



Basellandschaftliche Gebäudeversicherung

Prävention Feuerwehr Versicherung



Conditions d'assurance immobilière

Valable à compter du 1^{er} janvier 2018

A Principes et objet

1. Principes

Les présentes conditions d'assurance immobilière sont un extrait des dispositions réglementaires juridiquement contraignantes suivantes:

- a. Loi du 12 janvier 1981 sur l'assurance des bâtiments, effets mobiliers et immobiliers (loi sur l'assurance de choses) (G)
- b. Ordonnance du Conseil d'État du 1^{er} décembre 1981 relative à la loi sur l'assurance de choses (Vo)
- c. Règlement du 26 octobre 1988 relatif à la loi sur l'assurance de choses (Re)
- d. Règlement du 2 décembre 1988 sur l'estimation de bâtiments (RS)
- e. Décision de la commission administrative du 20 septembre 2017

2. Objet

Donner aux assurés par ces conditions un aperçu des principaux fondements juridiques des rapports d'assurance.

B Objets assurés

1. Obligation d'assurance (G § 9)

Tous les bâtiments du canton doivent être assurés par la Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) contre les incendies et les dommages causés par des éléments naturels. Toute autre assurance est interdite.

2. Définition du terme bâtiment (Vo § 1)

- ¹ Est défini comme un bâtiment au sens du § 9 de la loi sur l'assurance de choses tout produit de travaux de construction pouvant accueillir des personnes, des animaux ou des choses selon une finalité permanente et répondant aux normes reconnues de l'art de construire.
- ² Les petites constructions et constructions mobilières ne sont pas considérées comme des bâtiments.
- ³ Par constructions mobilières s'entendent les objets installés uniquement à titre provisoire, les bâtiments sans fondations ou encore les dômes gonflables autoportants.
- ⁴ Par petites constructions s'entendent les objets d'une valeur inférieure à 1 000 CHF (base du 1^{er} janvier 1940).

3. Unité de bâtiment (RS § 3)

- ¹ Tout objet présentant une unité de construction doit être par principe évalué et assuré comme formant un seul et même bâtiment.
- ² Les bâtiments avec propriété par étage sont évalués dans leur ensemble et assurés comme un seul bâtiment.

4. Installations assurées (Vo § 2)

- ¹ Sont assurées avec le bâtiment:
 - a. dans les habitations, toutes les installations, à l'exception du mobilier et des appareils électroménagers mobiles;
 - b. dans tous les autres bâtiments, toutes les parties fixes dans un lieu déterminé, ainsi que toutes les installations appartenant au propriétaire et fixées au bâtiment, à l'exception des installations exclusivement utilisées à des fins

professionnelles, comme les machines et les appareils, ainsi que les éléments de construction y afférents (socles, fondations, etc.); pour les habitations incluses dans des bâtiments de ce type, le point a s'applique par analogie.

- ² Ne sont pas assurées avec le bâtiment les installations mises en place par un locataire ou un fermier et dont il n'est pas prévu qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment.

5. Assurance d'objets assimilés à des bâtiments (G § 22)

Le propriétaire peut assurer auprès de la BGV des objets assimilés à des bâtiments contre les incendies, les dégâts des eaux et les dommages causés par des éléments naturels.

6. Objets assimilés à des bâtiments (Vo § 19)

- ¹ Sont considérés comme des objets assimilés à des bâtiments (G § 22):
 - a. les ouvrages indépendants fabriqués dans des matériaux durables, comme les ponts privés, les citernes d'eau, les fontaines, les escaliers, les débarcadères, les piscines, les murs de soutènement, etc.;
 - b. les petites constructions au sens de la Vo § 1 al. 4;
 - c. les clôtures de jardin et autres clôtures de toutes sortes.
- ² Celles-ci sont assurables si elles respectent les règles reconnues de l'art de construire.

7. Début et fin de l'assurance (G § 10)

- ¹ L'obligation d'assurance débute, pour les nouvelles constructions et les aménagements d'amélioration, lors du lancement des travaux de construction.
- ² L'obligation d'assurance cesse lors de la démolition ou de la perte totale du bâtiment.

C Valeur assurée

1. Valeur assurée (G § 11)

- ¹ Les bâtiments sont assurés à leur valeur à neuf.
- ² La BGV peut assurer un bâtiment à sa valeur marchande pour de justes motifs ou convenir d'une somme assurée fixe avec le propriétaire.

2. Valeur à neuf (Vo § 3)

Par valeur à neuf (G § 11) s'entend la somme des coûts nécessaires à la construction à neuf d'un bâtiment de même type, taille et aménagement.

