

Loi

du ...

sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu XXX ;

Vu le message du Conseil d'Etat du ... ;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète :

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Art. 1 Objet de la loi

¹ La présente loi règle l'assurance des bâtiments sis dans le canton de Fribourg contre les dommages causés par le feu ou les éléments naturels.

² Elle règle aussi le statut et l'organisation de l'entité chargée de cette mission, ainsi que les tâches de cette dernière en matière de prévention et d'intervention.

Art. 2 Objectif légal

L'objectif dans ces domaines est la protection des personnes, des animaux et des biens, ainsi que celle de l'environnement.

Art. 3 Caractère impératif et réserve d'autres lois

¹ Les dispositions de la présente loi et de la réglementation d'exécution ont un caractère impératif. Il ne peut y être dérogé que dans les cas prévus.

² Les dispositions d'autres lois, en particulier en matière de construction et de protection de l'environnement, sont réservées.

CHAPITRE 2

Organisation

1. Etablissement cantonal

a) Généralités

Art. 4 Principe

L'accomplissement des missions définies à l'article 1 est confié à l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB).

Art. 5 Statut et siège de l'établissement

¹ L'ECAB est un établissement de droit public autonome. Il est doté de la personnalité juridique.

² Il a son siège à Fribourg.

Art. 6 Organes de l'établissement

Les organes de l'établissement sont :

- a) le conseil d'administration
- b) la direction
- c) l'organe de révision

b) Conseil d'administration

Art. 7 Composition

¹ Le conseil d'administration est composé de 7 à 9 membres nommés par le Conseil d'Etat.

² Le conseiller d'Etat en charge du domaine de la sécurité en fait partie et le préside.

Art. 8 Attributions

¹ Le conseil d'administration est l'organe supérieur de l'établissement. Il répond de sa gestion envers le Conseil d'Etat.

² Il a les attributions suivantes :

- a) il adopte les règlements de portée générale ;
- b) il décide de la stratégie et des objectifs à moyen terme ;
- c) il adopte le budget ;

-
- d) il adopte les comptes et le rapport annuel et les transmet au Conseil d'Etat pour approbation ;
 - e) il fixe les primes et surprimes, la contribution à la prévention, les franchises et l'éventuelle participation aux excédents ;
 - f) il désigne le suppléant du directeur et approuve l'engagement des collaborateurs appelés à exercer des fonctions supérieures ;
 - g) il procède aux autres nominations selon le règlement d'exécution ;
 - i) il propose l'organe de révision au Conseil d'Etat ;
 - j) il prononce les cas d'exclusion de l'assurance ;
 - k) il statue sur les réclamations contre les décisions de l'établissement ;
 - l) il exerce les autres compétences que lui attribuent la législation d'exécution et les règlements de l'établissement.

c) Direction

Art. 9 Composition

La direction est composée du directeur, assisté d'un conseil de direction.

Art. 9a Nomination du directeur

Le directeur est nommé par le Conseil d'Etat sur proposition du conseil d'administration.

Art. 10 Attributions du directeur

La conduite opérationnelle de l'établissement est de la compétence du directeur, qui en assume la responsabilité, notamment à l'égard du conseil d'administration.

Art. 11 Représentation de l'établissement

L'établissement est valablement engagé envers les tiers par la signature à deux du directeur ou de son suppléant et d'un autre membre du conseil de direction.

d) Organe de révision

Art. 12

¹ Les comptes de l'établissement sont révisés par un organe externe désigné par le Conseil d'Etat, sur proposition du conseil d'administration.

² L'organe de révision présente à la fin de chaque exercice un rapport de révision qui est joint aux comptes.

e) Personnel

Art. 13

Le statut et la rémunération du personnel sont fixés dans un règlement spécifique, approuvé par le Conseil d'Etat.

2. Autres autorités

Art. 14 Conseil d'Etat

¹ Le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance de l'établissement.

² En particulier :

- a) il édicte la législation d'exécution et approuve les règlements principaux de l'établissement ;
- b) il nomme les membres du conseil d'administration ;
- c) il nomme le directeur, sur proposition du conseil d'administration ;
- d) il désigne l'organe de révision ;
- e) il approuve les comptes et le rapport annuel ;
- f) il exerce les autres compétences que lui attribue la loi ou la règlementation d'exécution.

Art. 15 Préfet

¹ Le préfet est, dans son district :

- a) autorité de surveillance dans le domaine de l'organisation de la défense incendie et de la lutte contre les éléments naturels ;
- b) organe de référence en cas de sinistre ;
- c) organe de décision en cas de problème de sécurité.

² Le préfet transmet à l'établissement une copie de toutes les décisions qu'il rend dans le domaine de la construction des bâtiments, ainsi que dans les autres domaines de la compétence de l'établissement.

³ Le préfet est autorité de répression dans les cas de contraventions à la présente législation.

Art. 16 Commune

¹ La commune est responsable :

- a) de la mise en œuvre et de la surveillance sur son territoire des tâches qui lui incombent en vertu de la loi et de la règlementation d'exécution

-
- dans le domaine de la défense incendie et de la lutte contre les éléments naturels ;
- b) de l'adoption des règlements communaux nécessaires ;
 - c) de procéder aux contrôles des bâtiments et autres installations selon la législation d'exécution ;
 - d) de prononcer les interdictions de faire du feu ;
 - e) de donner son préavis lorsque requise.
- ² La commune transmet à l'établissement une copie de toutes les décisions qu'il rend dans le domaine de la construction des bâtiments, ainsi que dans les autres domaines de la compétence de l'établissement.
- ³ La commune dénonce au préfet et à l'établissement les contraventions et les manquements à la présente législation dont elle a connaissance.

