

15  
mars  
2017

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

État au  
15 mars 2017

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

vu la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du 30 août 2016<sup>1)</sup> ;

vu le préavis de la Chambre d'assurance ;

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

*arrête :*

### TITRE PREMIER

#### Dispositions générales

#### CHAPITRE PREMIER

#### But, institution et missions

Missions :

1. Assurance des  
bâtiments

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

2. Prévention des  
dommages  
incendie et  
éléments  
naturels

**Art. 2** En matière de prévention et de lutte contre les dommages, l'établissement est en charge de l'exécution des tâches qui lui sont confiées par la loi sur la prévention et la défense contre les incendies et les éléments naturels ainsi que les secours (LPDIENS), du 27 juin 2012<sup>2)</sup>, et par ses dispositions d'exécution.

#### CHAPITRE 2

#### Organisation

Membres de la  
Chambre

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

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

<sup>2</sup>Ils sont domiciliés dans le canton.

---

FO 2017 N° 11

<sup>1)</sup> RSN 863.10

<sup>2)</sup> RSN 861.10

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

Règlements relatifs à la gestion opérationnelle

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

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

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

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

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

Compétences financières et en matière de signature

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

Organe de révision

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

Experts externes

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

## *TITRE II*

### **Assurance**

#### **CHAPITRE PREMIER**

##### **Étendue**

Assurance obligatoire

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

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

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

Conditions générales

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

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

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

Assurance au premier risque

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

<sup>2</sup>Une surprime est perçue selon règlement tarifaire.

Assurance facultative :  
1. Principe

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

a) les éléments qui ne peuvent être assimilés à du mobilier, sans pour autant faire partie intégrante du bâtiment, et qui appartiennent, en principe, au propriétaire ;

b) les bâtiments d'une valeur d'assurance inférieure à 5'000 francs, pour autant qu'ils puissent être assurés avec le bâtiment principal.

2. Contrat

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

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

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

## CHAPITRE 2

### Couverture

Généralités

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

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

Étendue de la couverture des risques :  
1. Incendie

**Art. 14** Sont couverts :

a) les dommages causés par le feu et ses conséquences directes, la fumée et la chaleur, sous réserve de l'article 18 du présent règlement ;

b) les dégâts manifestes causés par la fumée et la chaleur aux bâtiments situés aux alentours d'un bâtiment incendié ;

c) les dommages consécutifs à des actes terroristes et des manifestations, ceux-ci n'étant pas considérés comme troubles intérieurs, dans la mesure où ces dommages sont causés par des risques assurés, selon l'article 21 LAB.

2. Fumées soudaines et accidentelles

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

3. Explosions

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

4. Chute d'aéronefs ou de leur fret **Art. 17** Sont également couverts les dommages au sens de l'article 21, lettre e LAB, les dommages consécutifs :
- a) à l'atterrissage d'urgence d'aéronefs ;
  - b) à la chute d'engins spatiaux.
- Risques incendie non couverts **Art. 18** Ne sont pas couverts les dommages causés au bâtiment par :
- a) le dégagement de fumée ou de chaleur dû à l'usure des installations ;
  - b) une utilisation normale du feu, de la fumée ou de la chaleur ;
  - c) les fumées résultant de la manipulation accidentelle ou du stockage incompatible de produits chimiques ;
  - d) les comportements inadéquats qui exposent les éléments assurés à l'effet de la chaleur et ont pour conséquence le roussissement, par exemple: casserole chaude déposée sur un plan de travail, brûlures causées par des cigarettes ou autres objets incandescents, etc. ;
  - e) la foudre à des installations non conformes à la norme sur les installations à basse tension (NIBT).
- Étendue de la couverture des risques éléments naturels :  
1. Ouragan **Art. 19** <sup>1</sup>Est considéré comme ouragan un mouvement de l'air d'une violence extrême provoqué par les conditions atmosphériques.
- <sup>2</sup>L'existence d'un ouragan est présumée lorsque, dans le voisinage de l'objet assuré, une majorité des bâtiments construits et entretenus de façon adéquate ont vu notamment leur toit arraché partiellement ou en totalité, ou que des arbres sains ont été considérablement endommagés.
- <sup>3</sup>En l'absence de faits au sens de l'alinéa 2, l'établissement indemnise les dommages si, en ce qui concerne l'objet assuré, la vitesse du vent a atteint au minimum 63 km/h (moyenne établie sur 10 minutes) ou que les rafales ont atteint des pointes à 100 km/h minimum.
- <sup>4</sup>Si les conditions dans le voisinage ne permettent pas de disposer d'un constat des dommages au sens de l'alinéa 2 et si les valeurs mesurées au sens de l'alinéa 3 ne peuvent pas être appliquées à l'objet assuré, l'établissement peut indemniser les dommages dans la mesure où l'on peut déduire du constat des dommages sur l'objet assuré que les conditions auraient été remplies au sens de l'alinéa 2.
2. Crues et inondations dues à des précipitations soudaines et exceptionnelles **Art. 20** 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 24 LAB et de l'article 25, du présent règlement.
3. Poids et glissement de la neige **Art. 21** Les dommages dus au poids et glissement de la neige sur les toits sont couverts à condition que des précipitations importantes et répétitives n'aient pas permis à l'assuré de dégager le toit de son bâtiment; l'article 25, du présent règlement est réservé.
4. Glissements de terrains **Art. 22** <sup>1</sup>Sont couverts les glissements de terrains constitués par un glissement de terre sur une surface inclinée, sous réserve de l'article 25, du présent règlement.