3. Coûts pertinents (RS § 6)

L'assurance de la valeur à neuf englobe les coûts suivants:

- a. excavation, gros-œuvre, installations et finitions du bâtiment au prix habituel du marché,
- b. honoraires d'architectes et d'ingénieurs,
- c. autorisations,
- d. assurance pour la durée de construction,
- e. financement dès le début des travaux.

4. Valeur actuelle (Vo § 4)

Par valeur actuelle (G § 11) s'entend la valeur à neuf avec déduction de la dépréciation survenue depuis la construction du bâtiment du fait de l'âge, de l'utilisation ou d'autres motifs.

5. Valeur marchande (Vo § 5)

Par valeur marchande (G § 17 al. 4) s'entend le prix de vente usuel du bâtiment sans compter le terrain. Pour déterminer la valeur marchande, il faut partir de la valeur totale de la propriété. Pour déterminer la valeur totale de la propriété, il faut prendre en compte de façon adéquate tous les avantages, comme l'emplacement, les possibilités d'extension ou d'utilisation, ainsi que toutes les servitudes pesant sur la parcelle.

6. Exception à l'assurance à la valeur à neuf (Vo § 6)

- ¹ Il existe une exception à l'assurance à la valeur à neuf dans les cas suivants:
 - a. pour les bâtiments ne pouvant pas être restaurés après un certain sinistre;
 - b. pour les bâtiments dont il est prévu qu'ils soient restaurés pour une finalité complètement différente après un sinistre;
 - c. les constructions historiques.

7. Exclusion de l'assurance à la valeur à neuf (RS § 7)

Si la valeur actuelle d'un bâtiment correspond à moins de 50 % de sa valeur à neuf, la direction peut l'assurer uniquement à sa valeur actuelle ou pour une somme assurée fixe.

8. Modification des coûts de construction (G § 12)

La commission administrative doit prendre en compte chaque année les modifications des coûts de construction par une augmentation ou une adaptation générale de la valeur assurée. Les sommes assurées fixes au sens du G § 11 al. 2 sont exclues.

D Définition de la valeur assurée

1. Procédure applicable aux nouvelles constructions et aux transformations (Vo § 9)

- ¹ Pour les nouveaux bâtiments, les transformations et les constructions d'annexes (G § 10 al. 1), les autorités chargées de délivrer les permis de construire doivent fournir au maître d'œuvre, en plus de l'autorisation, les prescriptions relatives à l'assurance des bâtiments, et transmettre à la BGV une copie du permis de construire.
- ² Le propriétaire doit fournir à la BGV toutes les informations nécessaires pour l'assurance (déclaration) avant le début des travaux.
Cela vaut également pour les modifications de la construction ne nécessitant pas d'autorisation.
- ³ La BGV doit fournir une confirmation d'assurance au propriétaire.
- ⁴ Le propriétaire doit notifier à la commune ou à la BGV l'achèvement du bâtiment ou l'accomplissement des modifications de la construction en vue de déterminer la valeur assurée.
- ⁵ Le propriétaire doit informer par écrit la BGV de toute démolition totale ou partielle d'un bâtiment.

2. Estimation de bâtiment, valeur assurée (Re § 1)

- ¹ Le propriétaire doit notifier à la commune ou à l'assureur du bâtiment son achèvement ou l'accomplissement des aménagements d'amélioration afin de procéder à son estimation.
- ² Un bâtiment est jugé achevé lorsqu'il peut être occupé.

³ En se fondant sur la déclaration, la BGV doit décider s'il convient de déterminer la valeur assurée par une estimation ou si la valeur assurée actuelle doit être accrue sans visite du bâtiment.

⁴ De manière générale, l'estimation doit survenir dans les 3 mois suivant la notification. Elle doit être assurée par des estimateurs professionnels.

⁵ Le propriétaire du bâtiment doit assister à l'estimation ou, en cas d'empêchement, désigner un représentant; il est tenu de fournir tous les renseignements nécessaires à la bonne estimation du bâtiment et de présenter pour consultation les plans de construction et les décomptes des travaux de construction.

⁶ Les estimateurs sont autorisés à pénétrer dans toutes les salles du bâtiment lorsque c'est nécessaire à leur évaluation.

⁷ Un estimateur ne peut prendre part à une estimation s'il est parent par filiation ou par alliance avec le propriétaire, s'il a pris part à la réalisation de l'objet ou s'il semble prévenu dans l'affaire pour d'autres raisons.

⁸ Les valeurs assurées doivent être notifiées par écrit par la BGV au propriétaire.

3. Vérification de la valeur assurée (Vo § 7)

Le propriétaire du bâtiment et la BGV peuvent exiger à tout moment la vérification de la valeur assurée d'un bâtiment.

