

30
août
2016

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

État au
1^{er} janvier 2017

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

vu les articles 5, alinéa 1, lettres *b* et *j*, et 55 de la Constitution de la République et Canton de Neuchâtel (Cst. NE), du 24 septembre 2000¹⁾ ;

vu le préavis de la Chambre d'assurance immobilière ;

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

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 habitant-e-s.

Établissement :
1. Statut et siège

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

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

³Son siège est à Neuchâtel.

2. Missions

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

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

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

FO 2016 N° 37

¹⁾ RSN 101

Procédure et voies de recours **Art. 4** ¹Les dispositions de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979²⁾, sont applicables aux décisions prises en application de la présente loi.

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

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

CHAPITRE 2

Organisation

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

1. Principe

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

2. Le Conseil d'État

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

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

³Il désigne parmi ses membres son représentant ou sa représentante à la Chambre et nomme, au début de chaque législature, les six autres membres en les choisissant parmi les propriétaires de bâtiments du canton, en principe au moins un par région de défense et de secours ; il désigne le ou la président-e.

3. La Chambre

Art. 7 ¹La Chambre a les attributions suivantes :

- a) elle établit les règlements nécessaires à l'exécution de la présente loi en vue de leur sanction par le Conseil d'État ;
- b) elle arrête le taux des primes et de la contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages, le montant des franchises pour les sinistres incendie et éléments naturels, ainsi que la participation éventuelle des assurés aux résultats ;
- c) elle se prononce sur la gestion, le budget et les comptes ;
- d) elle détermine la politique de placement des réserves ;
- e) elle approuve les contrats de réassurance et les conventions similaires ;
- f) elle statue sur les recours formés contre les décisions de l'établissement ;
- g) elle engage le directeur ou la directrice, et sur sa proposition, les membres de la direction ;
- h) elle définit les compétences de la direction et du personnel en matière de signature ;

²⁾ RSN 152.130

- i) elle désigne l'organe de révision ;
- j) elle désigne ses représentant-e-s au sein des organisations dont l'établissement est membre ;
- k) elle approuve les règlements de subventions ;
- l) elle désigne les expert-e-s externes chargé-e-s des estimations ;
- m) elle désigne les membres du comité de placement présidé par le directeur ou la directrice.

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

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

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

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

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

⁴Le directeur ou la directrice statue sur les réclamations.

⁵Si le directeur ou la directrice est empêché-e ou doit se récuser, le ou la président-e de la Chambre désigne un-e suppléant-e.

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

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

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

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

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

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

TITRE II

Assurance

CHAPITRE PREMIER

Étendue

Assurance obligatoire **Art. 12** Tous les bâtiments situés dans le canton sont obligatoirement assurés auprès de l'établissement pour les risques qu'il assure, à l'exception :

863.10

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

Assurance facultative

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

Éléments exclus de l'assurance

Art. 14 Sont exclus de l'assurance :

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

Double assurance (assurance cumulative)

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

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

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

Début de l'obligation d'assurance

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

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

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

Début de l'assurance

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

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

Suspension de l'assurance :
1. Principe

Art. 18 L'établissement peut suspendre l'assurance, partiellement ou totalement :

- a) s'il est avisé par l'autorité compétente en matière de police du feu que les propriétaires n'exécutent pas dans le délai fixé les mesures qu'elle leur a ordonnées ;
- b) tant qu'il constate que des bâtiments présentent des risques particuliers dus à leur construction, à leur affectation ou à leur emplacement et que les propriétaires refusent d'y remédier ;
- c) si les exigences relatives à la protection contre l'incendie et les éléments naturels, fixées dans le cadre de l'octroi du permis de construire ou de transformer, ne sont pas respectées.