<sup>2</sup>On parle de glissement de terrain lorsqu'une quantité importante de terre glisse naturellement et inexorablement. Un glissement de terrain est présumé tel lorsque, au moment de la survenance du dommage à l'objet assuré, d'autres bâtiments ont été endommagés dans les environs, lorsque des crevasses et des fractures sont apparues dans la terre ou lorsque des arbres, des mâts ou des clôtures se sont inclinés.

5. Chutes de pierres et éboulements

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

6. Dolines

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

Risques éléments naturels non couverts

**Art. 25** <sup>1</sup>Sont considérés, au sens de l'article 24, lettre a LAB comme dommages qui ne sont pas dus à une action d'une violence extraordinaire ou qui résultent d'une action continue, et ne sont pas couverts ceux causés par :

- a) la pression et le tassement du terrain ;
- b) les effets du gel ou de l'humidité ;
- c) les infiltrations et la pénétration d'eau de pluie, de neige ou de fonte à travers l'enveloppe du bâtiment.

<sup>2</sup>Les dommages prévisibles qui auraient pu être évités par des mesures appropriées, au sens de l'article 24, lettre b, LAB ne sont pas couverts dans la mesure où le propriétaire pouvait en avoir connaissance.

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

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

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

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

### CHAPITRE 3

#### Valeurs d'assurance

Valeur à neuf :  
1. Principe

**Art. 26** <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 et bâtiments existants **Art. 27** <sup>1</sup>En principe, la valeur à neuf correspond au coût effectif des éléments assurés, reconstruits avec des matériaux contemporains.
- <sup>2</sup>La valeur à neuf doit permettre le rétablissement du bâtiment dans un niveau de confort et de qualité similaires.
- <sup>3</sup>La valeur à neuf peut être réduite lorsque le bâtiment est, globalement ou pour l'une ou l'autre de ses parties, vétuste ou mal entretenu ; la dépréciation ne peut excéder 30% de la valeur à neuf de l'ensemble du bâtiment. On parle dès lors de valeur à neuf dépréciée.
- Valeur actuelle : **Art. 28** <sup>1</sup>La valeur actuelle est toujours inférieure à la valeur à neuf.
1. Principe <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 est, globalement ou pour quelques-unes de ses parties significatives, vétuste ou mal entretenu et qu'il a perdu dans son ensemble plus de 30% de sa valeur à neuf.
2. Contenu **Art. 29** Le taux de dépréciation globale par rapport à la valeur à neuf et la valeur d'assurance ou la désignation des parties dépréciées et leur taux de dépréciation par rapport à la valeur à neuf, ainsi que la valeur globale d'assurance sont communiqués à l'assuré.
- Valeur convenue : **Art. 30** <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.
1. Principe <sup>2</sup>La valeur convenue est déterminée d'un commun accord entre l'établissement et l'assuré.
2. Condition **Art. 31** Une valeur convenue, différente de la valeur à neuf, peut être retenue :
- a) lorsque la nature du bâtiment rend la valeur à neuf difficile à estimer ;
- b) pour permettre une reconstruction, partielle ou totale sauvegardant l'aspect actuel du bâtiment ;
- c) s'il est manifeste, lors de l'estimation, que le bâtiment ne sera pas reconstruit.
- Assurance premier risque **Art. 32** Si la valeur convenue est inférieure à la valeur à neuf, une assurance au premier risque est conclue et s'applique en cas de dommage partiel.
- Valeur de démolition : **Art. 33** <sup>1</sup>La valeur de démolition est réservée aux bâtiments désaffectés, faisant l'objet d'une demande de démolition ou acquis en vue d'être démolis.
1. Principe <sup>2</sup>Cette valeur d'assurance sera appliquée jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation de démolir.
2. Demande d'autorisation **Art. 34** <sup>1</sup>À réception de la demande des propriétaires, l'établissement fixera, s'il y a lieu et d'entente avec eux, la date de visite d'estimation du bâtiment.