E Primes et contributions à la prévention et à l'intervention

1. Prime de base pour l'assurance du bâtiment (G § 32)

Le mode de construction est déterminant pour le calcul de la prime de base.

2. Contributions à la prévention et à l'intervention (G § 34a)

- ¹ Les propriétaires de bâtiments doivent s'acquitter, en plus des contributions affectées à la prime d'assurance, du financement de contributions à la protection publique, préventive et interventionnelle des personnes contre les dommages causés par les incendies, et du bâtiment et des installations contre les incendies et les dommages causés par les éléments naturels (abrégé en contributions à la prévention et à l'intervention).
- ² Les contributions à la prévention et à l'intervention doivent être proportionnées par rapport à la prime d'assurance.

3. Principes de catégorisation des bâtiments (Re § 5)

- ¹ Les bâtiments sont classés en trois catégories selon leur mode de construction et l'ampleur des dommages potentiels dus à des incendies ou des éléments naturels.
- ² Chaque bâtiment ne peut relever que d'une catégorie dans son ensemble.
- ³ Les structures porteuses en bois, en métal et en plastique sont jugées résistantes à la flamme si elles sont assorties d'un revêtement et correspondent à la classe F90.
- ⁴ Sont en particulier considérées comme risquées les façades en
 - a. bois
 - b. métal
 - c. plaques de fibrociment
 - d. verre
 - e. façades-rideaux de construction légère
 - f. isolation extérieure
 - g. lames de bois

4. Catégories de bâtiments (Re § 6)

- ¹ Relèvent de la **catégorie 1** les bâtiments ayant une structure porteuse résistante à la flamme et une façade non considérée comme risquée. Les deux conditions préalables doivent être remplies à au moins 50 %.
- ² Relèvent de la **catégorie 2** les bâtiments
 - a. dont la structure porteuse est résistante à la flamme à moins de 50 % et dont la façade est considérée comme risquée à moins de 50 %.
 - b. dont la structure porteuse est résistante à la flamme à plus de 50 % et dont la façade est considérée comme risquée à plus de 50 %.
- ³ Relèvent de la **catégorie 3** tous les autres bâtiments, sous réserve de la réglementation (du § 7).
- ⁴ Les bâtiments dont la surface totale de toiture n'est pas protégée à au moins 50 % relèvent de la catégorie 2 ou 3.
- ⁵ Sont considérés comme protégés:
 - a. les toits recouverts en particulier de tuiles, de plaques en fibrociment, de pierres naturelles ou de tôle.
 - b. les toits plats présentant une couche de protection sur au moins la moitié de leur surface.
- ⁶ Sont considérés comme non protégés les toits:
 - a. recouverts de verre, de plastique ou équivalent.
 - b. recouverts de film, de bitume et équivalent sans couche de protection.
- ⁷ Sont considérées comme des couches de protection les couches de graviers, de plaques de ciment ou matériaux équivalents.

5. Règlementation spécifique applicable aux bâtiments exclusivement destinés à l'habitation (Re § 7)

Les bâtiments exclusivement destinés à l'habitation ne doivent pas relever d'une catégorie de plus de 2.

6. Majorations en cas de risque accru de sinistre et d'indemnisation (G § 34)

- ¹ Si un bâtiment ou une parcelle présente un risque accru de sinistre ou d'indemnisation, la prime perçue est susceptible d'être majorée.
- ² Si le risque a des répercussions sur un bâtiment ou une parcelle voisin, la majoration de la prime doit également leur être appliquée. Les propriétaires lésés peuvent demander le remboursement du supplément de prime à l'auteur du sinistre en l'absence de disposition contractuelle contraire.

7. Majorations (Re § 10)

- ¹ Si des bâtiments et des parcelles présentent un risque de sinistre accru ou des défauts techniques, ou s'ils laissent présager des frais de remise en état accrus, la prime perçue sera majorée, de même que les contributions à la prévention et à l'intervention.
- ² La majoration de la prime et des contributions à la prévention et à l'intervention est fixée par un barème spécifique et appliquée de façon progressive selon les critères suivants:
 - a. taille et superficie du bâtiment
 - b. type d'utilisation
 - c. probabilité du sinistre
 - d. sinistralité déterminée statistiquement
 - e. étendue possible du sinistre
- ³ La majoration de la prime et des contributions à la prévention et à l'intervention des bâtiments et des parcelles peut être réduite si des mesures efficaces de prévention des sinistres sont prises.

- ⁴ La majoration de la prime et des contributions à la prévention et à l'intervention des bâtiments et des parcelles peut être augmentée si les mesures de prévention des sinistres sont insuffisantes.

