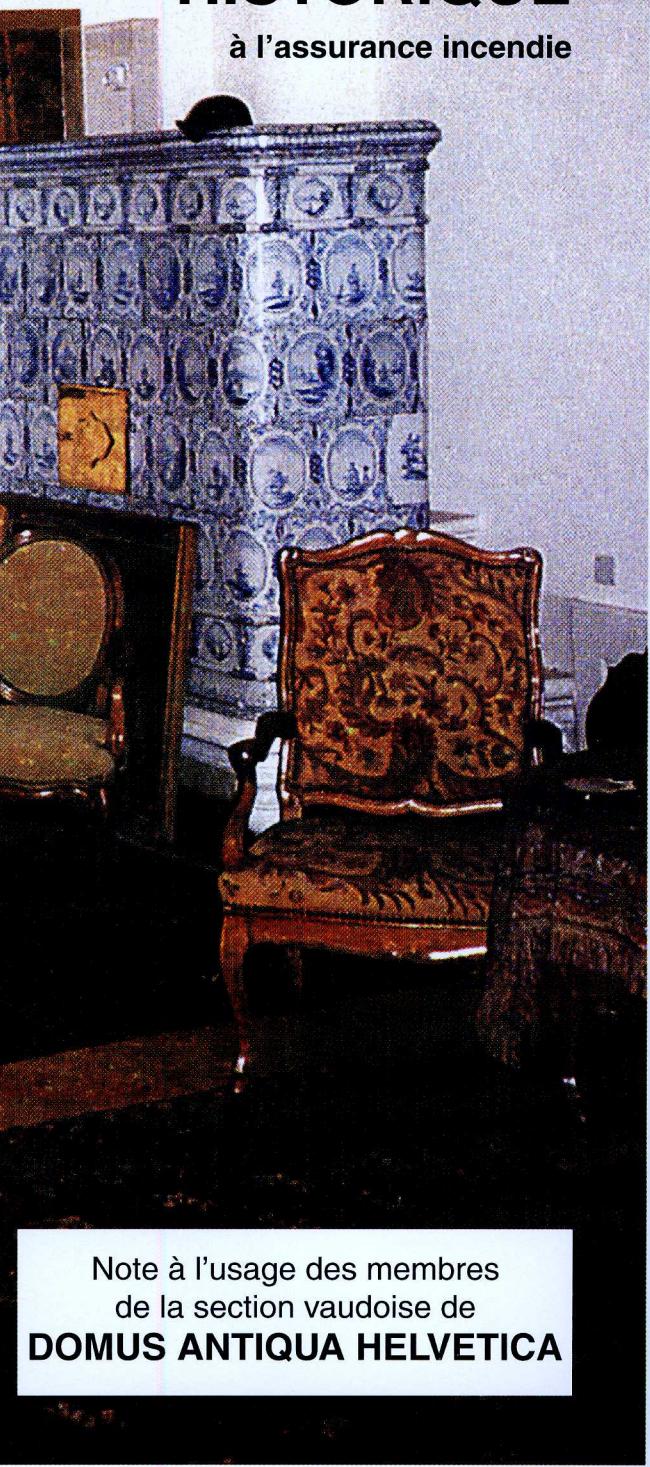


**DOMUS
ANTIQUA
HELVETICA**

ASSOCIATION SUISSE
DES PROPRIÉTAIRES
DE DEMEURES HISTORIQUES

**COMPLÉMENT
HISTORIQUE**

à l'assurance incendie



Note à l'usage des membres
de la section vaudoise de
DOMUS ANTIQUA HELVETICA

Pourquoi un « complément historique » ?

DOMUS ANTIQUA HELVETICA (DAH) est une association dont les membres sont propriétaires en tout ou en partie d'une demeure qui présente un intérêt historique, architectural, artistique ou culturel. Ces demeures ont au moins 150 ans d'âge; si elles sont plus récentes, elles doivent être dignes de protection.

