	RÈGLEMENT TARIFAIRE de l'assurance des bâtiments Edition 2023		CL-32-03
	Emis par : LME Date: 08.04.2004	Révisé par: JMB/PES Date:15.03.2023	Approuvé par: CAI - ARI Date: 21.03.2023

Vu la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB) du 30 août 2016 et son règlement d'application (RLAB) du 15 mars 2017, la Chambre d'assurance immobilière émet le présent règlement.

Article 1. Primes et contribution

Conformément aux articles 43ss de la LAB, le montant payé annuellement par les propriétaires au titre de l'assurance des bâtiments est composé :

- d'une prime de base identique pour tous les assurés
- d'une prime de risque qui dépend de l'usage et du type de construction du bâtiment
- d'une contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages.

Article 2. Droit de timbre

Les primes de base et de risque sont soumises au droit de timbre selon la loi fédérale.

Article 3. Taux de primes et contribution

3.1 Prime de base

Le taux est de 25.0 centimes par 1'000 francs de valeur assurée.

3.2 Prime de risque

Le taux est fixé en fonction des classes de risques :

En centimes par 1'000 francs de valeur assurée	Type de construction du bâtiment ⁽¹⁾			
		Massif	Intermédiaire	Non-massif
Usage du bâtiment ⁽²⁾	A	11	21	40
	B	20	30	50
	C	35	45	60

En cas de non-respect des règles de l'art en matière de construction et des exigences de prévention, augmentant la vulnérabilité du bâtiment aux éléments naturels (EN), l'ECAP peut décider d'un changement de classe de risques.

La fixation d'une franchise temporaire (art. 9.3 du présent règlement) et/ou la suspension de l'assurance, telle que prévue à l'article 18, lettre b) LAB, sont réservées.

3.3 Contribution

Le taux de la contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages est fixé à 16 centimes par 1'000 francs de valeur assurée.


Article 4. Assurance travaux en cours

Indépendamment de la classe de risque (construction et usage), un taux unique de 70 centimes par 1'000 francs de valeur assurée est appliqué sur le montant des travaux à plus-value retenus par l'ECAP. Ce taux comprend la prime de base, la prime de risque ainsi que la contribution à la prévention et à la lutte contre les dommages.

Ce même taux s'applique à une somme d'assurance globale en cas de transformations importantes, entraînant une inoccupation du bâtiment pendant les travaux.

¹ Selon critères figurant en annexe 1

² Selon critères figurant en annexe 2

	RÈGLEMENT TARIFAIRE de l'assurance des bâtiments Edition 2023		CL-32-03
	Emis par : LME Date: 08.04.2004	Révisé par: JMB/PES Date:15.03.2023	Approuvé par: CAI - ARI Date: 21.03.2023

Article 5. Assurance au premier risque

Une assurance au premier risque peut être conclue, sur la base d'un accord entre l'ECAP et le propriétaire lorsque la valeur d'assurance convenue est inférieure à la valeur à neuf (Art. 29 al. 1 LAB). La somme assurée au premier risque est en principe fixée à 10% de la valeur convenue. Elle pourra cependant dans certains cas être supérieure.

Somme au premier risque en % de la valeur convenue	Surprime en ‰ de la somme au premier risque
10	0.30
15	0.40
20	0.50
25	0.55
30	0.60

Article 6. Minimum de facturation / Mise en compte

Aucun montant minimal de facturation n'est appliqué. L'ECAP renonce à l'encaissement de tout montant inférieur à 10 francs, issu de mutations de police en cours d'année.

Article 7. Émoluments et frais

Les demandes nécessitant une procédure de facturation ou d'encaissement particulière sont soumises aux émoluments suivants :

- Arrangements de paiement et paiements échelonnés : 30 francs. Selon la durée de l'arrangement, la facturation d'intérêt est réservée.
- Répartition d'une facture entre plusieurs débiteurs : 100 francs par débiteur.
- Frais de rappel (dès le 2ème rappel) : 15 francs.

Pour toute opération, requise par un client, nécessitant un traitement particulier, l'ECAP se réserve le droit de facturer ses prestations au prix coûtant.