8. Accroissement et réduction des risques (G § 35)

- ¹ Le propriétaire doit informer la BGV de toute augmentation importante des risques dans un délai d'un mois.
- ² Si le propriétaire ne signale pas l'augmentation importante des risques, la BGV peut demander le versement a posteriori du supplément de prime et de contributions à la prévention et à l'intervention.
- ³ En cas de réduction des risques, la prime d'assurance et les contributions à la prévention et à l'intervention doivent être réévaluées à compter du moment où le propriétaire a signalé à la BGV le changement par écrit.

9. Primes et contributions à la prévention et à l'intervention pour l'assurance des bâtiments (Re § 8)

- ¹ Les taux des primes de base des différentes catégories de bâtiments et des contributions à la prévention et à l'intervention sont fixés tous les ans en fin d'année et pour l'année suivante par la commission administrative.
- ² Les taux des primes de base et des contributions à la prévention et à l'intervention des bâtiments s'appliquent également aux objets assimilés à des bâtiments.
- ³ Un montant minimum annuel de 8,65 CHF pour la prime d'assurance des bâtiments et de 3,35 CHF pour les contributions à la prévention et à l'intervention sera perçu pour chaque objet.
- ⁴ Pour les factures partielles, les montants inférieurs à 10 CHF ne sont pas perçus. Les avoirs sur des primes d'assurance de bâtiments et des contributions à la prévention et à l'intervention d'un montant inférieur à 10 CHF ne peuvent être remboursés.
- ⁵ En cas de changement de propriétaire en cours d'année, il ne sera procédé à aucun décompte de la prime d'assurance des bâtiments et des contributions à la prévention et à l'intervention.

10. Début du paiement des primes d'assurance de bâtiments et des contributions à la prévention et à l'intervention (Re § 11)

- ¹ Les taux des primes de base et des contributions à la prévention et à l'intervention correspondant à la valeur du bâtiment achevé s'appliquent à l'assurance pendant la durée de la construction. Elles sont perçues rétroactivement à compter du début des travaux.
- ² La BGV peut exiger le versement d'acomptes pour la prime d'assurance du bâtiment et les contributions à la prévention et à l'intervention. Les acomptes seront déduits de la prime d'assurance et des contributions à la prévention et à l'intervention définitives après l'achèvement des travaux de construction.

11. Échéance et perception (G § 37)

- ¹ La prime d'assurance et les contributions à la prévention et à l'intervention sont perçues chaque année. Elles doivent être réglées dans les 30 jours suivant la date de la facture.
- ² Si la valeur assurée ou le risque de sinistre change en cours d'année, la prime d'assurance et les contributions à la prévention et à l'intervention seront adaptées aux nouvelles circonstances. Tout mois entamé compte comme un mois plein.

- ³ En cas de sinistre, la prime d'assurance et les contributions à la prévention et à l'intervention sont dues en intégralité pour l'année en cours.

12. Responsabilité (G § 38)

- ¹ L'acquéreur et le vendeur d'une parcelle ou d'un bâtiment sont responsables solidairement vis-à-vis de la BGV du règlement des primes d'assurance et des contributions à la prévention et à l'intervention restant dues.
- ² Les primes d'assurance et les contributions à la prévention et à l'intervention, ainsi que les frais d'estimation, sont assortis d'un droit légal de gage immobilier sans inscription au registre foncier au sens du § 148 de la loi du 16 novembre 2006 sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS).
- ³ Les primes d'assurance et les contributions à la prévention et à l'intervention, ainsi que la facture des frais d'estimation, sont assimilées à un jugement exécutoire au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

13. Prescription (G § 36)

Il est possible de demander le remboursement ou le versement a posteriori des primes d'assurance et des contributions à la prévention et à l'intervention manquantes ou perçues indûment par la BGV uniquement pour l'année en cours et les cinq années précédentes.

F Risques assurés

1. Dégâts d'incendie (G § 13)

- ¹ Les bâtiments sont assurés contre les dommages causés par:
- le feu, la fumée ou la chaleur,
 - la foudre,
 - les explosions.
- ² Ne sont pas couverts les dommages découlant de l'usure ou de l'usage ordinaire de la chose assurée.
- ³ Les dommages causés à des bâtiments par la chute d'avions ou de pièces d'avion doivent être couverts par l'assurance du bâtiment, sauf si un tiers est tenu à réparation pour cela.

