

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

du 09.09.2016 (version entrée en vigueur le 01.07.2025)

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu la Constitution du canton de Fribourg du 16 mai 2004;

Vu le message 2015-DSJ-127 du Conseil d'Etat du 16 février 2016;

Sur la proposition de cette autorité,

Décrète:

1 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**

¹ 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 par la législation.

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

2 Organisation

2.1 Etablissement cantonal

2.1.1 Généralités

Art. 4 Principe

¹ L'accomplissement des missions définies à l'article 1 est confié à l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ci-après: l'Etablissement).

Art. 5 Statut et siège de l'Etablissement

¹ L'Etablissement 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'Etablissement

¹ Les organes de l'Etablissement sont:

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

2.1.2 Conseil d'administration

Art. 7 Composition

¹ Le conseil d'administration est composé de neuf membres. Quatre députés en fonction sont élus par le Grand Conseil. Les autres membres, dont trois spécialistes, sont élus par le Conseil d'Etat.

² Le conseiller d'Etat ou la conseillère d'Etat en charge du domaine de la sécurité en est membre d'office et le préside.

Art. 8 Attributions

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

² Il a les attributions suivantes:

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

- d) il adopte les comptes et le rapport annuels 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 ou la suppléante du directeur ou de la directrice et approuve l'engagement des collaborateurs et collaboratrices appelés à exercer des fonctions supérieures;
- g) il procède aux autres nominations selon le règlement d'exécution;
- h) il propose l'organe de révision au Conseil d'Etat;
- i) il prononce les cas d'exclusion de l'assurance;
- j) il exerce la surveillance du traitement des réclamations et des recours contre les décisions de l'Etablissement et, le cas échéant, adresse des instructions à la direction;
- k) il exerce les autres compétences que lui attribuent la législation d'exécution et les règlements de l'Etablissement.

2.1.3 Direction

Art. 9 Composition

¹ La direction est composée du directeur ou de la directrice, assisté-e d'un conseil de direction.

Art. 10 Nomination du directeur ou de la directrice

¹ Le directeur ou la directrice est nommé-e par le Conseil d'Etat, sur la proposition du conseil d'administration.

Art. 11 Attributions du directeur ou de la directrice

¹ La conduite opérationnelle de l'Etablissement est de la compétence du directeur ou de la directrice, qui en assume la responsabilité, notamment à l'égard du conseil d'administration.

Art. 12 Représentation de l'Etablissement

¹ L'Etablissement est valablement engagé envers les tiers par la signature à deux du directeur ou de la directrice ou de son suppléant ou de sa suppléante et d'un autre membre du conseil de direction.

2.1.4 *Organe de révision*

Art. 13

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

² L'organe externe est désigné pour trois ans. Son mandat peut être reconduit une fois.

³ Il présente à la fin de chaque exercice un rapport de révision qui est joint aux comptes.

2.1.5 *Personnel*

Art. 14 Statut

¹ Les collaborateurs et collaboratrices de l'Etablissement ont un statut de droit public.

² Les détails du statut sont fixés dans un règlement du personnel, approuvé par le Conseil d'Etat.

Art. 15 Durée de l'engagement

¹ Les collaborateurs et collaboratrices de l'Etablissement sont engagés en règle générale pour une durée indéterminée.

Art. 16 Rémunération

¹ La rémunération du personnel tient compte de la formation requise pour le poste, de l'expérience du collaborateur ou de la collaboratrice, de sa position hiérarchique et des responsabilités qui lui sont confiées.

² Les salaires sont adaptés régulièrement. L'adaptation tient compte du coût de la vie, de la durée de l'engagement et de la prestation individuelle de chaque collaborateur ou chaque collaboratrice.

³ Les salaires pour l'ensemble du personnel s'inscrivent dans les minima et maxima des salaires alloués au personnel de l'Etat.

⁴ Le conseil d'administration détermine annuellement, sur la proposition du directeur ou de la directrice, l'enveloppe financière disponible pour les adaptations de salaires.