CHAPITRE 3

Finances

1. Généralités

Art. 17 Principles

¹ L'établissement est financièrement indépendant. Il ne bénéficie d'aucune garantie de l'Etat.

² En contrepartie du monopole dont il jouit dans le domaine de l'assurance obligatoire des bâtiments, l'établissement contribue à la prévention et aux secours dans le domaine de l'incendie et des éléments naturels.

Art. 18 Exemptions fiscales

L'établissement est exempté de tout impôt ou contribution cantonale ou communale.

Art. 19 Autonomie financière

L'établissement doit garantir son autonomie financière par les primes encaissées, ses réserves, ainsi que, le cas échéant par sa réassurance et les couvertures offertes par les communautés de risques auxquelles il participe.

Art. 20 Ressources financières

Les moyens financiers dont dispose l'établissement pour assumer ses missions sont :

-
- a) les primes d'assurance et les contributions à la prévention payées par les assurés ;
 - b) les contributions à la prévention payées par des tiers ;
 - c) ses réserves et revenus y afférents ;
 - d) ses autres revenus.

Art. 21 Réserves et provisions

L'établissement doit assumer sa solvabilité à long terme et disposer de réserves et provisions adéquates en fonction de ses engagements, en particulier à l'égard de ses assurés.

Art. 22 Réassurance et autres instruments appropriés

L'établissement peut conclure des contrats de réassurance, passer des accords avec d'autres assureurs, participer à des communautés de risques et émettre des emprunts.

Art. 23 Comptes

Les comptes annuels sont arrêtés au 31 décembre de chaque année.

Art. 24 Affectation du résultat

Si le résultat d'un exercice est favorable et que les réserves ont atteint le niveau requis, l'excédent peut, en tout ou partie, être redistribué à l'Etat et aux assurés sous forme de réduction de primes.

2. Prime d'assurance et contribution à la prévention

Art. 25 En général

¹ L'établissement perçoit des primes annuelles auprès des propriétaires de bâtiments en veillant à une solidarité convenable.

² Les primes sont composées de la prime d'assurance proprement dite et d'une contribution à la prévention.

³ La prime et la contribution sont fixées de manière que l'ensemble des recettes couvre les indemnités après sinistre, les charges liées à l'assurance, la constitution des réserves ainsi qu'une participation équitable à la prévention et à la lutte contre les dommages assurés par l'établissement.

Art. 26 Prime d'assurance

¹ La prime d'assurance est fixée en pour-mille de la valeur assurée.

² La détermination des taux de prime et les autres règles y relatives sont fixés dans le chapitre 6 « Assurance immobilière» et la législation d'exécution.

Art. 27 Contribution à la prévention

Le taux maximal de la contribution à la prévention à charge du propriétaire est fixé dans le règlement d'exécution.

Art. 28 Délai de paiement et pénalité

¹ La prime d'assurance et la contribution à la prévention sont payables dans un délai de deux mois à compter de la réception de la facture.

² Passé ce délai et après rappel, elles sont frappées d'une pénalité de 3 %.

³ L'établissement règle les détails.

Art. 29 Hypothèque légale

¹ Le paiement des primes et contributions est garanti par une hypothèque légale (art. 73 LACC).

² Il en est de même des émoluments et autres prétentions financières de l'établissement.

³ En cas de retard dans le paiement des primes, des contributions ou autres prétentions financières garanties par hypothèque légale, l'établissement en informe les créanciers hypothécaires.

Art. 30 Titre de mainlevée et mode de poursuite

¹ Les décisions de l'établissement en matière financière, notamment les factures annuelles de prime, constituent des titres de mainlevée définitive au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

² L'établissement peut agir selon les modes de poursuite ordinaires ou en réalisation de gage.

Art. 31 Transfert de propriété

En cas de transfert de propriété, le nouveau propriétaire est responsable du paiement des primes et des contributions échues ainsi que de la prime et de la contribution pour l'année au cours de laquelle le transfert s'effectue, indépendamment de toute convention contraire.

3. Financement de la prévention et de la lutte contre les dommages

Art. 32 Principles

¹ L'établissement contribue à la prévention et à la lutte contre les dommages couverts par l'assurance immobilière en offrant divers services, prestations ou subsides aux propriétaires de bâtiment et aux collectivités publiques concernées.

² Les engagements de l'établissement sont limités aux moyens financiers dont il dispose à cet égard.

Art. 33 Subsides et indemnités financières

Les subsides ou indemnités octroyées par l'établissement s'adressent aux propriétaires pour des mesures visant à améliorer la sécurité de leur bâtiment ou aux collectivités publiques pour la défense incendie et la lutte contre les éléments naturels.

Chapitre 4

Prévention

1. Généralités

Art. 34 Organisation et rôle de l'établissement

¹ L'établissement s'organise de manière à être en mesure d'assumer les tâches de prévention qui lui sont confiées dans les domaines de l'incendie et des risques éléments naturels.

² Il est dans ces domaines organe d'exécution cantonal pour les bâtiments, ouvrages et installations qui leur sont liés.