2. Dommages causés par des éléments naturels (G § 14)

- ¹ Les bâtiments sont assurés contre les dommages causés par:
- les tempêtes,
 - la grêle,
 - les inondations et les crues,
 - les avalanches, la pression de la neige ou les glissements de neige,
 - les jets de pierres et les glissements de terrain.
- ² Ne sont pas assurés:
- les sinistres n'ayant pas été causés par l'un des éléments naturels cités à l'alinéa 1 directement sur les bâtiments assurés,
 - les sinistres n'ayant pas été causés par un effet d'une intensité extraordinaire,
 - les sinistres causés graduellement par les interventions artificielles, par l'action prolongée de l'eau ou par des mouvements de terrain,
 - les sinistres qui étaient prévisibles et auraient pu être évités par la prise de mesures raisonnables en temps opportun, comme les sinistres causés par des fondations inadéquates, une planification ou une réalisation non

professionnelle des travaux de construction ou de génie civil, ou encore un mauvais entretien du bâtiment, ainsi que les sinistres susceptibles d'expérience de se répéter périodiquement.

3. Prestations accessoires (G § 15)

La BGV couvre également:

- les frais de démolition et de déblayage nécessaires qui concernent le bâtiment, à concurrence de 10 % de l'indemnisation,
- le coût des mesures nécessaires à la protection de parties du bâtiment encore existantes; si ces mesures ne servent pas uniquement à protéger les restes du bâtiment ou d'une partie du bâtiment, la BGV couvre uniquement la partie des coûts correspondant à ses intérêts,
- le loyer des pièces d'habitation devenues inhabitables pendant un maximum de 12 mois; est pris en compte le loyer de la pièce habitable non meublée.

4. Assurance contre les tremblements de terre (Re § 3)

Les dommages sismiques sont indemnisés par le Pool suisse pour la couverture des dommages sismiques dans le cadre de ses dispositions.

G Restrictions et exclusions de couverture

1. Dommages thermiques (Vo § 10)

Ne sont pas considérés comme des dommages thermiques (G § 13) au sens des conditions d'assurance les dommages inhérents à l'exploitation ou l'utilisation des parties ou installations du bâtiment assuré qui sont exposées conformément à leur destination aux effets du feu, de la chaleur ou du courant électrique.

2. Tempêtes (Vo § 11)

Sont considérés comme des vents exceptionnellement violents (G § 14) les vents d'une vitesse supérieure à 75 km/h, déracinant des arbres ou arrachant la toiture de bâtiments à proximité de la chose assurée.

3. Inondations et crues (Vo § 12)

Ne sont pas considérés comme des inondations et crues (G § 14) les dommages causés par le refoulement de conduites à l'intérieur du bâtiment, ou l'infiltration d'eau de pluie ou de neige par le toit, les murs ou les fenêtres.

4. Exclusions (G § 16)

- ¹ Ne sont pas couverts les dommages subis par des bâtiments imputables directement ou indirectement à une modification de la structure du noyau de l'atome, des engins spatiaux, des tremblements de terre, l'eau de lacs artificiels, des mesures ou des exercices militaires ou d'organisations de protection civile, des faits de guerre ou des troubles intérieurs.
- ² La BGV ne peut être tenue pour responsable des dommages provoqués par le propriétaire ou des tiers lors de la planification, de la réalisation et de la surveillance des travaux de construction.
- ³ La commission administrative peut intégrer à l'assurance des risques exclus, totalement ou en partie, à condition que cela s'assortisse de conditions viables sur le plan économique.

5. Modification de la structure du noyau de l'atome (Vo § 13)

Les dommages non assurés imputables à une modification de la structure du noyau de l'atome (G § 16) concernent notamment les dommages causés par des radiations ionisantes ou une pollution radioactive suite à l'utilisation, l'entreposage ou l'élimination de substances nucléaires de toutes sortes.

6. Dommages causés par des faits de guerre et des troubles intérieurs (Vo § 14)

- ¹ Sont considérés comme des faits de guerre:
 - a. les conflits armés entre deux ou plusieurs États (guerre) ainsi que les manœuvres de préparation,
 - b. l'atteinte à l'intégrité territoriale de la Suisse (violation de neutralité),
 - c. les conflits armés entre deux ou plusieurs parties en Suisse (guerre civile).
- ² Sont considérés comme des troubles intérieurs les violences à l'encontre de personnes ou de choses commises par:
 - a. un nombre important de personnes dans le cadre d'émeutes, de soulèvements, d'affrontements, de bagarres, de rébellions, de tumultes ou équivalent,
 - b. des individus dans le cadre des activités d'une organisation nationale ou étrangère afin de poursuivre des objectifs politiques ou autres par des actes de terrorisme ou autres mesures violentes.