<sup>2</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 au premier risque permettant des réparations de moindre importance.

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

Valeur provisoire : **Art. 35** <sup>1</sup>La valeur d'assurance provisoire s'applique dès la date de début des travaux communiquée par le propriétaire jusqu'à l'estimation définitive de la valeur d'assurance du bâtiment.

1. Principe

<sup>2</sup>Le montant d'éventuels travaux d'entretien n'entre pas dans le calcul de la valeur d'assurance provisoire.

<sup>3</sup>L'assurance de base du bâtiment est en principe maintenue durant les travaux.

<sup>4</sup>En cours de travaux, l'établissement n'effectue généralement pas de visite de l'objet en construction ou en transformation.

<sup>5</sup>Pour tous les bâtiments assurés à une valeur inférieure à la valeur à neuf, les travaux d'entretien sont à annoncer à la fin des travaux selon la procédure de l'article 38 du présent règlement.

2. Transformations importantes et peu importantes **Art. 36** <sup>1</sup>Les transformations sont réputées importantes si la valeur des plus-values est supérieure aux 5% de la valeur à neuf du bâtiment ou, dans tous les cas, supérieure à 100'000 francs. Les transformations qui ne répondent pas à ces critères sont qualifiées de peu importantes.

2. Transformations importantes et peu importantes

<sup>2</sup>Aucune valeur provisoire n'est calculée pour des travaux d'une valeur inférieure à 20'000 francs.

3. Annonce a) transformations importantes **Art. 37** <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.

3. Annonce a) transformations importantes

<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.

b) transformations peu importantes **Art. 38** <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 sur un document ad hoc qui mentionne notamment le coût effectif des travaux et leur date de terminaison.

b) transformations peu importantes

<sup>2</sup>Les transformations dont la valeur est inférieure à 20'000 francs, sont annoncées à la fin des travaux.

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

4. Valeur d'assurance

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

Indexation  
périodique des  
valeurs  
d'assurance

**Art. 40** <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 inférieures de plus de 60% par rapport à la valeur à neuf ;
- b) les valeurs provisoires ;
- c) les valeurs de démolition et les valeurs convenues inférieures à la valeur à neuf.

#### CHAPITRE 4

##### Procédure d'estimation

Valeur définitive  
d'assurance

**Art. 41** <sup>1</sup>À la fin des travaux, l'établissement fixera, d'entente avec le propriétaire, la date de la visite d'estimation du bâtiment, puis déterminera la valeur d'assurance de l'ensemble du bâtiment.

<sup>2</sup>En cas de transformations peu importantes, la nouvelle estimation pourra se faire sans visite.

Estimation

**Art. 42** <sup>1</sup>La vérification périodique des estimations a lieu en principe tous les 10 ans.

<sup>2</sup>Lorsqu'il présuppose un changement d'affectation, une surévaluation ou une sous-évaluation de la valeur d'assurance, l'établissement peut procéder à une nouvelle estimation.