Art. 35 Contrôle des bâtiments

¹ Les bâtiments et les installations qui leur sont liées font l'objet de contrôles réguliers.

² La réglementation d'exécution définit les compétences et le rythme des contrôles.

2. Mesures générales de prévention

Art. 36 Pouvoir normatif de l'établissement

¹ Sous réserve des dispositions d'autres lois et concordats, l'établissement détermine les normes techniques qui s'appliquent à la construction, à

l'équipement et à l'utilisation des bâtiments, dans la mesure où elles concernent la prévention contre le feu et les éléments naturels.

² Ces normes sont édictées dans le respect des principes d'efficacité et de proportionnalité.

Art. 37 Dérogations

L'établissement est compétent pour déterminer des mesures complémentaires concernant la prévention incendie et éléments naturels ou pour assouplir les mesures, dans des cas exceptionnels.

Art. 38 Devoir de diligence

Chacun doit observer la prudence nécessaire dans l'utilisation de matières, d'appareils et d'installations pouvant constituer un danger d'incendie ou d'explosion.

Art. 39 Entretien des bâtiments

¹ Tout propriétaire a l'obligation de maintenir lui-même, et de faire maintenir par ses locataires, son bâtiment et ses abords dans un état d'entretien et d'ordre qui diminue au maximum les risques d'incendie et de dommages dus aux forces de la nature.

² L'inobservation de cette prescription peut entraîner le paiement d'une surprime d'assurance, l'exclusion de l'assurance ou, en cas de sinistre, la réduction ou la suppression de toute indemnité.

Art. 40 Interdiction de faire du feu

En cas de danger imminent, l'autorité compétente prononce l'interdiction de faire du feu dans les installations défectueuses.

Art. 41 Travaux d'amélioration et de consolidation des bâtiments

¹ A la requête de la commune ou de l'établissement, le préfet peut ordonner à un propriétaire de bâtiment d'exécuter les travaux d'amélioration et de consolidation nécessaires à prévenir les incendies et les dommages que pourraient causer les forces de la nature ou à garantir l'accès des engins des sapeurs-pompiers.

² Si, dans le délai convenable fixé par le préfet, le propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu, la commune peut faire exécuter les travaux aux frais du propriétaire ; le paiement en est garanti par une hypothèque légale (art. 73 LACC).

³ Les autres sanctions pénales ou administratives sont réservées.

Art. 42 Travaux de protection générale

¹ Le Conseil d'Etat peut prescrire à une commune ou à d'autres corporations de droit public, des travaux spéciaux de protection contre les forces de la nature, tels que murs, barrages, digues, canalisations, etc.

² Si nécessaire, il fixe la répartition des frais.

3. Prévention contre les incendies

a. Construction, équipement et utilisation des bâtiments

Art. 43 Disposition générale

¹ Les bâtiments sont construits, équipés et utilisés de manière à prévenir les risques d'incendie.

² Ils doivent être accessibles aux services de secours.

Art. 44 Normes applicables

La législation d'exécution précise quels types de normes sont applicables.

b. Ramonage

Art. 45 Obligation de contrôle et de ramonage

¹ Le contrôle et le nettoyage périodiques des installations thermiques est obligatoire sur l'ensemble du territoire du canton.

² Ces tâches sont du ressort exclusif d'entreprises concessionnées.

Art. 46 Organisation du ramonage

L'organisation du ramonage, en particulier la concession, les fréquences et les tarifs sont réglés dans la législation d'exécution.

c. Equipements de protection incendie

Art. 47 Compétence générale

¹ L'établissement est compétent pour toutes les questions relatives aux équipements de protection incendie. Il est également compétent pour les ascenseurs, dans la mesure prévue par la législation.

² Les tâches et les compétences des organes chargés par la législation fédérale du contrôle des installations électriques sont réservées.

Art. 48 Ascenseurs

- ¹ La mise sur le marché ainsi que la transformation et la rénovation importante d'ascenseurs doivent être conformes aux prescriptions de la législation fédérale sur la sécurité des produits (LSPro).
- ² Le montage de ces installations doit en outre être conforme aux règles techniques précisées par l'établissement.
- ³ L'établissement peut exiger une amélioration de la sécurité des installations existantes.

*4. Prévention contre les éléments naturels***Art. 49** Disposition générale

Les bâtiments sont construits, équipés et utilisés de manière à prévenir les risques liés aux éléments naturels.

Art. 50 Implantation des bâtiments

L'emplacement sur lequel un bâtiment va être construit doit être à l'abri des dangers d'avalanches, de glissements de terrains, d'éboulements de rochers, de chutes de pierres, d'inondations, de hautes eaux et autres éléments naturels.

Art. 51 Sécurité parasmique

L'établissement est le centre de compétence et l'autorité d'exécution au niveau cantonal en ce qui concerne la sécurité parasmique.

Chapitre 5**Lutte contre le feu et les éléments naturels***1. Service de défense contre l'incendie***Art. 52** Organisation

¹ Chaque commune a l'obligation d'organiser, d'instruire et d'entretenir, à ses frais, un service de défense contre l'incendie.

² Ce service doit pouvoir assurer, en tout temps, une intervention rapide et efficace en cas de sinistre.

Art. 53 Groupement de communes

Sur préavis de l'Etablissement, le préfet peut, sous certaines conditions, autoriser ou obliger plusieurs communes à organiser en commun le service de défense contre l'incendie.