7. Exclusion, réserve (G § 39)

- ¹ La BGV peut exclure de l'assurance tout ou partie d'un bâtiment ou d'une parcelle au titre de réserve de couverture si:
 - a. le risque de sinistre est particulièrement élevé et ne peut être limité par des mesures de protection raisonnables, ou
 - b. une mesure adéquate conformément à la législation de prévention des incendies et des risques naturels n'a pas été mise en œuvre, ou pas totalement.

^{1bis} En cas d'exclusion partielle, la prime d'assurance et les contributions à la prévention et à l'intervention doivent être réglées dans leur intégralité.

² Les dispositions de cet ordre ne peuvent être décidées que lorsque des mesures n'ont pas été prises à temps. Dans des circonstances exceptionnelles, il est possible de décider immédiatement d'une exclusion ou d'une réserve.

³ La BGV doit lever immédiatement la réserve et couvrir à nouveau le bâtiment ou la parcelle dès que le propriétaire apporte la preuve de l'élimination de la source de danger.

⁴ L'exclusion et la réintégration doivent être notifiées par écrit au propriétaire, au registre foncier, aux créanciers hypothécaires et à la commune.

H Droits et obligations en cas de sinistre

1. Obligation de dénonciation (G § 40)

Les sinistres doivent obligatoirement être signalés à la BGV.

2. Conséquences de négligence (G § 41)

La BGV est en droit de rejeter une demande d'indemnisation si:

- a. la dénonciation lui parvient trop tard pour qu'elle puisse constater la cause ou l'ampleur du sinistre,
- b. la déclaration intervient postérieurement à la réparation du sinistre,
- c. le droit à l'indemnisation n'est pas exercé dans l'année qui suit la survenue du sinistre.

3. Obligation de limitation des dommages (G § 42)

- ¹ En cas de sinistre, les propriétaires et les utilisateurs d'un bâtiment ou d'une parcelle sont tenus de prendre toutes les précautions raisonnables permettant de limiter autant que possible les dommages.
- ² La BGV indemnise en conséquence les coûts correspondants à ses intérêts. Les dépenses liées à des mesures inappropriées sont exclues.

4. Frais de limitation des dommages (Vo § 24)

La BGV ne couvre que partiellement les frais de limitation des dommages (G § 42) si les mesures concernées profitent à d'autres assureurs ou personnes.

5. Procédure d'investigation (G § 43)

- ¹ En cas de dommages causés par un incendie, le ministère public doit mener une enquête afin d'en déterminer la cause et toutes les responsabilités. Le dossier est présenté à la BGV pour consultation à la fin de l'enquête.
- ² La BGV se réserve également le droit de demander une enquête de ce type pour d'autres sinistres.
- ³ En cas de procédure pénale, la BGV a les mêmes droits qu'une personne lésée.

6. Évaluation des dommages (G § 44)

- ¹ La BGV évalue à ses frais l'ampleur du sinistre.
- ² Aucune modification ne doit être apportée à un bâtiment ou une parcelle sans l'accord de la BGV. Sont exclues les modifications visant à limiter des dommages ou justifiées par les exigences de police.

7. Procédure d'évaluation des dommages (Re § 12)

- ¹ En se fondant sur la déclaration de sinistre, la BGV décide s'il convient de faire estimer un sinistre par un ou plusieurs estimateurs ou de le soumettre directement au traitement par l'administration.
- ² Le propriétaire lésé doit être invité à assister à l'estimation du sinistre. Il peut se faire représenter.
- ³ Le résultat de l'estimation du sinistre doit être transmis par écrit au propriétaire.

8. Franchise générale (G § 46)

La commission administrative peut définir une franchise générale applicable à certains sinistres. Cette franchise doit être modérée et ne doit pas dépasser le cadre usuel du secteur.

9. Péremption et réduction (G § 47)

- ¹ Un propriétaire ne peut demander d'indemnisation pour des dommages provoqués intentionnellement.
- ² En cas de négligence grave, l'indemnisation peut être réduite selon le degré de culpabilité.

10. Recours (G § 50)

- ¹ Si un tiers est responsable du sinistre, le droit du propriétaire à demander des dommages et intérêts est transmis à la BGV si cette dernière lui verse une indemnité. Conformément aux dispositions du Code des obligations, la BGV a un droit de recours contre les responsables.
- ² Le propriétaire est tenu pour responsable de tout acte de sa part entraînant une limitation de ce droit de recours de la BGV.

