



ECAB  
KGV

**ASSURANCE**

**Estimation / Sinistre**

## ESTIMATION

- 2 PROCÉDURE D'ESTIMATION
- 3 DÉTERMINATION DE LA VALEUR ASSURÉE
- 4 COUVERTURE D'ASSURANCE
- 6 RÈGLES DE DÉLIMITATION
- 8 CLASSIFICATION DES BÂTIMENTS
- 10 CALCUL DE LA PRIME
- 11 ANCIENNES ESTIMATIONS

## SINISTRE

- 14 RISQUES ASSURÉS – FEU
- 16 RISQUES ASSURÉS – ÉLÉMENTS NATURELS
- 20 EXCLUSIONS GÉNÉRALES
- 21 PROCÉDURE EN CAS DE SINISTRE
- 23 SINISTRES BAGATELLES
- 24 DOMMAGE ESTHÉTIQUE

**LECAB** : loi sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels.

**RECB** : règlement sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels.

**RASS** : règlement sur l'assurance de l'ECAB.

**Seul les articles de loi, les règlements et les directives font foi. Ces documents sont disponibles sur [www.ecab.ch](http://www.ecab.ch).**

**ESTIMATION**



1. Estimation de la valeur du bâtiment. Pour les PPE, la couverture d'assurance immobilière est établie par bâtiment et non par propriétaire.



2. Procès-verbal · Délai de 10 jours pour adresser des observations.

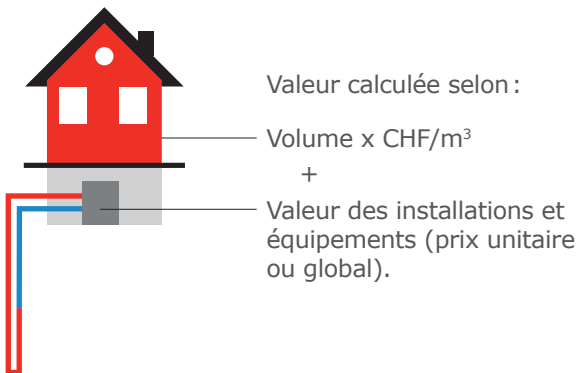


3. Envoi de la police d'assurance (Décision).



4. Délai de 30 jours pour adresser une réclamation motivée.

## DÉTERMINATION DE LA VALEUR ASSURÉE





### COMPRIS DANS LA COUVERTURE

Tout produit immobilier issu de l'activité de la construction, y compris ses parties intégrantes et les ouvrages destinés aux services de base du bâtiment :

- Conduites d'eau à l'intérieur du bâtiment.
- Gaines techniques de base.  
Ex. électricité • climatisation  
aération/ventilation • chauffage.
- Parois brutes ou non brutes.
- Sols, y.c. chape, revêtement brut ou non brut.
- Cuisines.



## NON COMPRIS DANS LA COUVERTURE

- Bien-fonds et valeurs qui lui sont attachées.
- Avantages résultant de la situation de l'immeuble.
- Valeur artistique, valeur d'antiquité ou de collection, valeur affective d'un bâtiment ou d'un ouvrage.
- Parties du bâtiment et ouvrages entrant dans la structure de celui-ci mais qui n'appartiennent pas au propriétaire du bâtiment.
- Ouvrages spéciaux de consolidation au-dessous du sol.
- Droits qui sont attachés au bâtiment.
- Bâtiments et parties de bâtiments soumis à l'obligation d'obtenir un permis de construire et n'étant pas au bénéfice d'un tel permis.

Les éléments nouvellement assurés par l'ECAB et par les assurances privées selon la directive sur les règles de délimitation entre l'assurance immobilière et mobilière dans le canton de Fribourg :

### **ASSURÉS PAR L'ECAB**

- Adoucisseur d'eau.
- Installations sanitaires.
- Parafoudres et paratonnerres.
- Fourneaux et poêles en tout genre, y.c. conduit de fumée.
- Sondes géothermiques.
- Stores en toile avec système d'extension.
- Systèmes de détection incendie-fumée.



Directive du 27 juin 2018 sur les règles de délimitation entre l'assurance immobilière et l'assurance mobilière dans le canton de Fribourg disponible sur [www.ecab.ch](http://www.ecab.ch).