Art. 54 Centres de renfort

a) Tâches

¹ Dans chaque district, un corps de sapeurs-pompiers remplit, en plus de ses tâches locales, les tâches d'un centre de renfort.

² Ces tâches sont les suivantes :

- a) l'appui aux corps locaux, lorsqu'un sinistre dépasse leurs possibilités ;
- b) l'intervention pour le sauvetage de personnes, lorsqu'elle nécessite des engins spéciaux ;
- c) l'intervention sur les routes nationales ;
- d) l'intervention lors de sinistres spéciaux, notamment en cas de pollution par des hydrocarbures ou d'autres produits.

³ Le Conseil d'Etat peut attribuer d'autres tâches aux centres de renfort ou à certains d'entre eux.

Art. 54a b) Organisation et fonctionnement

¹ Le Conseil d'Etat désigne, sur le préavis de l'Etablissement, les corps de sapeurs-pompiers qui sont chargés de remplir les tâches d'un centre de renfort.

² Il règle par voie d'ordonnance l'organisation, l'équipement et le fonctionnement des centres de renfort.

³ Il peut déléguer à l'Etablissement la compétence de régler, par des directives, l'engagement des centres de renfort ainsi que l'instruction des sapeurs-pompiers qui leur sont attribués.

Art. 54b c) Financement

¹ L'Etablissement prend en charge les frais d'investissement et les frais de fonctionnement qui résultent, pour les communes-siège, de l'accomplissement des tâches de centre de renfort.

² Les communes-siège participent à ces frais, dans la mesure où leurs corps de sapeurs-pompiers bénéficient des moyens du centre de renfort dans l'accomplissement de leurs tâches locales. Le Conseil d'Etat règle par voie d'ordonnance l'application de cette disposition.

³ Sont réservées les dispositions particulières prévoyant la prise en charge de frais par l'Etat, par les communes ou par des tiers.

Art. 55 Règlement communal

¹ Les communes établissent un règlement sur le service de défense contre l'incendie.

² Ce règlement est soumis à l'approbation du préfet qui demande le préavis de l'Etablissement.

Art. 56 Equipement et matériel

Les communes fournissent l'équipement des sapeurs-pompiers, le matériel, les engins et les locaux nécessaires.

Art. 57 Mesures spéciales dans établissements à risque

¹ Le règlement d'exécution détermine les mesures que les exploitants d'établissements doivent prendre sur le plan du personnel pour assurer une sécurité incendie suffisante lorsque les dangers d'incendie, le taux d'occupation ou les dimensions de l'exploitation l'exigent.

² Le préfet est compétent, sur le préavis de l'autorité communale et de l'établissement, pour exiger de ces établissements la création de groupes d'extinction ou, si nécessaire, de sapeurs-pompiers d'entreprise. L'établissement peut aussi obliger les établissements dont l'exploitation présente des dangers d'incendie spéciaux à s'affilier à un service de prévention contre l'incendie.

Art. 58 Service de garde

¹ Le conseil communal peut organiser des services de surveillance, tels que piquets en temps d'orage, lors de grandes sécheresses, lors de manifestations publiques, ou lorsque des circonstances spéciales l'exigent.

² Le préfet peut ordonner ce service de garde durant une période déterminée.

³ Le conseil communal met sur pied le corps de sapeurs-pompiers en cas d'inondation, de tremblement de terre, d'éboulements, d'avalanches, de déraillement ou autres catastrophes.

⁴ Le conseil communal et le préfet peuvent aussi réquisitionner des civils pour porter aide aux sapeurs-pompiers.

Art. 59 Instruction des sapeurs-pompiers

¹ L'instruction des sapeurs-pompiers incombe :

- a) aux commandants et aux cadres des corps de sapeurs-pompiers ;
- b) à l'Etablissement, avec la collaboration des instructeurs sapeurs-pompiers.

² Le commandant du corps de sapeurs-pompiers est responsable de l'instruction. Il établit le programme des exercices et fait suivre aux sapeurs-pompiers les cours de formation qui leur sont destinés.

³ L'Etablissement dirige l'instruction sur le plan cantonal. Il a pour tâches, en particulier :

- a) de définir les objectifs de l'instruction ;
- b) de fournir une infrastructure pour la formation et les exercices ;
- c) d'assurer le recrutement, la formation et l'encadrement des instructeurs ;
- d) d'organiser les cours cantonaux de formation et d'en fixer les conditions cadres.

⁴ L'Etablissement est secondé, dans l'accomplissement de ses tâches, par une commission dont la composition et les attributions sont fixées dans le règlement.

Art. 60 Frais d'extinction

Les frais de sauvetage, d'extinction et de garde en cas de sinistre sont à la charge des communes. Celles-ci ont le droit de réclamer le remboursement de leurs frais aux auteurs de l'incendie par malveillance ou négligence grave ou à leurs instigateurs.

Art. 61 Sinistres en dehors de la commune

¹ Les communes sont tenues de porter secours aux localités voisines s'il se déclare un incendie important et si leur aide est requise.

² Les communes qui sollicitent les services particuliers d'autres communes en supportent les frais.

³ Les conventions entre communes sont réservées.

Art. 62 Obligation de faire le service

¹ Les hommes et les femmes domiciliés sur le territoire de la commune peuvent, quelle que soit leur nationalité, être astreints à coopérer au service de défense contre l'incendie par leur incorporation dans le corps de sapeurs-pompiers.

