



Assurance bâtiment

Informations

Informations aux assurés
concernant l'assurance incendie
et éléments naturels

Solidaires, par nature.

 **ECA**
Prévenir Secourir Assurer

1. Objet de l'assurance	4
Définition et principe	4
2. Valeur assurée	4
Somme assurée, principe	4
Valeur à neuf, définition	4
Valeur actuelle, définition	4
3. Etendue de la garantie	4
Risques et dommages assurés	4
4. Exclusions	5
5. En cas de sinistre	6
Avis et obligations	6
Evaluation du dommage	6
6. Indemnités	7
Valeur à neuf	7
Valeur actuelle	7
Valeur vénale	7
Valeur de démolition	8
Valeur des restes	8
Frais supplémentaires et frais d'impossibilité d'utiliser les locaux sinistrés	8
Frais de déblaiement	9
Ouvrages et aménagements extérieurs, murs de soutènement, arbres, arbustes, haies et gazon	9
Indemnité maximale	9
Sous-assurance	9
Franchises	10
Mesures d'urgence et de protection	10
Païement de l'indemnité	10
Réduction de l'indemnité	11
Réduction ou suppression de l'indemnité	11
Garantie en faveur des créanciers hypothécaires	12
Recours	12
Prescription et déchéance	12
7. Dispositions générales	12
Entrée en vigueur	12
Adaptation automatique de la somme d'assurance	12
Diligence à observer	12
Violation des obligations	13
8. Dispositions finales	13
Notifications	13
For juridique	13
Dispositions légales	13

1. Objet de l'assurance

Définition et principe

Par bâtiment, on entend tout produit immobilier issu de l'activité de la construction, couvert d'un toit, renfermant des locaux utilisables et construit à titre permanent.

L'assurance d'un bâtiment comprend ses parties intégrantes.

L'assurance d'un bâtiment en construction s'étend aux matériaux destinés à sa construction et se trouvant sur le chantier.

Tout bâtiment est assuré au nom du propriétaire du sol ou au nom du bénéficiaire d'un droit distinct et permanent de superficie.

Les ouvrages extérieurs non mentionnés dans la police, les aménagements extérieurs, arbres et cultures faisant partie intégrante de la propriété et sis dans un périmètre de 20 mètres sont couverts contre les dommages consécutifs au sinistre touchant le bâtiment dans les limites du point 6.

2. Valeur assurée

Somme assurée, principe

Le bâtiment est assuré à la valeur à neuf, pour autant que la valeur actuelle ne soit pas convenue ou imposée.

Valeur à neuf, définition

Coût, au moment de l'estimation, d'un bâtiment semblable mais neuf, édifié sur le même emplacement.

Valeur actuelle, définition

Coût, au moment de l'estimation, d'un bâtiment semblable édifié sur le même emplacement, compte tenu du degré de vétusté, de l'état d'entretien et de l'usure.

3. Etendue de la garantie

Risques et dommages assurés

L'assurance indemnise les dommages résultant de la destruction, de la détérioration ou de la disparition de choses assurées, suite aux dommages ci-après.

Incendie

- l'incendie;
- la foudre et les décharges atmosphériques;
- les explosions;
- la carbonisation des fourrages;
- la fumée (action soudaine et accidentelle);
- la chute d'aéronefs ou de parties qui s'en détachent.

Éléments naturels

- les éboulements de rochers et les chutes de pierres;
- les glissements de terrain;
- les avalanches;
- le poids excessif et le glissement de la neige;
- les hautes eaux et les inondations;
- les ouragans: violentes tempêtes qui renversent des arbres ou qui découvrent des maisons dans le voisinage des biens endommagés;
- la grêle;
- la doline: affaissements et effondrements sur phénomènes karstiques.

4. Exclusions

Les dommages suivants ne sont pas assurés.

Les dommages dus à la guerre, aux violations de la neutralité, aux émeutes, aux tremblements de terre, à la modification de la structure du noyau de l'atome.

Toutes constructions sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, à l'exception de celles pour lesquelles des travaux propres, à dire d'experts, ont été entrepris pour consolider le terrain ou écarter le danger.

Les dommages occasionnés par les éléments suivants ne sont pas assurés:

- les mouvements de terrain dus à des travaux de terrassement; le mauvais état du terrain, du bâtiment, de fondations ou d'isolation; des fondations insuffisantes; le tassement de la construction;
- les eaux souterraines, la crue ou le débordement périodique des cours ou des nappes d'eau et, sans égard à leur cause, les dégâts dus à l'eau des lacs artificiels ou provenant d'autres installations hydrauliques;
- les ruptures de conduites, les infiltrations d'eau, l'engorgement, le refoulement des eaux dans les canalisations, quelle qu'en soit la cause;

- les travaux d'exploitation lors de travaux de génie civil et lors de la construction de galeries, lors de l'extraction de pierres, gravier, sable, argile;
- les éléments naturels à tous les biens assurés affectés d'un vice de construction, d'un défaut d'entretien, d'omission de mesures de précautions requises par les circonstances;
- les glissements de terrain aux murs de soutènement.