Changements  
apportés à la  
construction

**Art. 43** <sup>1</sup>L'obligation d'annoncer doit être accomplie, au moyen d'un formulaire ad hoc. Cette obligation inclut également la désaffectation ou tout changement d'affectation, total ou partiel, du bâtiment.

<sup>2</sup>À la réception de l'annonce, l'établissement modifiera, le cas échéant, la classification du risque et le taux de prime net.

Notification de  
l'estimation  
définitive

**Art. 44** <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.

<sup>2</sup>Ces documents renseignent notamment sur :

- a) la valeur d'assurance et le taux de réduction pour toute valeur inférieure à la valeur à neuf ;
- b) le volume et la valeur d'assurance à neuf du bâtiment ;
- c) les éléments et objets compris dans la somme d'assurance globale (plus-value et/ou convention particulière) ;
- d) la mention des mesures préventives équipant le bâtiment ou des risques accrus, que ce soit incendie ou éléments naturels ;
- e) la classe de risque unique pour l'ensemble du bâtiment, liée à la construction (résistance au feu) et à son usage (affectation) ;

l'établissement détermine, en principe, une classe de risque unique pour l'ensemble du bâtiment ;

- f) les objets et installations particuliers compris et non compris dans l'assurance ;
- g) les conditions de l'assurance au premier risque, le cas échéant ;
- h) la date de l'estimation et la date d'entrée en vigueur de l'assurance, si cette dernière est différente de la date d'estimation.

<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 28 à 34 du présent règlement.

Non-respect de l'obligation d'annoncer

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

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

## CHAPITRE 5

### Primes d'assurance

Tarif

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

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

Franchise volontaire

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

<sup>2</sup>Une convention particulière en définit les modalités.

Eléments  
déterminants le  
risque incendie :  
1. Construction

**Art. 48** <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 Etablissements d'assurance contre l'incendie (ci-après : 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 nature des matériaux utilisés pour l'exécution de la charpente ;
- d) les murs non porteurs et les cloisons intérieures.

2. Usage

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

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

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

Bâtiments à  
usages multiples

**Art. 50** <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. 51** <sup>1</sup>Sont considérés comme risques accrus :

- a) la mitoyenneté non conforme ;
- b) l'absence de compartimentage ;
- c) les dangers incendie particuliers dus, notamment, aux aménagements du bâtiment, au stockage de produits inflammables, etc. ;
- d) 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. En cas d'octroi d'un délai de mise en conformité, ces majorations sont également appliquées, au besoin jusqu'à la suspension de l'assurance.

Risques réduits	<p><b>Art. 52</b> <sup>1</sup>Sont considérés comme facteurs de réduction de risque, les mesures suivantes :</p> <p>a) paratonnerres ;</p> <p>b) détections automatiques totales, le cas échéant partielles, reliées à une centrale d'alarme ;</p> <p>c) extinction automatique totale, le cas échéant partielle, reconnus et reliés à une centrale d'alarme ;</p> <p>d) les services de défense contre les incendies et de secours d'entreprises ainsi que les groupes d'intervention d'entreprise pour autant que leur effectif et leur équipement respectent les normes minimales fixées par l'établissement.</p> <p><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 arrêté par la Chambre.</p>
-----------------	--

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

Primes et contributions rétroactives	<p><b>Art. 54</b> Lorsque l'obligation d'annoncer au sens des articles 37 et 38 du présent règlement n'est pas respectée, les primes et contributions rétroactives sont perçues conformément à l'article 53, alinéa 2, LAB.</p>
--------------------------------------	---

### TITRE III

## Domage

### CHAPITRE PREMIER

#### Annonce et estimation

Annonce du dommage : 1. Délai	<p><b>Art. 55</b> <sup>1</sup>En principe, l'annonce du dommage se fait immédiatement après sa survenance.</p> <p><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.</p> <p><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.</p>
2. Forme	<p><b>Art. 56</b> L'annonce du dommage doit être effectuée ou confirmée au moyen du document "avis de sinistre" ad hoc.</p>
Contrôles préalables	<p><b>Art. 57</b> <sup>1</sup>Lors de l'analyse ou du constat du dommage, l'établissement vérifiera les conditions d'assurance, la cause du dommage et l'état de vétusté du bâtiment.</p> <p><sup>2</sup>En cas de construction ou de transformation illicite, aucune indemnité n'est due, même si le bâtiment est assuré.</p> <p><sup>3</sup>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</p>

dommage s'appuie sur la valeur d'assurance corrigée ainsi que sur les devis de reconstruction; l'article 53, alinéa 1, LAB est réservé.