² Cette obligation peut être imposée à tout homme ou à toute femme ayant l'âge de 20 ans révolus et n'ayant pas atteint 52 ans. En cas de nécessité, les limites d'âge peuvent être fixées à 18 et à 60 ans.

Art. 63 Incorporation

¹ Les communes déterminent les classes d'âge qui sont astreintes au service de défense contre l'incendie, en tenant compte des besoins.

² Elles incorporent dans le corps des sapeurs-pompiers un nombre d'hommes et de femmes suffisant pour obtenir l'effectif nécessaire.

³ Nul ne peut exiger son incorporation dans le corps des sapeurs-pompiers.

Art. 64 Taxe d'exemption

¹ Les hommes et les femmes soumis à l'obligation de faire le service et qui ne sont pas incorporés dans le corps des sapeurs-pompiers peuvent être soumis au paiement d'une taxe annuelle d'exemption.

² L'assiette et le montant de la taxe ainsi que les catégories de personnes qui peuvent en être exemptées sont déterminés par les communes.

³ Les dispositions de la loi sur les impôts communaux s'appliquent pour le surplus.

Art. 65 Exemption du service et du paiement de la taxe

...

Art. 66 Réquisition de véhicules

Sur réquisition de l'autorité communale, les propriétaires de véhicules de tous genres et de chevaux sont tenus de les mettre à disposition des sapeurs-pompiers en cas de sinistre ou d'exercice. Il leur est alloué une indemnité équitable.

Art. 67 Réquisition des civils

En cas de sinistre, le préfet, l'autorité communale ou le commandant des sapeurs-pompiers peuvent requérir le concours de personnes ne faisant pas partie du corps de sapeurs-pompiers pour lutter contre un incendie ou contre les forces de la nature.

Art. 68 Assurance des sapeurs-pompiers et des civils requis

¹ Chaque commune doit assurer auprès de la Caisse de secours de la Société suisse des sapeurs-pompiers tous les membres de son corps de sapeurs-pompiers contre les conséquences d'accidents survenus ou de maladies contractées lors d'exercices, de sinistres et de service de garde.

² L'Etablissement assure contre les accidents, les premiers intervenants bénévoles et les civils appelés à collaborer lors de sinistres ou de services de garde.

³ L’Etablissement couvre également la responsabilité civile des communes résultant de l’activité de leur corps de sapeurs-pompiers, des premiers intervenants bénévoles et des civils requis, en tant que cette responsabilité n’est pas ou n’est qu’insuffisamment couverte par la commune.

⁴ Les établissements privés assurent eux-mêmes leurs corps de sapeurs-pompiers.

2. Infrastructures de défense contre l’incendie

Art. 69

¹ Les communes ont l’obligation de prendre les mesures infrastructurelles nécessaires pour assurer leur défense contre l’incendie sur l’ensemble de leur territoire, à savoir :

- a) par les infrastructures d’eau potable ;
- b) par la création et l’entretien de réserves et de prises d’eau en rapport avec les objets à défendre.

² Elles adaptent autant que possible leurs infrastructures d’eau potable existantes aux exigences en matière de défense contre l’incendie lorsque des interventions s’imposent sur ces infrastructures.

Chapitre 6

Assurance immobilière

1. Généralités

a. Assurance immobilière obligatoire

Art. 70 **Principes**

¹ L’assurance immobilière fribourgeoise couvre l’ensemble des bâtiments, construits ou en construction, sis sur le territoire cantonal contre les risques liés au feu et aux éléments naturels.

² Elle est obligatoire et fondée sur le principe de solidarité entre tous les propriétaires.

³ Tous les bâtiments soumis à l’assurance immobilière obligatoire sont assurés exclusivement auprès de l’ECAB.

⁴ La législation d’exécution peut prévoir des exceptions à ces principes.

Art. 71 Exclusion de l'assurance

La législation d'exécution fixe les cas d'exclusion de l'assurance immobilière obligatoire.

Art. 72 Rapports avec l'assurance privée

a) Double assurance

¹ Dans le domaine de l'assurance immobilière, la double assurance est interdite.

² En outre, lorsque l'ECAB décide d'une exclusion totale ou partielle d'assurance au sens de l'article 71 ci-dessus, le bâtiment ou risque concerné ne peut être assuré auprès d'un tiers.

Art. 73 b) Contribution à la prévention et aux secours

¹ Les compagnies d'assurance qui pratiquent dans le canton l'assurance immobilière ou l'assurance immobilière complémentaire contribuent de manière équitable au financement de la prévention et des secours assumé par l'ECAB.

² La contribution se calcule sur le chiffre des valeurs assurées ; les compagnies communiquent ce chiffre à l'établissement à la fin de chaque année.

b. Objet de l'assurance**Art. 74**

¹ L'assurance immobilière englobe le bâtiment et ses parties intégrantes.

² Elle peut s'étendre à d'autres parties ou installations liées au bâtiment. Au contraire, la législation d'exécution peut exclure de l'assurance obligatoire certains biens ou certaines installations liées à un type particulier d'exploitation.

c. Risques assurés**Art. 75**

¹ L'assurance immobilière couvre les risques liés au feu et aux éléments naturels, dans la mesure où ils affectent un bâtiment assuré.