Dans le canton de Vaud, les bâtiments sont obligatoirement assurés contre l'incendie et les dommages causés par les éléments naturels auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance, ci-après ECA (Loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels du 17 novembre 1952, RSV 9.9.D.). L'assurance couvre en principe les bâtiments, savoir, pour reprendre le texte de la loi, « 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 du bâtiment peut englober des ouvrages extérieurs fixés à demeure. Sont considérés comme ouvrages extérieurs « les produits de la construction distincts du bâtiment, à condition qu'ils soient érigés en matériaux durables tels que ponts, citernes, réservoirs, fontaines, escaliers, débarcadères, silos, tunnels, passages souterrains, bassins, piscines, ponts-basculement ». Ces ouvrages extérieurs, non mentionnés dans la police, de même que les arbres et les cultures faisant partie intégrante de la propriété et sis dans un rayon de vingt mètres sont automatiquement couverts à concurrence de 5% de l'indemnité immobilière allouée.



Par ailleurs, les ouvrages et aménagements extérieurs peuvent être couverts auprès de l'ECA de manière plus étendue, notamment en l'absence d'un dommage au bâtiment lui-même, au moyen d'une assurance complémentaire au premier risque dénommée « Côté cour, côté jardin ». Cette assurance complémentaire au premier risque couvre principalement les ouvrages et aménagements extérieurs, les arbres, les haies et les arbustes, ainsi que la remise en état du terrain et le réengazonnement.

L'ECA assure en principe les bâtiments à leur valeur à neuf. On entend par valeur à neuf le coût au moment de la taxation de la construction d'un bâtiment semblable, mais neuf, édifié sur le même emplacement. Toutefois, les bâtiments présentant des risques défavorables, notamment ceux « qui ont une valeur artistique, affective ou historique », sont exclus de l'assurance à la valeur à neuf. Leur taxe ne tient pas compte de leur valeur historique. C'est le cas de pratiquement tous les bâtiments qui nous intéressent.

Des exemples récents nous rappellent que la question n'est pas uniquement théorique. Des sinistres peuvent entraîner la destruction totale d'un bâtiment (Château de Rougemont, Maison Blanche à Yverne, Junkerngasse à Berne) ou seulement un dommage partiel pouvant néanmoins entraîner des dégâts très importants dus notamment à l'eau

et à la fumée. La reconstruction et la remise en état sont d'autant plus coûteuses que les bâtiments sont anciens et qu'ils ont été construits avec d'autres matériaux et d'autres outils que ceux dont on dispose aujourd'hui.

S'agissant d'immeubles mis sous protection, les services de l'Etat pourront intervenir directement lors des travaux de rénovation. L'obligation d'utiliser et de travailler des matériaux anciens, les dimensions non standardisées des éléments de construction, les nouvelles normes ou les règlements particuliers sont de nature à entraîner des surcoûts importants. Ces surcoûts ne sont en principe pas inclus dans la somme d'assurance, donc pas pris en compte dans le calcul de l'indemnité.



La section vaudoise de DAH a pris contact avec l'ECA pour tenter de résoudre les difficultés résultant de cette situation. Nous résumons ci-après le résultat de ces discussions.

Le « complément historique »

L'ECA est disposé à assurer la valeur historique d'un bâtiment, valeur exclue de l'assurance obligatoire, moyennant conclusion par le propriétaire de l'assurance complémentaire dénommée « complément historique », ce à des conditions que l'on peut résumer comme suit:

1. Cette assurance complémentaire est facultative. Comme pour l'assurance obligatoire, la demande d'assurance incombe au propriétaire du bâtiment.
2. Le "complément historique" couvre, à concurrence de la somme souscrite et sous déduction de la franchise, la valeur historique des bâtiments et de leurs parties intégrantes compris dans l'assurance obligatoire. La valeur historique des ouvrages et aménagements extérieurs assurés par l'assurance « Côté cour, côté jardin » est couverte par cette assurance complémentaire.