Évaluation du dommage	<p><b>Art. 58</b> <sup>1</sup>En fonction de la nature et de l'étendue du dommage, l'établissement déterminera le mode de calcul de l'indemnisation.</p> <p><sup>2</sup>En cas de dommage réputé total, l'estimation s'établit sur la base de la valeur assurée, sous déduction de la valeur des restes réutilisables, indépendamment du fait que ceux-ci soient effectivement ou non réutilisés.</p> <p><sup>3</sup>Les travaux indirects pouvant découler des dommages, en particulier les mises en conformité, ne sont pas indemnisés.</p>
Dommmages à la fin des travaux	<p><b>Art. 59</b> <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. L'établissement peut, selon les circonstances, déroger à ce principe. Dans ce cas, l'article 83 LAB s'applique.</p> <p><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 71 du présent règlement ; elle ne pourra excéder 100'000 francs.</p>
Dommmages à des appareils de plus de cinq ans	<p><b>Art. 60</b> Pour les dommages causés à des appareils et installations de plus de cinq ans (installation de chauffage, pompes de relevage, appareils ménagers assurés, etc.), qui ne peuvent être réparés qu'à des prix excessifs et qui doivent être remplacés, l'établissement calculera une indemnité à la valeur actuelle.</p>
Dommmages esthétiques	<p><b>Art. 61</b> Les indemnités forfaitaires versées conformément à l'article 59, alinéa 2, LAB seront prises en compte, en cas de sinistre ultérieur, sur une période de dix ans à compter de la date du sinistre.</p>
Sinistre bagatelle	<p><b>Art. 62</b> <sup>1</sup>Le montant maximal de l'indemnité d'un sinistre bagatelle est fixé dans le règlement tarifaire.</p> <p><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> <p><sup>3</sup>En cas d'événement majeur, provoquant de nombreux sinistres, la direction de l'établissement peut temporairement augmenter le montant défini à l'alinéa 1.</p>
Dommmages en cours de construction ou de transformation importante	<p><b>Art. 63</b> <sup>1</sup>L'estimation du dommage se base sur les devis des travaux exécutés au jour du sinistre, à l'exception de ceux portant sur des éléments récupérables.</p> <p><sup>2</sup>En cas de transformation importante, il s'agira, le cas échéant, d'évaluer, en plus, les dommages occasionnés aux parties du bâtiment qui n'étaient pas en transformation.</p>
Communications au propriétaire	<p><b>Art. 64</b> <sup>1</sup>À réception de l'annonce de sinistre, l'établissement informe le propriétaire de son entrée en matière et de l'éventuelle marche à suivre.</p>

<sup>2</sup>Après expertise du sinistre, il lui communique par écrit :