² La législation d'exécution précise les contours de ces couvertures, tant pour ce qui est des risques assurés que des risques exclus.

d. Valeurs d'assurance

Art. 76 Principe de la valeur à neuf

Les bâtiments sont en principe assurés à leur valeur à neuf.

Art. 77 Dérogations à la valeur à neuf

L'assurance ne devant pas être source d'enrichissement pour l'assuré, des dérogations au principe de la valeur à neuf sont justifiées.

2. Estimation de la valeur assurée

a. Détermination de la valeur assurée

Art. 78 Principe

Tout bâtiment soumis à l'assurance immobilière fait l'objet d'une estimation.

Art. 79 Assurance provisoire

Les bâtiments en construction sont provisoirement assurés, sans estimation préalable, dès l'octroi du permis de construire. Il en est de même pour des travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction et de pose d'installation.

Art. 80 Révision des valeurs d'estimation

Les valeurs d'estimation des bâtiments font l'objet de révisions périodiques, soit lorsque les conditions le justifient.

b. Responsabilité et obligations du propriétaire et de tiers

Art. 81 Le propriétaire – En général

Le propriétaire est responsable à l'égard de l'assureur immobilier de tous les faits et actes nécessaires à l'assurance de son bien et aux droits et obligations qui en découlent pour lui-même ou des tiers.

Art. 82 Les autorités

Les autorités transmettent à l'établissement les informations qui lui sont nécessaires en rapport avec l'accomplissement de ses missions.

c. Organisation de l'estimation

Art. 83 Estimateurs

- ¹ L'estimation des bâtiments est le fait de personnes ayant des connaissances et de l'expérience dans le domaine de la construction.
- ² Les règles relatives à la nomination des estimateurs, à la durée de leur engagement et à leur rémunération sont précisées dans la législation d'exécution.

Art. 84 Commissions d'estimation

L'estimation est organisée par région et les estimateurs exercent leur mandat dans le cadre d'une commission dûment organisée.

d. Procédure d'estimation

Art. 85 Principe

La procédure d'estimation est réglée dans la législation d'exécution.

3. Début et fin de l'assurance

Art. 86 Décision d'assurance

- ¹ Une fois la procédure d'estimation terminée, l'établissement rend une décision d'assurance.
- ² La décision d'estimation, ainsi que les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assurance immobilière fribourgeoise constituent la base de la relation d'assurance entre le propriétaire et l'établissement.
- ³ Une fois la décision entrée en force et acceptée par l'assureur, ce dernier établit une police constatant les éléments essentiels de l'assurance.

Art. 87 Début de l'assurance

¹ L'assurance dans sa teneur définitive débute au moment de la décision d'assurance.

² La législation d'exécution règle les cas particuliers.

Art. 88 Couverture provisoire

a) Début

Toutefois, le propriétaire bénéficie d'une couverture provisoire d'assurance dès la délivrance du permis de construire par l'autorité compétente.

Art. 89 b) Fin

La couverture provisoire prend fin dès que le bâtiment est achevé et qu'il doit faire l'objet d'une estimation.

Art. 90 Fin de l'assurance

L'assurance prend fin :

- a) avec la démolition ou le dommage total du bâtiment ;
- b) en cas d'exclusion totale et définitive de l'assurance, dès la notification de décision d'exclusion ;
- c) dès que le bâtiment est achevé et qu'il n'a pas fait l'objet d'une estimation définitive dans les délais.

*4. Primes et surprimes***Art. 91** Taux de prime

Le taux de la prime d'assurance varie en fonction :

- a) de la classe du bâtiment (prime de base)
- b) des risques spéciaux (surprimes).

Art. 92 Surprimes

¹ Les bâtiments dans lesquels ou aux abords desquels un risque spécial est causé notamment en raison

- a) de l'activité exercée ;
- b) des matériaux entreposés ;
- c) de dérogations aux distances légales ;
- d) de la zone dans laquelle ils se situent

sont grevés d'une surprime qui s'ajoute à la prime de base.

² Le paiement d'une surprime peut également être imposé au propriétaire d'un bâtiment qui se trouve dans un des cas d'exclusion (art. 71) ou qui comprend extérieurement des éléments de construction peu résistants aux forces de la nature.

Art. 93 Exigibilité des primes

Le règlement d'exécution détermine le moment à partir duquel les primes ou surprimes sont dues.

Art. 94 Durée de l'assujettissement

La prime et la contribution sont dues dès le 1er janvier de chaque année, ou dès le premier jour du trimestre où la nouvelle taxation est entrée en vigueur, jusqu'au 31 décembre ou jusqu'à la fin du trimestre lorsque le bâtiment a été radié de l'assurance. La créance se prescrit par dix ans.

5. Sinistres**a. Procédure en cas de sinistre****Art. 95** Devoirs du propriétaire

¹ Le propriétaire ou son ayant-droit doit prendre, à la survenance d'un sinistre, diverses mesures mentionnées dans le règlement d'exécution.

² Celui qui ne se conforme pas à ces prescriptions encourt une réduction voire une suppression de ses indemnités.

Art. 96 Enquête – Détermination de la cause du sinistre

Indépendamment de la procédure pénale, l'établissement peut mener sa propre enquête afin de déterminer la cause du sinistre et les éventuelles responsabilités.

b. Estimation des dommages**Art. 97** Procédure d'estimation

¹ L'estimation du dommage est effectuée par l'établissement.