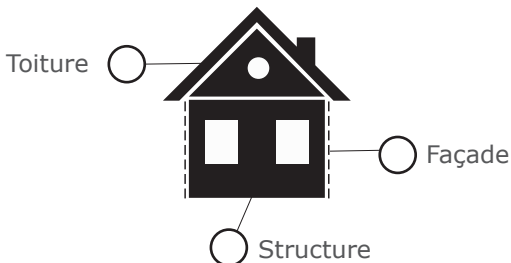


## ASSURÉS PAR LES ASSURANCES PRIVÉES

- Bâtiments dont la valeur est inférieure à Fr. 10'000.-.
- Résidences de campings, mobilhomes, containers aménageables.
- Aménagements extérieurs.
- Pergolas non rattachées et non fixées au bâtiment.
- Constructions légères.
- Piscines extérieures non rattachées au bâtiment.
- Palissades.
- Moustiquaires.
- Filets brise-vent.
- Canalisations extérieures et drainages entourant le bâtiment.
- Machines à laver et sécher le linge.
- Appareils électriques et électroniques mobiles.
- Appareils de type saunas, jacuzzis, whirlpool et cabines infrarouge.

Les bâtiments sont répartis en classes d'assurance selon les risques d'incendie que leur fait courir la nature des matériaux employés :

- I** Incombustible  
Ex. acier • béton • brique • ciment • terre cuite  
matière inerte • plâtre • pierre • verre • etc.
- M** Mixte
- C** Combustible  
Ex. bois • matériaux composites • PVC rigide • etc.



## DÉTERMINER LA CLASSIFICATION DU BÂTIMENT

### Classe 1

Toiture	I
Façade	I
Structure	I

### Classe 2

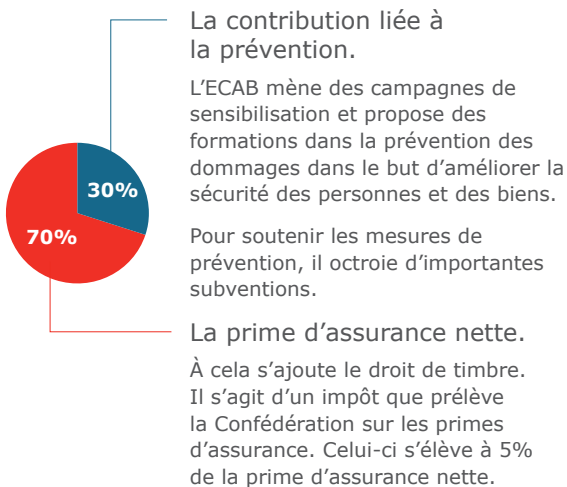
Toiture	I	I	M
Façade	I	M	M
Structure	M	Libre	M

### Classe 3

Toiture	C	Libre	M
Façade	Libre	C	M
Structure	Libre	Libre	C

Le taux de la prime d'assurance varie en fonction de la classe du bâtiment (prime de base) et des risques spéciaux (surprimes).

La prime d'assurance comprend :



Les bâtiments dans lesquels ou aux abords desquels un risque spécial est causé sont grevés d'une surprime qui s'ajoute à la prime de base.



Jusqu'à nouvelle estimation, les bâtiments dont l'état mentionné dans le protocole d'estimation est « **bon** » ou « **moyen** » bénéficient de la couverture d'assurance en valeur à neuf.



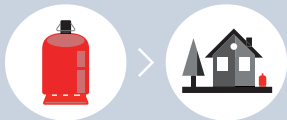
Jusqu'à nouvelle estimation, les bâtiments dont l'état mentionné dans le protocole d'estimation est « **mauvais** » ne bénéficient pas de la couverture d'assurance en valeur à neuf et sont par conséquent assurés en valeur actuelle.

## ADOPTER LES BONS RÉFLEXES



### CENDRES ET BRAISES

Déposez les cendres et les braises dans un récipient métallique muni d'un couvercle et entreposez-le sur un fond incombustible, de préférence à l'extérieur (même après 72h le danger d'incendie persiste).



### BOUTEILLES DE GAZ

Entreposez les bouteilles de gaz exclusivement à l'air libre, sous un toit ou un couvert (ne pas les stocker dans un local fermé).



### GRÊLE

Remontez les stores car les vitres sont plus résistantes.



### INONDATIONS

Vérifiez régulièrement le bon fonctionnement de vos canalisations, gouttières, caniveaux-grilles. Les feuilles et autres déchets organiques perturbent l'écoulement des conduites d'évacuation des eaux de pluie.

**SINISTRE**



Feu



Fumée



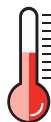
Foudre



Explosion



Chute d'aéronefs/fret



Chaleur





## **DOMMAGES ASSURÉS PAR L'ECAB FRANCHISE FR. 0.-**

- Effet soudain et imprévisible.



## **DOMMAGES NON-ASSURÉS PAR L'ECAB**

- Utilisation conforme à la destination.
- Phénomènes d'usure ordinaire.
- Courant électrique.
- Fonctionnement normal des installations de protection.  
Ex. fusibles.