2. Conséquences

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 2

Couverture

Risques incendie couverts

Art. 21 Les bâtiments sont assurés contre les dommages causés par :

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

863.10

Risques incendie
non couverts

Art. 22 Ne sont pas couverts les dommages dus à d'autres causes que celles expressément mentionnées à l'article 21, notamment :

- a) les dommages dus à l'usure ou à l'utilisation normale des installations d'un bâtiment, ainsi que ceux dus aux effets normaux des activités d'exploitation ;
- b) les dommages de roussissement dus à l'effet de la chaleur sans ignition ;
- c) les dommages causés à des appareils ou installations électriques sous tension et dus à un incident extraordinaire tel qu'un court-circuit ou une surtension ;
- d) les dommages causés par des coups de bélier, quelle qu'en soit la cause.

Risques éléments
naturels couverts

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

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

Risques éléments
naturels non
couverts

Art. 24 Ne sont pas des dommages dus aux éléments naturels et ne sont pas couverts les risques qui ne sont pas expressément mentionnés à l'article 23 notamment :

- a) les dommages qui ne sont pas dus à une action d'une violence extraordinaire ou qui résultent d'une action continue, tels que, par exemple, la pression du terrain, l'affaissement, l'érosion, les effets du gel, de l'humidité ou de la sécheresse ;
- b) les dommages prévisibles qui auraient pu être évités par des mesures appropriées, tels que ceux dus, par exemple, à la nature défavorable du terrain ou de l'emplacement ;
- c) les dommages dus à des défauts de construction ou d'entretien ainsi qu'au non-respect des normes techniques en vigueur et des exigences légales en matière de prévention éléments naturels ;
- d) les dommages causés à des bâtiments construits en dessous des cotes de référence des lacs ;
- e) les dommages dus à l'abaissement des eaux souterraines ou du sol et aux fluctuations de la nappe phréatique ;
- f) les dommages dus à la rupture ou aux reflux de canalisations ;
- g) les dommages dus à des travaux exécutés sur le fonds du bâtiment assuré ou à proximité, tels que terrassements ou fouilles ;
- h) les dommages dus à une construction ou un entretien défectueux d'ouvrages sis sur le fonds du bâtiment ou à proximité ;
- i) les dommages causés par des animaux (en particulier des insectes), végétaux ou champignons; l'article 26, lettre c, est réservé.

Risques exclus **Art. 25** Sont exclus de l'assurance les dommages, qui résultent directement ou indirectement d'un tremblement de terre, d'une éruption volcanique, de la chute de météorites, de l'eau des lacs artificiels et des installations hydrauliques, de modifications de la structure nucléaire, d'événements de guerre, y compris d'infractions à la neutralité, de troubles intérieurs, de mesures prises par l'armée, la police ou la protection civile, de bangs supersoniques et de contaminations dues à des objets non assurés.

Étendue **Art. 26** Les dispositions d'exécution précisent :
 a) l'étendue des risques incendie et éléments naturels, couverts et non couverts ;
 b) l'étendue des risques exclus ;
 c) les risques dont la couverture d'assurance peut éventuellement être limitée ou, au contraire, étendue par convention spéciale.

CHAPITRE 3

Valeurs d'assurance

Valeur à neuf **Art. 27** ¹En principe, les bâtiments sont assurés à la valeur à neuf. Cette valeur doit permettre de couvrir les dépenses qu'exigerait la reconstruction, en exécution contemporaine, d'un bâtiment de même affectation, de même volume, de structure et de qualité similaires et élevé au même emplacement.

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

³Elle est estimée systématiquement pour tous les bâtiments.

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

Valeur actuelle **Art. 28** Une valeur d'assurance inférieure à la valeur à neuf peut être retenue lorsque le bâtiment est fortement déprécié dans sa globalité ou dans quelques-unes de ses parties.

Valeur convenue **Art. 29** ¹Lorsque les circonstances le justifient, l'établissement et l'assuré-e peuvent convenir d'une valeur d'assurance inférieure à la valeur à neuf, notamment s'il apparaît probable que le bâtiment ne sera pas rétabli tel qu'il était avant le sinistre.

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

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

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

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

Valeur provisoire **Art. 31** ¹Pour les immeubles en construction, la valeur d'assurance provisoire est fondée sur les coûts de construction communiqués par les propriétaires.
²En cas de transformation importante d'un bâtiment, la valeur d'assurance provisoire correspond à la plus-value apportée au bâtiment.