² La procédure d'estimation est définie dans les dispositions d'exécution de la présente loi.

Art. 98 Destruction totale ou partielle

¹ En cas de destruction totale d'un bâtiment, le dommage est calculé sur la base de la valeur d'assurance au moment du sinistre sous déduction de la valeur des restes.

² En cas de destruction partielle, l'estimation du dommage peut être basée à la fois sur la valeur d'assurance de la partie détruite, sous déduction des restes, et sur les devis de reconstruction.

c. Fixation de l'indemnité

Art. 99 Principes et généralités

Au terme de la procédure d'estimation des dommages, l'établissement rend sa décision d'indemnité, laquelle prend en compte l'ensemble des circonstances et des facteurs de réduction possibles.

Art. 100 Destruction totale

Lorsque la destruction du bâtiment est considérée comme totale, et que le bâtiment est reconstruit, l'établissement verse une indemnité correspondant aux coûts de la reconstruction, mais au maximum à la valeur assurée, sous déduction de la valeur des restes éventuels.

Art. 101 Destruction partielle

a) Principe

En cas de dommage partiel, l'indemnité correspond à l'estimation du dommage en cas de destruction partielle.

Art. 102 b) Indemnité de moins-value

Une indemnité équitable de dépréciation peut être accordée pour des dégâts qui ne peuvent pas être réparés ou dont les frais de réparation sont manifestement disproportionnés, par exemple pour les fissures ou de simples défauts esthétiques.

Art. 103 Supplément pour prestations accessoires

¹ L'établissement ajoute à l'indemnité un supplément pour couvrir les prestations accessoires, notamment les frais de déblaiement et d'évacuation des matériaux.

² Le supplément ne peut dépasser 15 % du montant des dégâts.

Art. 104 Contravention – Négligence ou imprudence

¹ L'établissement peut réduire l'indemnité si le sinistre a été causé ou aggravé :

- a) par une contravention aux prescriptions de police relatives aux précautions contre l'incendie ou autres dommages ou par l'inobservation de décisions prises à ce sujet par l'autorité compétente ;
- b) par la présence, non déclarée, dans le bâtiment ou ses abords, de matières explosives, de matières facilement inflammables ou d'autres matières qui ont augmenté le risque assuré et auraient dû entraîner le paiement d'une surprime ;

c) par l'exercice non déclaré, dans le bâtiment ou ses abords, d'une activité artisanale, industrielle ou autre, qui aurait dû entraîner le paiement d'une surprime ;

d) par la violation d'une autre obligation statuée par la loi ou le règlement d'exécution, notamment celles concernant le devoir d'annonce et les mesures visant à restreindre le dommage.

² La réduction n'a lieu qu'en cas de faute intentionnelle, de négligence ou d'imprudence grave de la part du propriétaire ou d'un tiers intéressé ; le fait des personnes dont ils répondent selon la loi civile leur est également imputable dans la mesure où ils l'ont rendu possible par leur propre négligence ou imprudence grave.

³ La réduction est proportionnée au degré de gravité de la faute.

⁴ En cas de récidive de l'assuré ou des tiers intéressés, l'indemnité peut être supprimée.

Art. 105 Manœuvres frauduleuses

L'établissement peut priver de tout ou partie de l'indemnité :

- a) l'assuré qui recours à des manœuvres frauduleuses pour induire l'établissement en erreur et obtenir des indemnités plus élevées que celles auxquelles il a droit ;
- b) l'assuré qui empêche la détermination du dommage et de sa cause, notamment en refusant des renseignements ou en modifiant l'état des lieux ;
- c) l'assuré qui prétend bénéficier d'une double assurance pour son bâtiment ;
- d) l'assuré qui déclare un sinistre après qu'il soit réparé.

Art. 106 Sinistre intentionnel

¹ 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.

² Il peut être poursuivi pour le remboursement des indemnités et des frais que l'établissement doit payer ou qu'il a payés à des tiers. L'établissement est subrogé, jusqu'à due concurrence, aux droits des tiers.

Art. 107 Relation avec la poursuite pénale

¹ La réduction ou la suppression de l'indemnité s'opère indépendamment du sort des poursuites pénales.

² L'auteur, l'instigateur ou le complice d'un délit intentionnel ou d'une négligence ou imprudence grave 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 du tout ou partie des indemnités et des frais payés à des tiers.

Art. 108 Sinistre causé par un tiers

¹ Si le sinistre a été causé ou aggravé par le fait d'un tiers, l'indemnité est versée à l'assuré conformément aux dispositions de la présente loi ; l'établissement est subrogé aux droits de l'assuré contre le tiers responsable jusqu'à concurrence de l'indemnité et des frais.

² L'assuré répond de tout acte par lequel il est porté atteinte à ce droit de l'établissement.

³ Le tiers peut être poursuivi même en cas d'acquittement, de non-lieu ou d'impossibilité de suivre à l'action pénale pour toute autre cause d'exclusion légale de la responsabilité.

⁴ L'établissement peut se constituer partie plaignante et civile au sens de la législation sur la procédure pénale.