I Calcul et paiement de l'indemnisation

1. Perte totale (G § 17)

- ¹ Si un bâtiment est entièrement détruit et reconstruit, la BGV couvre en conséquence la valeur à neuf au moment du sinistre.
- ² Si au moment du sinistre, la dépréciation du bâtiment est supérieure à 50 %, en cas de perte totale et de reconstruction, l'indemnisation est limitée au double de la valeur actuelle.
- ³ Le délai de reconstruction du bâtiment est de 3 ans. Dans des circonstances exceptionnelles, la BGV peut exiger qu'il soit limité à 2 ans.
- ⁴ En cas de perte totale, si le bâtiment n'est pas reconstruit, il est couvert à sa valeur marchande. En cas de non-reconstruction, l'indemnisation ne peut être supérieure à celle qui aurait été versée pour la reconstruction du bâtiment.

2. Dommages subis par des bâtiments non terminés (G § 18)

Pour les bâtiments non terminés, ne sont indemnisées que les parties de bâtiments et installations assurées et construites au moment du sinistre.

3. Dommages partiels (G § 20)

- ¹ En cas de dommages partiels, les paragraphes 15 à 18 s'appliquent par analogie.
- ² Si les frais de reconstruction sont disproportionnés par rapport au sinistre survenu, la BGV peut prévoir une indemnisation de moins-value.

4. Dommages partiels (Re § 4)

- ¹ Un dommage mineur est un dommage inférieur au cinquième de la valeur assurée.
- ² En général, les dommages mineurs sont indemnisés à hauteur des frais de remise en état comptabilisés. La réglementation sur la sous-assurance conformément au § 16 de l'Ordonnance du Conseil d'État du 1^{er} décembre 1981 relative à la loi sur l'assurance de choses demeure réservée.
- ³ Si les dommages subis par un bâtiment s'élèvent à un cinquième ou plus de la valeur assurée, il convient d'estimer la valeur des parties de bâtiments encore existantes. La prestation d'assurance est déterminée en déduisant de la valeur assurée la valeur des parties de bâtiments encore existantes.

5. Limitation de l'indemnisation (Vo § 15)

- ¹ La limite supérieure du droit à réparation correspond à la somme assurée pour laquelle a été établie la prime.
- ² Si le coût de reconstruction d'un bâtiment détruit totalement ou partiellement est supérieur au coût de construction, le supplément de renchérissement par rapport à l'estimation de base peut être augmenté à concurrence de l'indice des prix de la construction au moment de la reconstruction, et au plus tard 3 ans après la survenue du sinistre.

6. Sous-assurance en cas de dommages partiels (Vo § 16)

Si un objet présente une sous-assurance importante, l'indemnisation en cas de dommages partiels sera réduite en conséquence.

7. Reconstruction (Vo § 17)

- ¹ Un bâtiment est considéré comme reconstruit si le propriétaire lésé le reconstruit sur le lieu du sinistre dans la même mesure, avec le même degré d'aménagement et pour la même finalité. Dans des cas justifiés, la reconstruction peut se faire à un autre endroit.
- ² Doivent être mis sur un même pied que le (la) propriétaire lésé(e) son époux(se), son (sa) partenaire enregistré(e), sa parentèle par filiation ou par alliance, ses créanciers hypothécaires, les locataires et fermiers de la propriété ainsi que, dans des cas particuliers, d'autres personnes.
- ³ Si les conditions de reconstruction au sens de l'alinéa 1 ne sont pas pleinement remplies, ou si le déplacement ou le changement d'affectation du bâtiment présente des avantages économiques substantiels pour le propriétaire, l'indemnisation doit être réduite en conséquence, et au maximum à la valeur marchande du bâtiment.
- ⁴ L'attribution d'avantages économiques ne s'applique pas lorsque le bâtiment ne peut pas être reconstruit au même endroit pour des raisons de droit public et qu'il est reconstruit à un autre endroit le plus proche possible.

8. Objets de démolition (G § 21)

- ¹ Pour les bâtiments voués à la démolition ou devenus inutilisables du fait de leur dégradation, l'indemnisation est limitée à la valeur de démolition, même si le bâtiment doit être reconstruit à neuf.
- ² Si des objets de ce type subissent des dommages partiels, la BGV couvre les frais de réparation temporaire uniquement si celle-ci s'avère utile, et seulement à concurrence de la valeur de démolition.

9. Indemnisation de la valeur de démolition (Vo § 18)

L'indemnisation de la valeur de démolition (G § 21) englobe:

- a. la valeur marchande des parties de bâtiment endommagées, déduction faite des frais de démolition,
- b. les surcoûts de démolition dus au sinistre,
- c. dans des cas particuliers, les autres pertes dues au sinistre.