CHAPITRE 4

Procédure d'estimation

Estimation :
1. d'office **Art. 32** ¹L'estimation définitive de la valeur d'assurance des nouveaux bâtiments et de ceux qui ont subi des transformations importantes se fait dès la fin des travaux.

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

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

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

Obligations des propriétaires **Art. 34** Les propriétaires ont l'obligation :
a) d'assister à l'estimation à laquelle ils sont convoqués ou de s'y faire représenter ;
b) de permettre l'accès à tous les locaux ;
c) de donner tous les renseignements nécessaires à l'estimation ;
d) de produire, à la demande des expert-e-s, les plans, devis, récapitulatifs des frais de construction, factures et autres documents utiles à l'estimation.

Procédure d'estimation **Art. 35** ¹L'estimation du bâtiment est effectuée par la ou les personnes chargées par l'établissement de l'expertise, en présence des propriétaires ou de leur représentant-e.
²L'estimation est effectuée et réputée valable malgré l'absence des propriétaires, ou de leur représentant-e, régulièrement convoqué-es.

Estimation sans visite **Art. 36** L'établissement peut fixer la valeur d'assurance de petites bâtisses ou de bâtiments ayant subi de petites transformations sur la base uniquement de pièces justificatives.

Notification de l'estimation **Art. 37** ¹L'estimation du bâtiment, son récapitulatif ainsi que la police d'assurance sont notifiés, par écrit aux propriétaires.
²Sauf exception, l'estimation entre en force à la date à laquelle elle a été effectuée.
³La police d'assurance, accompagnée de ses éventuelles annexes, constitue le justificatif du contrat liant les deux parties.

Réclamation	<p>Art. 38 ¹Les propriétaires peuvent former auprès de l'établissement une réclamation, écrite et motivée, contre l'estimation dans les trente jours, dès la notification de la police.</p> <p>²Un-e expert-e désigné-e par la direction entend les propriétaires sur place, accompagné-e, si possible, de l'expert ou de l'experte qui a procédé à l'estimation.</p> <p>³En cas de maintien de la réclamation, le directeur ou la directrice statue.</p>
Obligation d'annoncer les changements	<p>Art. 39 ¹Les propriétaires ont l'obligation d'annoncer à l'établissement, par écrit, tous les changements de construction ou d'affectation du bâtiment ainsi que les événements susceptibles de modifier la valeur d'assurance ou d'accroître les risques assurés, dans les trente jours dès leur survenance; les articles 53, alinéa 2, et 83, alinéa 1, lettre <i>h</i>, sont réservés.</p> <p>²Le cas échéant, la prime est adaptée à partir de la date de réception de l'avis écrit donné à l'établissement par les propriétaires.</p>
Indexation périodique	<p>Art. 40 Lorsque l'indice des prix à la construction est modifié de manière significative, l'établissement adapte, en principe, toutes les valeurs assurées au nouvel indice, sans nouvelle estimation.</p>
Frais d'estimation	<p>Art. 41 ¹Les estimations sont effectuées sans frais.</p> <p>²Toutefois, l'établissement peut mettre tout ou partie des frais d'estimation à la charge de l'assuré-e si l'estimation a été sollicitée sans raisons pertinentes (art. 33).</p>
Interdiction de communiquer les valeurs d'assurance	<p>Art. 42 ¹Les valeurs d'assurance ne peuvent pas être communiquées à des tiers sans le consentement des propriétaires.</p> <p>²Les valeurs d'assurance peuvent être communiquées aux mandataires professionnels qui peuvent démontrer avoir le consentement des propriétaires.</p>
<p>CHAPITRE 5</p> <p>Primes d'assurance</p>	
Principes	<p>Art. 43 ¹Les primes, ainsi que la contribution pour les frais de prévention et de défense contre les dommages, doivent être fixées de manière à ce que l'ensemble des recettes couvrent les indemnités, les charges liées à l'assurance, la constitution des fonds de réserve et des fonds d'indemnisation, ainsi qu'une participation équitable à la prévention et à la lutte contre les dommages assurés par l'établissement.</p> <p>²Les primes, ainsi que la contribution pour les frais de prévention et de défense contre les dommages, sont facturés annuellement; la facturation peut faire l'objet d'un montant minimal.</p> <p>³Les primes et la contribution aux frais de prévention et de défense contre les dommages sont calculées prorata temporis.</p>
Prime de base	<p>Art. 44 La prime de base, dont le taux est identique pour toutes les classes de risque, permet de couvrir :</p> <p>a) les charges de fonctionnement relatives à l'assurance ;</p>