3. L'assurance complémentaire est réservée aux bâtiments qui sont d'intérêt national, régional ou local, à savoir aux bâtiments ayant reçu les notes 1, 2 ou 3 lors du recensement architectural et codés i = inventaire, c = classé, p = digne de protection, avec ou sans note. Ont la note 1 les bâtiments d'importance nationale. Leur valeur justifie leur classement comme monument historique. Ont reçu la note 2 les édifices d'importance régionale. Leur valeur justifie leur classement comme monument historique ou leur mise à l'inventaire. Les bâtiments ayant obtenu la note 3 sont des objets intéressants au niveau local. Ils bénéficient de la protection générale prévue par les articles 46 et suivants de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites. Les communes et le Service des bâtiments sont à même de communiquer les notes attribuées à chaque bâtiment et de renseigner sur les mesures de protection en vigueur.



4. Le « complément historique » couvre, à concurrence du montant assuré, les dommages réels résultant de l'atteinte à la valeur historique. Il faut entendre par là le coût d'une restauration à l'ancienne, à savoir la remise en état de l'objet tel qu'il a été fabriqué en son temps et tel qu'il existait encore avant le sinistre. Les valeurs purement artistiques, esthétiques ou affectives ne sont pas couvertes.

5. Cette assurance complémentaire est souscrite « au premier risque », à savoir pour un montant fixé librement par le propriétaire, sans égard à la somme qui serait réellement nécessaire à la réparation ou à la reconstruction. Pour fixer la somme assurée, le propriétaire déterminera, le cas échéant avec les experts de l'ECA, la section des Monuments historiques ou tout autre spécialiste, le risque résultant d'une atteinte éventuelle à la valeur historique du bâtiment et de certains éléments de celui-ci, tels que charpentes, toitures, girolettes, lucarnes, crépis de façades, fenêtres, parquets, décorations (peintures, cartouches, fresques, papiers peints).



6. La somme d'assurance n'est pas affectée à la couverture d'objets déterminés. Un inventaire des éléments couverts par le « complément historique » n'est donc pas obligatoire. Le propriétaire réunira toutefois, dans son propre intérêt, une documentation aussi complète que possible. Il est recommandé de disposer des plans des bâtiments (on les fera le cas échéant établir par des professionnels), d'un relevé des matériaux utilisés, des photographies des éléments ayant une valeur historique. On tiendra à jour la liste des

transformations et travaux d'entretien et on en conservera les factures. Toute cette documentation sera déposée en lieu sûr, en dehors du bâtiment assuré, de manière que, en cas de sinistre, elle puisse être soumise aux experts chargés d'estimer le dommage. Il faut se souvenir que, selon la loi, il incombe à l'ayant droit de prouver l'existence et la quotité du dommage, la somme assurée ne constituant pas une preuve de l'existence ou de la valeur des choses assurées au moment du sinistre.

7. Le taux de prime est le même que pour l'assurance obligatoire. Le taux de base est actuellement de 0,4 pour mille auquel peuvent s'ajouter des surprimes pour risques accrus.

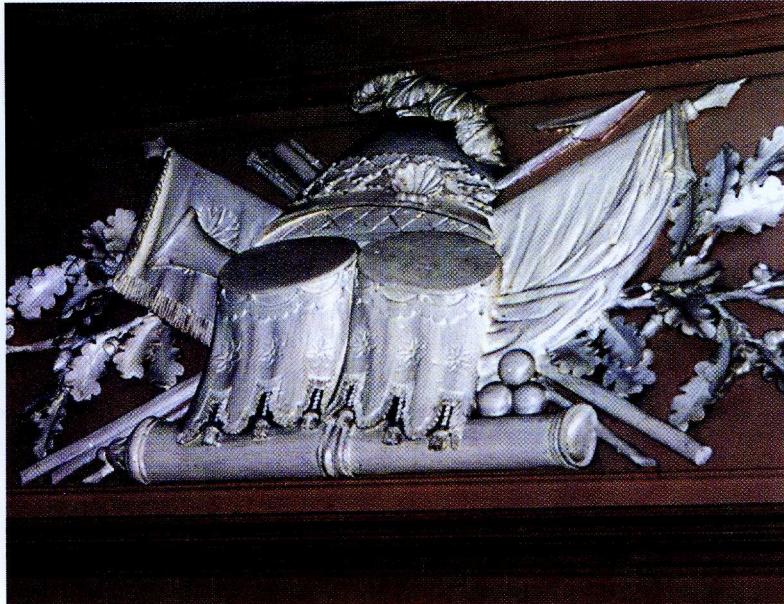
8. Le dommage est indemnisé à concurrence du complément assuré sans égard à une éventuelle sous-assurance, sur le « complément historique ». Le montant de l'indemnité est arrêté selon les procédures prévues par la loi.