Article 8. Estimations

En cas d'estimation sollicitée sans raisons pertinentes (LAB, art 41 al. 2), un forfait de 300 francs est mis à charge du propriétaire.

Si pour une raison inhérente au propriétaire, une estimation urgente est demandée (dans un délai de 2 semaines au plus), un forfait de traitement de 100.- francs est facturé.

Article 8a. Indexation


En cas d'adaptation des valeurs d'assurance des bâtiments, selon l'art. 40 LAB, les valeurs découlant d'une estimation réalisée sur site dans les douze mois précédant l'indexation ne sont pas indexées, le nouvel indice est assigné à cette valeur.

Article 9. Franchises

9.1 Franchises obligatoires

Les franchises sont applicables par événement et par bâtiment.

- a) Pour les dégâts dus à l'incendie, les dommages jusqu'à 300 francs ne sont pas indemnisés. Au-delà, aucune franchise n'est déduite.
- b) Pour les dégâts causés par les éléments de la nature, une franchise de 10% de l'indemnité du sinistre, au minimum 300 francs et au maximum 1'000 francs, est déduite.

	RÈGLEMENT TARIFAIRE de l'assurance des bâtiments Edition 2023	CL-32-03
Emis par : LME Date: 08.04.2004	Révisé par: JMB/PES Date:15.03.2023	Approuvé par: CAI - ARI Date: 21.03.2023 Révision: 4 Page: 3/5

c) Les indemnités versées au titre d'un dommage esthétique (dépréciation) ne sont pas soumises à franchise.

9.2 Franchises volontaires

Une franchise volontaire, supérieure à la franchise obligatoire, peut, à titre exceptionnel et de cas en cas, être convenue entre la direction et l'assuré, sous réserve de vérification de sa capacité financière.

Le montant de la contribution n'est pas réduit.

9.3 Franchises temporaires

Une franchise temporaire peut être appliquée par l'ECAP à des bâtiments

- présentant des non-conformités entraînant un risque accru.
- ayant subi des dommages conséquents à des sinistres de même cause, et qui représentent plus de 10% de la valeur assurée sur une période roulante de 10 ans, en l'absence de mesures de prévention reconnues.

Le montant de cette franchise est en principe proportionné à ce risque. Elle ne s'applique qu'aux indemnités versées par l'ECAP en cas de sinistres découlant dudit risque.

Article 10. Sinistres bagatelle

Le montant maximal de l'indemnité d'un sinistre bagatelle, au sens de l'art. 60 LAB, est de 1'500 francs.

Dans le cas d'un événement de grande ampleur ayant causé un nombre important de sinistres, cette limite peut être temporairement augmentée par décision de la direction.

Article 11. Paiement

Les primes doivent être payées dans le délai figurant sur la facture. En cas de retard, des intérêts peuvent être facturés en sus des frais de rappel.

Article 12. Base légale

En cas de contestation, la loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB) ainsi que son règlement d'application (RLAB) font foi.

Article 13. Mesures transitoires

13.1 Classification

L'attribution des bâtiments dans la nouvelle classification se fera par transfert des types de risque de construction "mixte" et "non-massif" dans la nouvelle classe "non-massif". Les bâtiments en classe "massif solivage" sont intégrés dans la nouvelle classe "intermédiaire". Les bâtiments de la classe d'usage "D" passent en classe d'usage "C". Une réévaluation plus précise, en regard des nouveaux critères, interviendra lors de la prochaine estimation sur site.


13.2 Réductions

Afin de minimiser l'impact immédiat pour les entreprises, les réductions ci-dessous sont maintenues comme suit :

- Installations de détection et/ou d'extinction d'incendie totales ou partielles : jusqu'à la prochaine estimation du bâtiment, sous réserve d'un changement de règlement tarifaire ou de modification de l'installation dans l'intervalle.
- Sapeurs-pompiers et groupes d'intervention d'entreprise : maintien jusqu'au 31 décembre 2020.


13.3 Franchises temporaires

Les franchises temporaires peuvent être introduites lors du traitement d'un dossier technique relatif au bâtiment sur décision de la direction.