863.10

- b) solidairement, une part des risques incendie et éléments naturels ;
- c) la dotation adéquate des réserves.

Prime de risque : 1. Principe	Art. 45 La prime de risque est calculée en fonction de l'usage et du type de construction du bâtiment.
2. Majoration ou réduction	Art. 46 ¹ Lorsque le bâtiment présente un risque spécial dû, notamment, à sa construction, à son affectation, à son emplacement, ou à d'autres conditions particulières, l'établissement peut majorer la prime de risque. ² Lorsque 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. 47 ¹ Il 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. ² Le taux de la contribution ne peut excéder le taux moyen pondéré de la prime de risque.
Bâtiments en construction ou en transformation importante	Art. 48 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. 31). ² Les primes et la contribution sont dues à partir du début des travaux, dont la date est dûment établie par les propriétaires; à défaut, c'est la date de l'autorisation de construire ou de transformer qui fait foi; l'article 53, alinéa 2, est réservé.
Débiteur de la prime	Art. 49 ¹ Les primes et la contribution sont dues par celui qui est propriétaire 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.
Paiement	Art. 50 Les primes et la contribution doivent être payées dans un délai de trente jours à compter de la date de facturation.
Compensation	Art. 51 Les primes et contributions impayées, ainsi que les intérêts et les frais y relatifs, peuvent être compensés, le cas échéant, avec le montant des indemnités dues.
Garanties	Art. 52 Les primes et contributions des deux années écoulées lors de la réquisition de vente ou l'ouverture de la faillite ainsi que les primes et la contribution courantes dues à l'établissement par les propriétaires peuvent être garanties par une hypothèque légale inscrite au registre foncier, au sens des

articles 836 du code civil suisse et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910³⁾.

Primes et contributions rétroactives et rétrocessions

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

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

Communications du registre foncier

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

TITRE III

Domage

CHAPITRE PREMIER

Estimation

Annonce du dommage

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

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

Obligations des propriétaires

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

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

Estimation du dommage

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

²Les propriétaires sont tenus de fournir toutes les informations et documents utiles à l'estimation du dommage.