9. Le versement de l'indemnité est subordonné à la condition que l'objet soit effectivement réparé ou restauré. Si le bâtiment n'est pas réparé ou reconstruit, l'indemnité ne peut pas dépasser la valeur vénale.

10. Le « complément historique » comporte obligatoirement une franchise de 15% de l'indemnité, mais au moins de Fr. 15'000.— par sinistre.

11. Prenons un exemple:

Un bâtiment est assuré pour une valeur de base de Fr. 2'000'000.— valeur obtenue, par hypothèse, en multipliant le volume de la demeure, soit 4000 m³, par le prix du m³, (dans notre exemple Fr. 500.—).



Un complément historique a par ailleurs été conclu à concurrence de Fr. 1'000'000.—.

Supposons un sinistre de 25% de la valeur de base. L'ECA paie Fr. 500'000.—. Supposons par ailleurs un surcoût de Fr. 800'000.- dû au caractère historique. L'ECA paie au titre de « complément historique » Fr. 680'000.— (Fr. 800'000.— moins 15% de franchise). L'assuré recevra en tout Fr. 1'180'000.—.

12. Il est théoriquement possible d'assurer le « complément historique » auprès d'une assurance privée. Encore faudrait-il trouver une compagnie qui pratique une telle assurance complémentaire et qui le fasse à des conditions équivalentes à celles de l'ECA.

13. Le « complément historique » ne couvre pas les objets mobiliers, notamment ceux constituant ou susceptibles de constituer des accessoires. Ces objets ne relèvent pas de l'assurance des bâtiments, mais de l'assurance mobilière. S'agissant d'objets de valeur (tableaux, argenterie, bijoux, etc.), une assurance complémentaire facultative peut être conclue soit auprès de l'ECA, soit auprès d'une compagnie privée.

Conclusion

La section vaudoise de DAH ne peut qu'inviter ses membres à conclure l'assurance complémentaire auprès de l'ECA pour couvrir le risque particulier présenté par les bâtiments ayant une valeur historique, risque non couvert par l'assurance obligatoire. Elle le fait d'autant plus volontiers que le « complément historique » n'est pas communiqué aux autorités communales. Seule est transmise à celles-ci la valeur d'assurance incendie obligatoire. La conclusion d'un « complément historique » ne saurait donc entraîner une augmentation des taxes communales fondées sur la valeur incendie, notamment de certaines taxes communales d'épuration. Au reste, la prime complémentaire demeure modeste au regard de l'indemnité à laquelle le propriétaire peut prétendre en cas de sinistre.

La présente note se borne à attirer l'attention de nos membres sur le fait que, dans le canton de Vaud, l'assurance obligatoire des bâtiments ne couvre pas la valeur historique de ceux-ci. Elle fournit une information générale sur la possibilité de contracter auprès de l'ECA une assurance complémentaire facultative. Elle ne prétend pas résoudre toutes les questions que peuvent poser ces assurances complémentaires, ni apporter à ces questions des solutions exhaustives, ce d'autant que, à notre connaissance, ces assurances complémentaires ne sont pas régies par un texte légal ou des conditions générales.

Les personnes intéressées s'adresseront directement à
l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels :

56, avenue du Général-Guisan
1009 Pully

Téléphone: 021 / 721 21 21 Fax: 021 / 721 23 18

Décembre 1999