5. En cas de sinistre

Avis et obligations

Lorsqu'un événement assuré survient, le preneur d'assurance ou l'ayant droit doit :

- aviser l'ECA dès qu'il a connaissance du sinistre;
- donner à l'ECA tous les renseignements sur la cause, l'importance et les circonstances du sinistre et lui permettre de faire toute enquête utile à cet effet;
- fournir toutes les pièces justifiant son droit à l'indemnité;
- faire tout ce qui est possible, pendant et après le sinistre, pour conserver et sauver les choses assurées, restreindre le dommage et se conformer aux ordres donnés par l'ECA à cet effet;
- s'abstenir d'apporter aux choses endommagées des changements qui pourraient rendre difficile ou impossible la détermination de la cause du sinistre ou de l'importance du dommage, à moins que les changements ne soient apportés pour diminuer le dommage ou dans l'intérêt public.

Evaluation du dommage

L'ayant droit de même que l'ECA peuvent exiger que le dommage soit immédiatement évalué. L'ayant droit doit prouver l'importance du dommage. La somme assurée ne constitue une preuve ni de l'existence, ni de la valeur des choses assurées au moment du sinistre. Les frais engagés pour estimer le dommage sont à la charge de l'assuré.

Dans la règle, l'indemnité est fixée d'entente entre l'assuré et l'ECA.

Chaque partie peut toutefois exiger l'application de la procédure d'expertise. Les parties désignent chacune un expert. Ces deux experts désignent un troisième expert qui préside. Les conclusions des experts, ou si elles divergent celles de l'expert-arbitre, fixent définitivement le montant du dommage. Chaque partie supporte les frais de son expert et la moitié de ceux de l'expert-arbitre.

6. Indemnités

Valeur à neuf

Lorsque le vieillissement du bâtiment est normal et graduel, que son utilisation est correcte, qu'il ne souffre pas d'usure prématurée ou d'un manque d'entretien, la valeur de remplacement est égale à la valeur locale de construction si le bâtiment est réparé ou reconstruit par l'assuré, au même endroit ou dans un voisinage immédiat, avec la même destination et dans des dimensions semblables.

Valeur actuelle

Lorsque la dépréciation générale du bâtiment pour cause de dégradation est supérieure à 30%, la valeur de remplacement est égale à la valeur locale de reconstruction s'il est réparé ou reconstruit par l'assuré, au même endroit ou dans un voisinage immédiat, avec la même destination et dans des dimensions semblables, déduction faite de la dépréciation pour usure et vétusté.

Sont toujours indemnisés en valeur actuelle, les dommages aux:

- bâtiments estimés en valeur actuelle (précisé sur la police);
- constructions comportant un dommage préexistant;

Qu'est-ce qui est indemnisé uniquement en valeur actuelle? Les constructions ou parties de constructions facilement transportables ou qui sont particulièrement exposées à subir des détériorations par les forces naturelles en raison de leur nature ou de leur situation (y compris les installations solaires qui présentent une résistance à la grêle (RG) inférieure à 3 au moment de leur installation) sont indemnisées à la valeur actuelle en cas de dommages éléments naturels.

Valeur vénale

Si le bâtiment n'est pas réparé ou reconstruit, la valeur de remplacement ne peut pas dépasser la valeur vénale; lors de la fixation de la valeur vénale du bâtiment, la valeur de rendement capitalisée et le prix de vente supputé au jour du sinistre sont des éléments qui peuvent entrer en ligne de compte, à l'exclusion de la valeur du terrain, ainsi que des droits et avantages liés au bâtiment.

Valeur de démolition

Lorsqu'un bâtiment était, à la survenance du sinistre, destiné à la démolition, l'indemnité est limitée à la valeur de démolition.

Cette valeur est égale à la valeur de récupération des matériaux diminuée des frais de démolition.

Dans certains cas et si le bâtiment était encore utilisé au moment du sinistre, il est également tenu compte de façon équitable du préjudice effectif subi par suite de l'impossibilité d'occuper les locaux sinistrés.

Valeur des restes

Lorsqu'un sinistre enlève à un bâtiment plus des 3/4 de sa valeur et que les restes sont rendus totalement ou partiellement inutilisables en vertu de dispositions légales ou réglementaires de droit public en vigueur au moment du sinistre, l'indemnité est augmentée de la valeur nette des restes ainsi rendus inutilisables.