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

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

³⁾ RSN 211.1

863.10

Dommage total	<p>Art. 58 ¹Lorsque la destruction du bâtiment est considérée comme totale, l'estimation du dommage est calculée sur la base de la valeur d'assurance sous déduction de la valeur des restes.</p> <p>²Lorsqu'il y a lieu de supposer que le bâtiment ne sera pas reconstruit, ou qu'il sera reconstruit différemment, on procède, parallèlement à l'estimation des restes, à celle de la valeur vénale du bâtiment; cette dernière pourra, au besoin, être fixée par un-e expert-e choisi-e d'un commun accord par l'assuré-e et l'établissement.</p> <p>³Les principes de calcul de la valeur vénale sont définis dans les dispositions d'exécution de la présente loi.</p>
Dommage partiel	<p>Art. 59 ¹L'estimation du dommage est basée sur la valeur d'assurance de la partie détruite, ou sur les devis de reconstruction, sous déduction des restes.</p> <p>²Le dommage qui n'a que des conséquences esthétiques et qui ne peut être réparé qu'à des prix excessifs peut être compensé par une indemnité forfaitaire qui tienne compte de la moins-value.</p> <p>³Lorsqu'un bâtiment est assuré à la valeur à neuf, mais que l'élément détruit était fortement déprécié et que cet état a contribué à la réalisation du dommage, il sera procédé à une réduction équitable de l'indemnité.</p>
Sinistres bagatelles	<p>Art. 60 Les sinistres bagatelles sont traités selon une procédure simplifiée, définie dans les dispositions d'exécution de la présente loi.</p>
Dommage en cours de construction ou de transformation	<p>Art. 61 ¹En cas de sinistre avant l'estimation ou la réévaluation définitive d'un bâtiment, l'estimation du dommage est effectuée selon les principes fixés au présent chapitre.</p> <p>²Les propriétaires sont tenus de fournir tous les renseignements nécessaires à l'estimation, notamment les plans, devis, contrats, états de situation des travaux, factures, etc.</p>
Dommage en cours de procédure de réclamation	<p>Art. 62 En cas de sinistre après une réclamation relative à la valeur d'assurance et avant qu'il ne soit statué sur celle-ci, l'estimation du dommage s'effectue sur la base de la valeur d'assurance contestée, à moins qu'il y ait eu une erreur manifeste lors de celle-ci.</p>
Dommage caché	<p>Art. 63 Lorsqu'un dommage qui n'a pas été pris en compte dans l'estimation apparaît ultérieurement, les propriétaires peuvent demander une nouvelle estimation dans les trente jours à compter du moment où le dommage est devenu perceptible, mais au plus tard six mois à compter de la date de la première estimation.</p>
Décision d'indemnisation	<p>Art. 64 ¹Le montant des indemnités, le cas échéant, le refus d'indemnisation, est communiqué par écrit aux propriétaires.</p>
Réclamation	<p>Art. 65 ¹Les propriétaires peuvent former auprès de l'établissement une réclamation, écrite et motivée, contre l'estimation, dans les trente jours dès sa notification.</p> <p>²Un-e expert-e désigné-e par la direction entend les propriétaires sur place, en présence de l'expert-e qui a procédé à l'estimation.</p>

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

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

- Frais d'estimation **Art. 66** L'estimation est gratuite à moins que la prétention à indemnité ou que la réclamation, le cas échéant le recours, se révèle manifestement infondée.
- Enquête pénale **Art. 67** Lorsqu'un sinistre fait l'objet d'une enquête pénale, l'autorité compétente en transmet les conclusions à l'établissement qui, sur demande, peut consulter le dossier sur les causes et les conséquences du sinistre.

CHAPITRE 2

Indemnisation

- Principe **Art. 68** ¹Dans la mesure où la loi n'en dispose pas autrement, la valeur d'assurance de la partie sinistrée, sous déduction de la valeur des restes, est l'indemnité la plus élevée qui peut être versée.
- ²L'indemnité est versée à l'assuré-e qui est propriétaire à la date du sinistre, sous réserve des articles 77 et 79.
- ³L'assuré-e ne doit tirer aucun profit des indemnités versées.
- Délai de reconstruction **Art. 69** ¹À compter de la date du sinistre, le délai de reconstruction est de :
- a) trois ans en cas de sinistre considéré comme total ;
- b) un an en cas de sinistre partiel.
- ²L'établissement peut prolonger le délai pour de justes motifs.
- Reconstruction ou réparation :
1. Principe **Art. 70** ¹L'indemnité correspond aux frais effectifs de reconstruction ou de réparation, mais au maximum au montant de la valeur assurée de la partie détruite, sous déduction de la valeur des restes.
- ²Les dispositions d'exécution de la loi règlent les modalités de versements de l'indemnité.
2. Différente **Art. 71** ¹Lorsque le bâtiment n'est pas rétabli approximativement au même emplacement, dans des dimensions identiques ou à des fins similaires, l'indemnité peut être réduite, conformément aux dispositions d'exécution de la présente loi.
- ²Lorsque le bâtiment est partiellement rétabli, l'indemnité relative à la partie reconstruite et à celle qui ne l'est pas sont calculées séparément.
- ³En cas de dommage total, si la reconstruction est empêchée pour des raisons de droit public, l'indemnité sera calculée sur la base de la valeur d'assurance, sous déduction de la valeur des restes, pour autant que le bâtiment soit reconstruit dans des dimensions et à des fins similaires, dans le même périmètre.
- Non-reconstruction :
1. Principe **Art. 72** ¹En cas de dommage total, si les propriétaires choisissent de ne pas rétablir le bâtiment ou si les travaux ne sont pas effectués dans le délai imparti, l'indemnité est calculée sur la base de la valeur vénale, pour autant qu'elle ne

soit pas supérieure à la valeur d'assurance, sous déduction de la valeur des restes.