Art. 109 Tiers intéressés

Dans les cas où l'indemnité peut être réduite ou supprimée pour une des causes prévues au présent chapitre, les créanciers ayant sur l'immeuble un droit de gage inscrit au registre foncier touchent néanmoins leur part d'indemnité dans la mesure où ils n'ont pas eux-mêmes causé ou aggravé le sinistre en qualité d'auteur, de coauteur, d'instigateur ou de complice, par une faute intentionnelle, une négligence ou une imprudence grave et s'ils prouvent que leurs créances ne sont pas couvertes par la fortune du propriétaire.

Art. 110 Décision fixant l'indemnité

¹ La décision fixant l'indemnité est prise par l'établissement.

² Elle est notifiée au propriétaire et aux tiers intéressés dans les cas prévus à l'article 109.

d. Paiement de l'indemnité

Art. 111 Principe

¹ Aucun versement n'est effectué avant que l'enquête officielle ou l'enquête de l'établissement ait établi la cause du sinistre ou fait constater qu'aucune faute n'est imputable à l'assuré.

² L'indemnité n'est notamment pas échue aussi longtemps :

- a) que 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 ;
- b) tant que les réparations ou la reconstruction ne sont pas terminées ou, si le bâtiment n'est pas reconstruit, tant que les ruines n'ont pas été déblayées.

Art. 112 Intérêts moratoires

Si le montant du sinistre représente plus d'un tiers de la valeur d'assurance, l'indemnité porte intérêt dès le 31^e jour qui suit son exigibilité.

Art. 113 Ayants-droits

a) Propriétaire

¹ L'indemnité est versée à l'assuré qui est propriétaire à la date du sinistre, sous réserve des droits des créanciers gagistes.

² L'indemnité est versée entièrement au propriétaire dans les cas suivants :

- a) si le bâtiment est franc de gages, servitudes et charges ;
- b) s'il a été réparé ou reconstruit de telle façon qu'il représente une valeur au moins égale à celle qu'il avait avant le sinistre ;
- c) si les tiers intéressés donnent leur accord écrit en cas de non-reconstruction, de reconstruction pour une valeur inférieure à la valeur précédente ou de reconstruction en un autre endroit.

³ A la demande des architectes, ingénieurs, entrepreneurs ou artisans occupés à la reconstruction ou s'il apparaît que le propriétaire n'affectera pas à la remise en état de son bâtiment le montant de l'indemnité prévu à cet effet, ce montant est consigné sur un compte de construction auprès d'une banque.

Art. 114 b) Tiers intéressés

Dans les autres cas, l'indemnité sert d'abord à dédommager les tiers intéressés, selon leur rang, dans la mesure du préjudice que leur cause le fait que le bâtiment n'est pas reconstruit ou ne l'est que pour une valeur inférieure.

Art. 115 Conditions et moment du paiement

¹ Suivant l'importance du sinistre, l'établissement procédera au versement d'acomptes en fonction de l'évolution des travaux de reconstruction ou procédera à des versements sur la base de factures acquittées par le propriétaire.

² Les dispositions d'exécution de la présente loi précisent les moments auxquels sont versés les acomptes et versements.

Art. 116 Non-reconstruction ou reconstruction sur un autre emplacement

¹ En cas de non-reconstruction ou de reconstruction sur un autre emplacement, l'établissement retient, jusqu'à complet déblicalement des restes, une fraction de l'indemnité pouvant aller jusqu'à 20 % du dommage. A défaut d'exécution dans un délai fixé par l'établissement, la commune peut se substituer au propriétaire et faire exécuter les travaux.

² Le propriétaire perd toute prétention sur la fraction de l'indemnité retenue si les travaux sont exécutés par la commune ; la retenue est alors versée à cette dernière, jusqu'à concurrence des frais effectifs.

Art. 117 Prescription

Toute prétention à indemnité se prescrit par cinq ans dès la date du sinistre.

Chapitre 7

Dispositions particulières, voies de droit et dispositions pénales

1. Dispositions particulières

Art. 118

L'établissement est soumis à la législation en matière de marchés publics, sauf pour ce qui est de la valorisation de son patrimoine financier.

2. Voies de droit

Art. 119 En général

Les décisions prises en application de la présente loi sont sujettes à recours conformément au code de procédure et de juridiction administrative.

Art. 120 Réclamation préalable

¹ Toutefois, les décisions de la direction et des services sont d'abord sujettes à réclamation au sens de l'article 103 du code de procédure et de juridiction administrative.

² L'autorité compétente pour connaître de la réclamation est le conseil d'administration.

³ La procédure de réclamation est régie par l'article 103 al. 3 du code de procédure et de juridiction administrative.

3. Dispositions pénales

Art. 121 Contraventions

¹ Est puni d'une amende de 50 à 2000 francs celui qui contrevient aux dispositions de la présente loi ou des dispositions d'exécution.

² Est puni d'une amende de 50 à 500 francs celui qui refuse de servir dans un corps de sapeurs-pompiers.

³ L'instigateur et le complice sont punissables comme l'auteur de l'infraction.

Art. 122 Procédure

L'amende est prononcée par le préfet conformément à la loi sur la justice.

Chapitre 8

Dispositions finales et transitoires

Art. 123 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur de la présente loi, toutes les dispositions contraires sont abrogées, en particulier la loi du 22 novembre 1945 sur la police du feu et des constructions et de la loi du 6 mai 1965 sur l'assurance des bâtiments contre l'incendie et les autres dommages.

Art. 124 Droit transitoire

...

Art. 125 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi, dont il fixe la date d'entrée en vigueur.