Ouragan



Grêle



Avalanches, poids  
excessif de neige  
et glissements de  
neige



Laves torrentielles,  
glissements de  
terrain et coulées  
de boues



Chutes de pierres  
et éboulements de  
rochers



Crués et  
inondations



Ruissellements,  
écoulements de  
surface et érosion  
des berges



### **DOMMAGES ASSURÉS PAR L'ECAB FRANCHISE FR. 200.-**

- Effet soudain et imprévisible.
- Ne pouvant être évité par des mesures raisonnables de protection demandées par l'ECAB.



## DOMMAGES NON-ASSURÉS PAR L'ECAB

- Nature du terrain.  
Ex. affaissement · effondrement  
glissement continu.
- Mouvements de terrain/  
écoulements de boue dus à des  
travaux de terrassement/terres  
artificiellement travaillées.
- Construction défectueuse/  
entretien insuffisant du bâtiment.
- Fondations/isolation de fondations  
insuffisantes.
- Eaux souterraines/refoulements  
de canalisations (sous réserve de  
convention contraire).
- Influences naturelles continues  
sans action d'une violence  
extraordinaire.
- Infiltrations d'eau/remontées  
capillaires/humidité.
- Eau pénétrant par le toit, parois,  
portes, fenêtres et lucarnes.

Ne sont pas couverts par l'assurance immobilière les dommages directs et indirects causés par :

- Tremblement de terre, éruption volcanique, chute de météorites et bang supersonique.
- Modification de la structure de l'atome.
- Eau provenant de lacs artificiels ou d'autres installations hydrauliques.
- Événements de guerre, violation de la neutralité ou troubles intérieurs.
- Engagements ou exercices de l'armée et de la protection civile.
- Coups de bélier ou autres effets mécaniques.

1

- Empêcher une aggravation des dommages.  
Mesures d'urgence : bâchage provisoire • barrage • assèchement • nettoyage.
- Assurer la sécurité publique.
- Maintenir les biens endommagés dans leur état actuel jusqu'à la visite d'un représentant de l'ECAB.
- Prendre des photos du sinistre.
- Annoncer le sinistre à l'ECAB  
[www.ecab.ch](http://www.ecab.ch)
- Ne pas entreprendre de réparations sans autorisation de l'ECAB.

i

Le non-respect des prescriptions peut entraîner la réduction, voire la suppression des indemnités.

Tarif pour des travaux personnels de nettoyage et déblaiement : Fr. 30.-/h.  
Le nombre total d'heure est soumis à validation.


Limite maximale pour les frais accessoires (déblaiement, évacuation, transports, etc.) : 15% du montant total du sinistre.

2

- Effectuer des demandes d'offres.
- Transmettre les devis à la Commission d'estimation de l'ECAB.
- Attribuer les travaux dès l'accord de l'estimateur de l'ECAB.
- Faire libeller les factures au nom de l'assuré.
- Transmettre les factures à la Commission d'estimation de l'ECAB.

  
< Fr. 5'000.-



  
> Fr. 5'000.-  
< Fr. 15'000.-



  
> Fr. 15'000.-





L'ECAB peut prévoir un règlement simplifié du sinistre si les conditions suivantes sont remplies :



Montant du dommage, hors franchise, inférieur à Fr. 3'000.- (TTC).



Annonce préalable du sinistre à l'ECAB.



Preuve du dommage.  
Photos, constat, etc.



Offre de réparation détaillée.  
La procédure « sinistres bagatelles » n'est pas applicable si le devis est établi de manière forfaitaire.

L'ECAB procède alors au paiement de l'indemnité sur présentation de la facture correspondant au devis accepté. Les règles relatives à la procédure en cas de sinistre figurant dans le RECAB s'appliquent.

L'ECAB peut en tout temps effectuer un contrôle détaillé du cas.

Le dommage subi par un bâtiment est considéré comme esthétique lorsqu'il n'affecte pas l'aptitude du bâtiment à être utilisé.

Dans ce cas, l'indemnité de moins-value est octroyée en lieu et place d'une réparation.

Critères pris en considération :



Étendue de la dégradation.



Perceptibilité de la partie de bâtiment endommagée.



Âge de la partie de bâtiment endommagée.



Proportionnalité des coûts de réparation par rapport aux critères précédents.

L'indemnité de moins-value perçue est déduite de la nouvelle indemnité en cas de sinistre ultérieur, dans un intervalle de dix ans.



## ANNONCE D'UN SINISTRE



+41 26 566 41 10



[www.ecab.ch](http://www.ecab.ch)

### **Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments**



CP  
1701 Fribourg

+41 26 566 41 41  
[info@ecab.ch](mailto:info@ecab.ch)  
[www.ecab.ch](http://www.ecab.ch)



Maison-de-Montenach 1  
Granges-Paccot