 <p>ECAP 1870 Établissement canadien d'assurance et de protection</p>	RÈGLEMENT TARIFAIRE de l'assurance des bâtiments Edition 2023	CL-32-03	
Émis par : LME Date: 08.04.2004	Révisé par: JMB/PES Date: 15.03.2023	Approuvé par: CAI - ARI Date: 21.03.2023	Révision: 4 Page: 4/5

Article 14. Entrée en vigueur

Le présent règlement s'applique dès le 1^{er} janvier 2023.

	RÈGLEMENT TARIFAIRE de l'assurance des bâtiments Edition 2023		CL-32-03
	Emis par : LME Date: 08.04.2004	Révisé par: JMB/PES Date: 15.03.2023	Approuvé par: CAI - ARI Date: 21.03.2023

Annexe 1 : Classification des risques selon le type de construction

		Type de construction du bâtiment		
		Massif	Intermédiaire	Non massif
Éléments	Toiture (m2)	incombustible (100-80%)	incombustible (<80-50%)	combustible (>50%)
	Façades (enveloppes m2)	incombustible (100-80%)	incombustible (<80-50%)	combustible (>50%)
	Structures porteuses (horizontales et verticales m2)	incombustible (100-80%)	incombustible (<80-50%)	combustible (>50%)

Le non-respect de l'un des critères entraîne un déclassement dans le type de construction inférieur.

En principe, les matériaux de construction en béton, maçonnerie, plâtre, crépis, pierre artificielle, verre et alliages métalliques remplissent la notion de matériaux incombustibles. Toutefois, les structures métalliques porteuses sont à classer en type de construction intermédiaire, exception celles attestant de la résistance au feu qui sont à considérer comme type de construction massif. Seuls les matériaux en bois ou leurs dérivés sont combustibles. Une liste ad hoc est disponible auprès de l'ECAP.

Résistance aux éléments de la nature

En fonction des risques spécifiques liés à la situation du bâtiment, son enveloppe extérieure doit répondre aux standards de résistance aux éléments de la nature, en particulier ceux relatifs à la grêle (degré 3 ou supérieur), au vent ou à la neige (normes SIA).

Dans le cas de transformations importantes ou de nouvelle construction, le niveau des crues centennales constitue l'objectif de protection à respecter.

En cas de non-respect, la direction peut décider de rétrograder l'objet assuré dans une classe de risque inférieure ou d'appliquer une franchise temporaire (art. 9.3 du présent règlement).

Annexe 2 : Classification des risques selon l'usage

Les risques incendie liés à l'usage du bâtiment sont répartis en trois classes (A, B, C), la classe A correspondant à un usage à risque faible et la classe C à un usage à risque élevé.

Risque A

Est classé ici le bâtiment dont l'usage ne présente pas de risque particulier d'exploitation (sources d'ignition normale et charge thermique faible), ni de risque lié aux usagers. Par exemple, les habitations, administrations, écoles, lieux de cultes, musées, garages individuels ou collectifs pour véhicules privés, commerces (petites surfaces), bâtiments pour la pratique du sport, etc.

Risque B

Est classé ici le bâtiment dont l'usage présente des risques accrus d'exploitation (sources d'ignition ou charge thermique moyennes), ou des risques liés aux usagers. Par exemple, les résidences secondaires, écoles professionnelles, laboratoires non industriels, internats, hôpitaux, homes, colonies de vacances, théâtres, cinémas, salles polyvalentes, commerces (grandes surfaces), dépôts de produits peu combustibles, stations d'épuration des eaux, ateliers de réparation de véhicules sans station essence, artisanats et industries sans risque particulier, etc.

Risque C

Sont classés ici tous les autres bâtiments dont l'usage présente des risques accrus ou importants d'exploitation (sources d'ignition ou charge thermique moyennes à très élevées ou présence de produits inflammables ou explosifs) ou des risques accrus liés aux usagers. Par exemple, exploitations agricoles, dépôts de produits combustibles, menuiseries, séchoirs à bois ou à herbe, laboratoires, discothèques, cabarets, traitements des déchets, traitements des métaux (trempes, galvanoplasties), artisanats et industrie avec risques particuliers (munitions, explosifs ou engins pyrotechniques), etc.

Note: Bâtiments à usages multiples

Si le bâtiment est affecté à différents usages, l'ECAP décide de la classe de risque moyenne à laquelle il doit être attribué.