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

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

## CHAPITRE 2

### Indemnisation

Bénéficiaire de l'indemnité	<b>Art. 65</b> L'indemnité est versée à l'assuré qui est propriétaire au moment du sinistre, selon les dispositions du présent chapitre.
Changement de propriétaire	<b>Art. 66</b> En cas de vente du bâtiment avant la liquidation du sinistre, une réduction d'indemnité est appliquée selon l'article 68 du présent règlement, sous réserve des successeurs légaux en vertu du droit de la famille ou du droit de succession, d'une part, des personnes qui possédaient un titre légal donnant droit à l'acquisition du bâtiment au moment du sinistre, d'autre part.
Retenue	<p><b>Art. 67</b> <sup>1</sup>Les versements de l'indemnité font l'objet d'une retenue devant permettre l'enlèvement des restes et la remise en ordre de l'emplacement.</p> <p><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.</p>
Reconstruction différente	<p><b>Art. 68</b> <sup>1</sup>Une reconstruction est réputée différente lorsque, pour des raisons de convenances personnelles, elle n'est pas réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) en vue de la même affectation ;</li> <li>b) de même volume environ ;</li> <li>c) approximativement au même emplacement ;</li> <li>d) par le même propriétaire.</li> </ul> <p><sup>2</sup>Dans les cas ci-dessus, le taux de réduction de l'indemnité est limité à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% en cas de changement d'affectation ;</li> <li>- 20% en cas de diminution du volume de la construction entière ou de l'une de ses affectations ;</li> <li>- 10% en cas de changement d'emplacement ;</li> <li>- 5% en cas de changement de propriétaire.</li> </ul> <p><sup>3</sup>En cas de cumul, on applique le taux de la réduction la plus importante.</p> <p><sup>4</sup>En cas de reconstruction hors du territoire cantonal, l'indemnité est calculée sur la base de la valeur vénale.</p> <p><sup>5</sup>L'article 68, alinéa 3 LAB est réservé.</p>
Reconstruction partielle	<b>Art. 69</b> Une reconstruction est réputée partielle lorsque toutes les parties du bâtiment ne sont pas reconstruites. Dans ce cas, la partie reconstruite et celle qui ne l'est pas seront réglées séparément, selon les dispositions y relatives.

Non-reconstruction ou reconstruction partielle ou différente	<p><b>Art. 70</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, telle que calculée par l'établissement correspond au maximum au 75% de la valeur intrinsèque de la substance bâtie endommagée, immédiatement avant le sinistre.</p> <p><sup>3</sup>En cas de non-reconstruction ou de reconstruction hors délai, les propriétaires peuvent prétendre à un montant basé sur la valeur vénale, telle que définie à l'alinéa 2.</p> <p><sup>4</sup>L'estimation du dommage qui est établie sur la base de la valeur vénale prendra en compte la déduction de la valeur des restes.</p>
Dommege en cours de construction	<p><b>Art. 71</b> 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 fondera sur les devis de reconstruction ou de réparation, en tenant compte du taux de sous-assurance calculé par rapport à l'ensemble du bâtiment.</p>
Indemnité supplémentaire : 1. Condition	<p><b>Art. 72</b> <sup>1</sup>Les indemnités supplémentaires, au sens de l'article 74, alinéa 1, lettres <i>b</i> et <i>c</i> LAB, sont prises en charge jusqu'à concurrence de 15% du montant de l'indemnité.</p> <p><sup>2</sup>Aucune indemnité supplémentaire, selon l'alinéa 1, ne sera octroyée pour les bâtiments assurés à la valeur de démolition.</p>
2. Dommame causé lors du combat du sinistre	<p><b>Art. 73</b> <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.</p> <p><sup>2</sup>Cette indemnité supplémentaire ne peut excéder 5% du montant de l'indemnité.</p>
3. Moment du versement	<p><b>Art. 74</b> Les indemnités supplémentaires dues au titre de l'article 74, alinéa 1 LAB peuvent être versées avant que l'établissement ait connaissance des conclusions de l'enquête officielle.</p>
En cas de dommages importants	<p><b>Art. 75</b> <sup>1</sup>Si le bâtiment est hypothéqué, l'indemnité due en cas de non-reconstruction est versée selon les instructions des créanciers gagistes connus, sous déduction de la retenue mentionnée à l'article 67 du présent règlement.</p> <p><sup>2</sup>Si le bâtiment est franc de gage immobilier, le premier acompte versé correspond à l'indemnité due en cas de non-reconstruction.</p> <p><sup>3</sup>Dans tous les cas l'article 76, alinéa 1 LAB reste réservé.</p>