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

2. Remise en état **Art. 73** ¹En cas de non-reconstruction, les propriétaires ont l'obligation de mettre en ordre l'emplacement, le cas échéant, de démolir les restes du bâtiment sinistré à la satisfaction de l'autorité communale dans les deux ans qui suivent la date du sinistre. Les frais inhérents à ces travaux font l'objet d'une retenue sur l'indemnité jusqu'à ce que ceux-ci soient réalisés.

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

³Les propriétaires perdent toute prétention sur la retenue effectuée si les travaux sont exécutés par l'autorité communale; la retenue est alors versée à cette dernière, jusqu'à concurrence des frais effectifs.

Indemnité
supplémentaire

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

a) les dépenses qui sont la conséquence des mesures prises dans le but de préserver les restes du bâtiment ;

b) les frais d'enlèvement, de tri et d'élimination des restes du bâtiment ;

c) les frais de décontamination des décombres, pour autant que la contamination ne soit pas due à des objets non assurés ;

d) une part équitable du dommage causé aux arbres, aux cultures et aux clôtures par les mesures prises pour combattre le sinistre.

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

Exclusion de
responsabilité

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

Paiement :
1. Principe

Art. 76 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-e.

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 présentées par les propriétaires. Une preuve de paiement peut être exigée.

2. En cas de
dommage
important

Art. 77 Lorsque le bâtiment est hypothéqué, un montant correspondant à celui dû en cas de non-reconstruction est versé au créancier hypothécaire jusqu'à concurrence du montant de l'hypothèque.

Franchise

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

Créanciers hypothécaires	Art. 79 Si le bâtiment qui a été endommagé est hypothéqué, l'indemnité n'est payée aux propriétaires que sur le consentement de tous les créanciers connus ayant un droit de gage sur l'immeuble (art. 804 et 822 CCS).
Restitution	<p>Art. 80 ¹Lorsque des faits nouveaux, révélés postérieurement au paiement de l'indemnité, font apparaître que celle-ci aurait dû être refusée ou diminuée, l'établissement peut se prévaloir d'un droit de restitution.</p> <p>²Le droit à restitution s'éteint une année après la connaissance des faits nouveaux et, dans tous les cas, dix ans à compter du versement du solde de l'indemnité.</p>
Subrogation	<p>Art. 81 ¹Dans la mesure où il verse une indemnité, l'établissement est subrogé aux droits des propriétaires à des dommages-intérêts contre tout tiers qui est responsable du dommage.</p> <p>²Cette subrogation est régie par les dispositions du code des obligations.</p> <p>³Les propriétaires répondent de tout acte par lequel il est porté atteinte à ce droit de l'établissement.</p>

