent être couverts ou qui ne sont que partiellement couverts par une assurance.
Participation au résultat	Art. 96 Si le résultat de l'exercice est favorable et que les fonds de réserve ont atteint leur niveau requis, l'excédent peut, en tout ou partie, être redistribué aux assurés sous forme de réduction de primes.
Fin de l'assurance mutuelle	Art. 97 En cas de suppression de l'assurance mutuelle obligatoire des bâtiments, le Grand Conseil statuera, s'il y a lieu, sur la destination des fonds de réserve.

CHAPITRE 2

Dispositions transitoires et finales

Droit applicable	Art. 98 ¹Les obligations de l'établissement et des propriétaires se règlent d'après le droit sous le régime duquel elles ont pris naissance, sous réserve du changement tarifaire prévu par la présente loi. ²Les valeurs d'assurance en vigueur sur la base de la loi antérieure le demeurent jusqu'à une nouvelle estimation; elles font également règle pour établir la valeur à neuf.
Abrogation	Art. 99 La loi sur l'assurance des bâtiments, du 19 mai 1930 ⁹⁾ , est abrogée.
Promulgation	Art. 100 ¹La présente loi est soumise au référendum facultatif. ²Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi. ³Il fixe la date d'entrée en vigueur.

Loi promulguée par le Conseil d'Etat le 26 juin 2003.

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1^{er} janvier 2004.

⁹⁾ RLN I 596

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

TABLE DES MATIERES

	<i>Article</i>
TITRE I Dispositions générales	
CHAPITRE 1 But, institution et missions	
But	1
Etablissement:	2
1. Statut et siège	2
2. Missions	3
Procédure et voies de recours	4
CHAPITRE 2 Organisation	
Organisation:	5
1. Principe	5
2. Le Conseil d'Etat	6
3. La Chambre	7
4. Le directeur	8
5. L'expert cantonal	9
6. L'organe de contrôle	10
Statut du personnel	11
Experts d'arrondissements	12
TITRE II Assurance	
CHAPITRE 1 Etendue	
Assurance obligatoire	13
Assurance facultative	14
Eléments exclus de l'assurance	15
Double assurance (assurance cumulative)	16
Début de l'obligation d'assurance	17
Début de l'assurance	18
Suspension de l'assurance:	19
1. Principe	19
2. Conséquences	20
Fin de l'obligation d'assurance et de la couverture	21
CHAPITRE 2 Couverture	
Risques incendie couverts	22
Risques incendie non couverts	23
Risques éléments naturels couverts	24
Risques éléments naturels non couverts	25
Risques exclus	26
Etendue	27
CHAPITRE 3 Valeurs d'assurance	
Valeur à neuf	28
Valeur actuelle	29
Valeur convenue	30
Valeur de démolition	31
Valeur provisoire	32
CHAPITRE 4 Procédure d'estimation	
Estimation:	33
1. D'office	33
2. A la demande du propriétaire	34

Obligations du propriétaire	35
Procédure d'estimation	36
Estimation sans visite	37
Notification de l'estimation	38
Opposition	39
Police d'assurance	40
Obligation d'annoncer les changements	41
Indexation périodique	42
Frais d'estimation	43
Interdiction de communiquer les valeurs d'assurance	44
CHAPITRE 5 Primes d'assurance	
Principes	45
Prime de base	46
Prime de risque:	47
1. Principe	47
2. Majoration ou réduction	48
Contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages	49
Franchise volontaire	50
Bâtiments en construction ou en transformation importante	51
Prime pour l'assurance facultative	52
Débiteur de la prime	53
Paie ment	54
Compensation	55
Garanties	56
Primes et contributions rétroactives et rétrocessions	57
Communications du registre foncier	58
TITRE III Dommage	
CHAPITRE 1 Estimation	
Annonce du dommage	59
Obligations du propriétaire	60
Estimation du dommage	61
Dommage total	62
Dommage partiel	63
Sinistres bagatelles	64
Dommage en cours de construction ou de transformation	65
Dommage en cours de procédure d'opposition	66
Dommage caché	67
Procès-verbal d'expertise	68
Notification	69
Opposition	70
Frais d'estimation	71
Enquête pénale	72
Chapitre 2 Indemnisation	
Principe	73
Délai de reconstruction	74
Dommage total:	75
1. Reconstruction:	75
a) principe	75
b) différente	76
c) partielle	77
2. Non reconstruction:	78
a) volontaire	78

b) empêchée	79
Domage partiel	80
Indemnités supplémentaires	81
Exclusion de responsabilité	82
Païement	83
1. Principe	83
2. En cas de dommage important	84
Franchise	85
Créanciers hypothécaires	86
Restitution	87
Subrogation	88
Chapitre 3 Déchéance et réduction de l'indemnité	
Déchéance	89
Réduction	90
Créanciers gagistes	91
TITRE IV Gestion, dispositions transitoires et finales	
CHAPITRE 1 Gestion financière	
Autonomie financière	92
Réserves et placements	93
Contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages	94
Fonds spéciaux	95
Participation au résultat	96
Fin de l'assurance mutuelle	97
CHAPITRE 2 Dispositions transitoires et finales	
Droit applicable	98
Abrogation	99
Promulgation	100