#### TITRE IV

### Gestion et dispositions finales

## CHAPITRE PREMIER

### Gestion financière

Compétences décisionnelles	<p><b>Art. 76</b> 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.</p>
Réserves et placements	<p><b>Art. 77</b> <sup>1</sup>La Chambre prend toutes les dispositions pour adapter le niveau du capital, des réserves et des provisions aux risques couverts et à leur évolution.</p> <p><sup>2</sup>Elle définit le plan stratégique d'allocation des placements en fonction de la situation actuelle et prévisible des marchés financiers.</p> <p><sup>3</sup>La part des placements en liquidités, revenus fixes et immobilier direct, ainsi que celle des placements en francs suisses, ne peuvent être inférieures aux deux tiers de l'ensemble des placements.</p>
Contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages	<p><b>Art. 78</b> <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 à l'article 2 du présent règlement.</p> <p><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.</p>
Fonds spéciaux	<p><b>Art. 79</b> <sup>1</sup>Les attributions provenant des fonds spéciaux sont réservées aux assurés.</p> <p><sup>2</sup>La Chambre est compétente pour décider de ces attributions.</p>
Participation au résultat :	<p><b>Art. 80</b> Le résultat technique au sens de l'article 89 LAB est constitué du résultat comptable, positif ou négatif, des activités d'assurance. Les résultats de la prévention, de l'intervention et du placement de capitaux en sont exclus.</p>
1. Notion	
2. Rabais accordé aux assurés	<p><b>Art. 81</b> <sup>1</sup>La décision d'accorder une participation au résultat se prend lors de la séance du budget en fonction des comptes des douze derniers mois.</p> <p><sup>2</sup>La participation au résultat se calcule sur la prime de base.</p> <p><sup>3</sup>Elle est déduite de la prochaine facturation.</p>

## CHAPITRE 2

### Dispositions finales

Disposition modifiée	<p><b>Art. 82</b> Est modifié dès l'entrée en vigueur du présent règlement :</p> <p>Le règlement concernant l'accès aux données de l'assurance immobilière par le guichet unique sécurisé unique, du 13 avril 2005<sup>3)</sup></p> <p><i>Préambule, 1ère incise</i></p> <p>vu la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB), du 30 août 2016, et son règlement d'exécution (RLAB), du 15 mars 2017 ;</p>
----------------------	---

<sup>3)</sup> RSN 863.105

## 863.102

---

Abrogation du droit en vigueur **Art. 83** Le règlement d'exécution de la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (RLAB), du 1<sup>er</sup> décembre 2003<sup>4)</sup>, est abrogé.

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

---

<sup>4)</sup> FO 2003 N° 93

## TABLE DES MATIÈRES

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

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

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

## CHAPITRE 3

### Valeur d'assurance

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

## CHAPITRE 4

### Procédure d'estimation

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

## CHAPITRE 5

### Primes d'assurance

Tarif .....	46
Franchise volontaire .....	47
Éléments déterminant le risque incendie : .....	
1. Constructions .....	48
2. Usage .....	49
Bâtiments à usages multiples.....	50
Risques accrus .....	51
Risques réduits .....	52
Contribution pour la prévention et la défense contre les dommages .....	53

Primes et contributions rétroactives .....	54
<i>TITRE III</i>	
<b>Domage</b>	
CHAPITRE PREMIER	
<b>Annonce et estimation</b>	
Annonce du dommage : .....	
1. Délai .....	55
2. Forme .....	56
Contrôles préalables .....	57
Explosions .....	
Évaluation du dommage .....	58
Domages à la fin des travaux .....	59
Domages à des appareils de plus de cinq ans .....	60
Domages esthétiques .....	61
Sinistre bagatelle .....	62
Domages en cours de construction ou de transformation importante	63
Communications au propriétaire .....	64
CHAPITRE 2	
<b>Indemnisation</b>	
Bénéficiaire de l'indemnité .....	65
Changement de propriétaire .....	66
Retenue .....	67
Reconstruction différente .....	68
Reconstruction partielle .....	69
Non-reconstruction ou reconstruction partielle ou différente .....	70
Domage en cours de construction .....	71
Indemnité supplémentaire .....	
1. Condition .....	72
2. Domage causé lors du combat du sinistre .....	73
3. Moment du versement .....	74
En cas de dommages importants .....	75
<i>TITRE IV</i>	
<b>Gestion et disposition finales</b>	
CHAPITRE PREMIER	
<b>Gestion financière</b>	
Compétences décisionnelles .....	76
Réserves et placements .....	77
Contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages .....	78
Fonds spéciaux .....	79
Participation au résultat : .....	
1. Notion .....	80
2. Rabais accordée aux assurés .....	81

CHAPITRE 2

**Dispositions finales**

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