Le complément d'indemnité est alors dû pour une moitié par l'ECA, l'autre moitié étant due :

- par l'Etat, s'il s'agit d'un bâtiment détruit en bordure d'une route cantonale, en dehors de la « traversée » d'une localité;
- par la commune dans les autres cas.

Frais supplémentaires et frais d'impossibilité d'utiliser les locaux sinistrés

L'ECA indemnise les propriétaires qui, suite à un dommage couvert, subissent un préjudice à la suite de l'impossibilité d'occuper ou de louer, partiellement ou entièrement, les locaux sinistrés.

L'indemnité est due au plus tard jusqu'à la remise en état des locaux sinistrés, mais pour deux ans au plus dès la date du sinistre; elle ne peut dépasser le 5% de l'indemnité immobilière allouée et n'est due qu'en cas de rétablissement des locaux sinistrés.

Frais de déblaiement

L'ECA couvre les frais de déblaiement. L'indemnité comprend le déblaiement, le transport des décombres jusqu'à l'emplacement le plus proche où ils pourront être déposés, ainsi que la démolition des restes du bâtiment jugés sans valeur.

L'indemnité pour frais de déblaiement ne peut excéder le 5% de l'indemnité immobilière allouée.

Ouvrages et aménagements extérieurs, murs de soutènement, arbres, arbustes, haies et gazon

Les ouvrages extérieurs non mentionnés dans la police, les aménagements extérieurs, les arbres et les cultures faisant partie intégrante de la propriété et sis dans un périmètre de 20 mètres sont couverts contre les dommages consécutifs au sinistre touchant le bâtiment jusqu'à concurrence de 5% de l'indemnité immobilière allouée.

Indemnité maximale

L'indemnité est limitée par la somme d'assurance, à laquelle s'ajoutent les prestations complémentaires légales suivantes :

- le préjudice par suite de l'impossibilité d'occuper ou de louer, partiellement ou entièrement, les locaux sinistrés, jusqu'à concurrence de 5% de l'indemnité immobilière allouée;
- les frais de déblaiement, ainsi que la démolition des restes du bâtiment jugés sans valeur, jusqu'à concurrence de 5% de l'indemnité immobilière allouée;
- les ouvrages extérieurs non mentionnés dans la police, aménagements extérieurs, les arbres et les cultures, sis dans un périmètre de 20 mètres, jusqu'à concurrence de 5% de l'indemnité immobilière allouée.

Sous-assurance

Si la somme assurée est inférieure à la valeur de remplacement (sous-assurance), le dommage ne sera indemnisé que dans la proportion qui existe entre la somme assurée et la valeur de remplacement.

Franchises

Incendie

- les dommages inférieurs à CHF 50.– ne sont pas indemnisés.

Eléments naturels

- à défaut d'une convention particulière mentionnant un montant plus élevé, une franchise de CHF 200.– par événement et par police est déduite de l'indemnité.

Mesures d'urgence et de protection

Les frais en vue de restreindre le dommage causé au bâtiment assuré sont également indemnisés. Dans la mesure où ces frais et l'indemnité dépassent ensemble la somme d'assurance, ils ne sont remboursés que s'il s'agit de dépenses ordonnées par l'ECA (frais de neutralisation, d'assainissement, de mesures en vue d'assurer la sécurité des personnes).

Paiement de l'indemnité

L'indemnité due est échue 30 jours après sa fixation définitive.

L'ECA peut, sur demande de l'assuré, payer des acomptes avant la fixation définitive de l'indemnité.

L'obligation de paiement est différée aussi longtemps qu'une faute du preneur d'assurance ou de l'ayant droit empêche de fixer ou de payer l'indemnité.

L'indemnité n'est notamment pas échue aussi longtemps:

- qu'il y a doute sur la qualité de l'ayant droit pour recevoir le paiement;
- que le preneur d'assurance ou l'ayant droit fait l'objet d'une enquête de police ou d'une instruction pénale en raison du sinistre et que la procédure n'est pas terminée;
- que les réparations ou la reconstruction ne sont pas terminées;
- que les ruines n'ont pas été déblayées, si le bâtiment n'est pas reconstruit.

Réduction de l'indemnité

L'ECA peut réduire l'indemnité de moitié si le sinistre a été causé ou aggravé :

- par une contravention aux prescriptions de police relatives aux précautions contre l'incendie ou autres dommages couverts ou par l'inobservation de décisions prises à ce sujet dans la police ;
- par la présence non déclarée de denrées, de marchandises ou d'objets quelconques ayant augmenté les risques assurés, ou par l'exercice non déclaré d'une industrie ou d'une profession plus dangereuse que celle mentionnée dans la police ;
- par une autre négligence ou une imprudence de l'assuré.