CHAPITRE III

Déchéance et réduction de l'indemnité

Déchéance	<p>Art. 82 ¹Les propriétaires qui provoquent intentionnellement le sinistre ou contribuent à l'aggraver, par action ou omission, perdent tout droit à une indemnité, qu'ils aient agi comme auteurs, instigateurs ou complices.</p> <p>²L'établissement peut priver de toute indemnité les propriétaires qui apportent au bâtiment assuré des changements qui rendent impossibles la constatation du sinistre et la détermination des causes du dommage.</p>
Réduction	<p>Art. 83 ¹L'indemnité peut être réduite à l'égard des propriétaires qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ont provoqué le sinistre ou contribué à l'aggraver par une négligence grave ; b) ont créé ou laissé créer un état de fait entraînant un changement de classe de risques, si cet état de fait a contribué à provoquer ou à aggraver le dommage, sans l'annoncer et sans pouvoir justifier d'une excuse légitime ; c) n'ont pas pris les mesures nécessaires pour sauvegarder les restes du bâtiment (art. 56, al. 1) ; d) ont entrepris, avant l'estimation du dommage, des modifications qui ont entravé ou faussé celle-ci (art. 56, al. 2) ; e) ont tardé à donner l'avis de sinistre, les informations et documents utiles à l'estimation du dommage ou entravent la détermination du dommage ou de sa cause, sans pouvoir justifier d'un motif légitime ; f) ont tenté astucieusement d'induire l'établissement en erreur pour obtenir des prestations supérieures à celles auxquelles ils ont droit ; g) ont compromis, intentionnellement ou par négligence, les actions récursoires de l'établissement (art. 81, al. 3) ; h) n'ont pas rempli, intentionnellement ou par négligence, leur obligation d'annonce (art. 16 et 39, al. 1) ; i) ont contrevenu à toute autre obligation découlant de la présente loi.

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

Créanciers
gagistes

Art. 84 ¹Même lorsque les propriétaires perdent, totalement ou partiellement, leur droit à l'indemnité, l'établissement répond, en cas de sinistre, jusqu'à concurrence de l'indemnité, envers les créanciers ayant sur l'immeuble un droit de gage inscrit au registre foncier, s'ils prouvent que leurs créances ne sont pas couvertes par la fortune des propriétaires.

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

TITRE IV

Gestion, dispositions transitoires et finales

CHAPITRE PREMIER

Gestion financière

Autonomie
financière

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

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

Placements

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

Contribution à la
prévention et à la
lutte contre les
dommages

Art. 87 Les apports de cette contribution sont utilisés exclusivement pour financer équitablement les mesures visant à prévenir, réduire et lutter contre les dommages couverts par l'assurance obligatoire.

Fonds spéciaux

Art. 88 L'établissement peut notamment constituer un fonds pour venir en aide aux victimes de sinistres qui ne peuvent être couverts ou qui ne sont que partiellement couverts par une assurance.

Participation au
résultat

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

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

Fin de l'assurance
mutuelle

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

CHAPITRE 2

Dispositions transitoires et finales

Droit applicable	Art. 91 ¹ Les procédures d'estimation en cours sont traitées selon les dispositions de l'ancien droit. ² Les valeurs d'assurance en vigueur sur la base de la loi antérieure le demeurent jusqu'à une nouvelle estimation.
Dispositions modifiées	Art. 92 La modification du droit en vigueur figure en annexe.
Abrogation	Art. 93 La loi sur l'assurance des bâtiments (LAB), du 29 avril 2003 ⁴⁾ , est abrogée.
Promulgation	Art. 94 ¹ La présente loi est soumise au référendum facultatif. ² Le Conseil d'État pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi. ³ Il fixe la date d'entrée en vigueur.

Loi promulguée par le Conseil d'État le 21 décembre 2016.

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1^{er} janvier 2017.

⁴⁾ FO 2003 N° 5

MODIFICATION DU DROIT EN VIGUEUR

Le droit en vigueur est modifié comme suit :

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

Art. 99, al. 1, ch. 2

2. Les primes et contributions des deux années écoulées lors de la réquisition de vente ou l'ouverture de la faillite et les primes et la contribution courantes dues à l'établissement cantonal de prévention et d'assurance des dommages dus à l'incendie et aux éléments naturels, en application de l'article 52 de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du 30 août 2016.

2. Arrêté fixant la mesure dans laquelle les dispositions de la loi sur le statut de la fonction publique sont applicables au directeur, à l'expert cantonal et au personnel de l'Etablissement cantonal d'assurance et de prévention, du 10 décembre 2003

Préambule, 3ème incise

vu l'article 10 de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du 30 août 2016

3. Règlement concernant l'accès aux données de l'assurance immobilière par le guichet sécurisé unique, du 13 avril 2005

Préambule, 1ère incise

vu la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du 30 août 2016, et son règlement d'exécution (RLAB), du 1er décembre 2003