10. Cas particuliers (G § 19)

- ¹ Pour les bâtiments assurés à leur valeur actuelle, en cas de perte totale et de reconstruction, l'indemnisation est limitée à la valeur actuelle.
- ² Pour les bâtiments pour lesquels une somme assurée fixe a été convenue, en cas de perte totale, l'indemnisation est limitée à cette somme.

11. Interdiction d'enrichissement (G § 45)

L'indemnisation ne peut être supérieure au montant du sinistre effectivement survenu. Elle ne doit en aucun cas permettre au propriétaire de s'enrichir.

12. Échéance de l'indemnisation (Re § 14)

- ¹ L'indemnisation est due 4 semaines après le moment où la BGV reçoit les documents nécessaires à l'établissement de l'ampleur du sinistre et de l'étendue de sa responsabilité; sous réserve du § 47 de la loi sur l'assurance de choses.
- ² Un paiement partiel correspondant, selon les investigations et la situation, au montant minimum à verser, peut être demandé quatre semaines après la déclaration du sinistre.

L'obligation de paiement de la BGV est différée aussi longtemps qu'une faute de l'assuré empêche la détermination ou le paiement de l'indemnisation.

13. Versement de l'indemnisation (G § 48)

- ¹ En cas de reconstruction, l'indemnisation est payée lors de la réparation du dommage. Il est possible de procéder à des paiements partiels pour les dommages importants.
- ² En cas de non-reconstruction, l'indemnisation est payée lors du déblayage du lieu du sinistre.
- ³ Le paiement de l'indemnisation se fait sous réserve du § 29.

14. Assurance des créanciers hypothécaires (G § 49)

- ¹ Si l'objet du sinistre est assorti d'une garantie hypothécaire, l'indemnisation ne peut être versée au propriétaire qu'avec l'accord du créancier hypothécaire (article 822 du CC).
- ² Si l'accord est refusé, l'indemnisation ne peut être versée au propriétaire qu'une fois l'objet du sinistre reconstruit.
- ³ Si les créances des créanciers hypothécaires sur le patrimoine du débiteur ne sont pas couvertes, la BGV est responsable à concurrence de l'indemnisation même si le propriétaire est déchu totalement ou partiellement de ses droits à l'indemnisation.
- ⁴ Le propriétaire doit rembourser à la BGV les prestations destinées aux créanciers hypothécaires.
- ⁵ En cas d'exclusion totale d'assurance, la BGV est, conformément à l'alinéa 3, tenue de verser une indemnisation jusqu'au remboursement de l'hypothèque, et au plus tard pendant 2 ans. Pour cette période, le propriétaire doit s'acquitter sans réserve de la prime d'assurance et des contributions à la prévention et à l'intervention.

15. Paiement d'intérêts en cas de dommages causés aux bâtiments (Re § 15)

- ¹ En cas d'indemnisation de dommages supérieurs à 10 000 CHF sur des bâtiments, le propriétaire doit toucher des intérêts dans la mesure où il a avancé les frais de réparation, et au plus tard pendant 3 ans.
- ² Est déterminant pour le versement d'intérêts le taux d'intérêt des hypothèques de premier rang de la Banque cantonale de Bâle-Campagne.

K Assurance facultative

1. Assurance d'objets assimilés à des bâtiments (G § 22)

Le propriétaire peut assurer auprès de la BGV des objets assimilés à des bâtiments contre les incendies, les dégâts des eaux et les dommages causés par des éléments naturels.

2. Assurance contre les dégâts des eaux (G § 23)

Le propriétaire d'un bâtiment peut souscrire auprès de la BGV une assurance contre les dégâts des eaux pour son bâtiment.

3. Dispositions particulières (G § 24)

- ¹ Le propriétaire et la BGV ont le droit de résilier par écrit les assurances facultatives à la fin de chaque année calendaire. Le délai de résiliation est de 3 mois.
- ² La BGV peut refuser pour justes motifs la souscription d'une assurance facultative.
- ³ En outre, s'appliquent par analogie aux assurances facultatives les dispositions légales et le droit des assurances privées de la confédération.

L Administration de la justice

1. Voies de recours contre les décisions de l'administration (VK)

Il est possible d'adresser une réclamation contre les décisions de l'administration à la direction de la BGV sous 10 jours.

2. Procédures (G § 51)

- ¹ Il est possible d'attaquer par voie de recours les décisions de la direction de la BGV sous 10 jours auprès de la commission administrative.
- ² La commission administrative peut mandater des experts compétents pour traiter les recours.
- ³ Il est possible d'attaquer par voie de recours les décisions de la commission administrative sous 10 jours auprès du tribunal cantonal (service du droit constitutionnel et administratif).
- ⁴ Les droits de recours doivent être exercés devant le juge civil.