Réduction ou suppression de l'indemnité

L'ECA peut priver de tout ou partie de l'indemnité celui qui :

- exagère sciemment l'importance des dommages ;
- indique comme détruits des biens qu'il savait ne pas exister au moment du sinistre ;
- cache tout ou partie des objets sauvés ;
- emploie sciemment, comme justification, des moyens ou documents mensongers ;
- refuse sciemment de fournir les renseignements nécessaires pour établir le dommage ;
- dans une intention frauduleuse, apporte aux objets détériorés des changements qui pourraient rendre plus difficile ou impossible la détermination des causes du sinistre et la constatation du dommage ;
- invoque une police établie après le début du sinistre.

L'assuré perd tout droit à l'indemnité si le sinistre a été causé ou aggravé par un délit intentionnel dont il est l'auteur, l'instigateur ou le complice.

Il peut être poursuivi pour le remboursement des indemnités et des frais que l'ECA doit ou a payés à des tiers.

L'auteur, l'instigateur ou le complice d'un délit intentionnel qui a causé ou aggravé le sinistre, alors même qu'il est acquitté par le juge pénal pour irresponsabilité ou absence de discernement, ou pour toute autre cause légale de non-culpabilité, peut cependant, suivant les circonstances, être déchu de tout ou partie du droit à l'indemnité pour les dommages causés à son propre bâtiment, et être tenu au remboursement de tout ou partie des indemnités et des frais payés à des tiers.

Garantie en faveur des créanciers hypothécaires

L'ECA garantit aux créanciers hypothécaires le montant de leurs créances non couvertes par les biens du débiteur. Cette garantie est consentie jusqu'à concurrence de l'indemnité due, même si l'ayant droit est totalement ou partiellement déchu de son droit à l'indemnité.

Recours

Les prétentions que l'ayant droit peut avoir contre des tiers en raison d'actes illicites passent à l'ECA jusqu'à concurrence de l'indemnité payée. L'ayant droit est responsable de tout acte qui compromettrait ce droit.

Prescription et déchéance

Toute prétention à une indemnité se prescrit par deux ans dès la date du sinistre. Les demandes d'indemnité qui ont été rejetées et n'ont pas fait l'objet d'une action en justice dans ce délai sont frappées de déchéance.

A la suite d'un dommage assuré, le bâtiment doit être reconstruit dans les deux ans dès le sinistre. Sur requête de l'assuré, l'ECA peut prolonger ce délai pour de justes motifs.

7. Dispositions générales

Entrée en vigueur

L'assurance déploie ses effets dès réception des demandes d'assurance ou d'estimation par l'ECA, ou en cas de révision de l'estimation, dès le jour de celle-ci.

Adaptation automatique de la somme d'assurance

La somme d'assurance et la prime sont adaptées annuellement en fonction des coûts de la construction. Celui-ci fait l'objet, chaque année, d'un examen qui peut conduire ou non à sa réévaluation.

Diligence à observer

Le preneur d'assurance est tenu d'observer la diligence nécessaire et de prendre en particulier les mesures commandées par les circonstances pour protéger les choses assurées contre les risques qui sont couverts.

Violation des obligations

Si la diligence à observer, en vertu des dispositions légales, réglementaires ou contractuelles est enfreinte, par faute ou par une aggravation du risque non annoncée, l'indemnité peut être réduite dans la mesure où la cause du sinistre ou l'importance du dommage en a été influencée.

8. Dispositions finales

Notifications

Toutes les notifications et communications du preneur d'assurance doivent être adressées :

- soit à l'agence ECA;
- soit au siège de l'ECA à Lausanne.

For juridique

L'ayant droit peut intenter toute action contre l'ECA :

- soit au siège de l'ECA;
- soit au lieu du sinistre.

Dispositions légales

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans les présentes informations ou dans les éventuelles conditions particulières, sont applicables :

- Loi du 17 novembre 1952 concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels (LAIEN).
- Règlement du 13 novembre 1981 d'application de la Loi du 17 novembre 1952 concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels (RLAIEN).

Ces documents légaux et réglementaires peuvent être obtenus auprès de la Chancellerie de l'Etat, tél. 021 316 40 40, www.rsv.vd.ch.



Etablissement d'assurance
contre l'incendie et
les éléments naturels
du canton de Vaud
Avenue du Grey 111
Case postale
1001 Lausanne

Siège T. +41 (0)58 721 21 21
Hotline service clients
T. +41 (0)800 721 721
www.eca-vaud.ch