⁵ Ces principes sont conceptualisés et modélisés et figurent dans le règlement du personnel, approuvé par le Conseil d'Etat.

Art. 17 Allocations et autres prestations sociales

¹ Le personnel de l'Etablissement bénéficie des allocations et autres prestations sociales usuelles dans l'administration cantonale.

Art. 18 Prévoyance professionnelle

¹ L'Etablissement est affilié pour son personnel à la Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat, en qualité d'institution externe.

Art. 19 Commission du personnel

¹ Une commission du personnel représente celui-ci auprès de la direction.

Art. 20 Autres dispositions

¹ Le règlement du personnel, approuvé par le Conseil d'Etat, règle les autres questions par analogie à ce qui se pratique dans l'administration cantonale.

2.2 Autres autorités**Art. 21** Conseil d'Etat

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

² En particulier:

- a) il édicte la législation d'exécution et approuve les règlements principaux de l'Etablissement;
- b) il nomme les membres du conseil d'administration selon l'article 7 al. 1, 3^e phr.;
- c) il nomme le directeur ou la directrice, sur la proposition du conseil d'administration;
- d) il désigne l'organe de révision;
- e) il approuve les comptes et le rapport annuels, puis les transmet au Grand Conseil pour information;
- f) il exerce les autres compétences que lui attribue la loi ou la réglementation d'exécution.

Art. 22 Préfet

¹ Le préfet est, dans son district:

- a) ...
- b) ...
- c) organe de décision en cas de problème de sécurité.

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

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

Art. 23 Commune

¹ La commune est responsable:

- a) de prononcer et de prendre toutes les mesures préventives propres à éviter la survenance de sinistres, notamment en veillant à l'entretien des canalisations d'évacuation des eaux, des cours d'eau et des plans d'eau;
- b) d'adopter les 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 dans les installations;
- e) de donner son préavis lorsque requis.

² La commune transmet à l'Etablissement une copie de toutes les décisions qu'elle rend dans le domaine de la construction des bâtiments ainsi que dans les autres domaines relevant de la compétence de l'Etablissement.

³ La commune dénonce au préfet et à l'Etablissement les contraventions et les manquements à la présente législation dont elle a connaissance.

3 Finances

3.1 Généralités

Art. 24 Principes

¹ L'Etablissement 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'Etablissement contribue à la prévention et aux secours dans le domaine des risques liés au feu et aux éléments naturels.

Art. 25 Exemptions fiscales

¹ L'Etablissement est exempté des impôts cantonaux et communaux, à l'exception:

- a) de la contribution immobilière pour les immeubles non affectés à son administration;

- b) des droits de mutation, sous réserve d'éventuelles exonérations prévues par la législation spéciale.

Art. 26 Autonomie financière

¹ L'Etablissement doit garantir son autonomie financière par les primes encaissées et ses réserves ainsi que, le cas échéant, par sa réassurance et les couvertures offertes par les communautés de risques auxquelles il participe.

Art. 27 Ressources financières

¹ Les moyens financiers dont dispose l'Etablissement pour assumer ses missions sont:

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

Art. 28 Réserves et provisions

¹ L'Etablissement 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 assuré-e-s.

Art. 29 Réassurance et autres instruments appropriés

¹ L'Etablissement peut conclure des contrats de réassurance, passer des accords avec d'autres assureurs, participer à des communautés de risques et émettre des emprunts.

Art. 30 Comptes

¹ Les comptes annuels sont arrêtés au 31 décembre de chaque année.

Art. 31 Affectation du résultat

¹ Si le résultat d'un exercice est favorable et que les réserves aient atteint le niveau requis, l'excédent peut, en tout ou partie, être redistribué à l'Etat et aux assuré-e-s sous forme de réduction de primes.

3.2 Prime d'assurance et contribution à la prévention, à la défense incendie et aux secours

Art. 32 En général

¹ L'Etablissement 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, à la défense incendie et aux secours.

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 défense contre les dommages assurés par l'Etablissement.

Art. 33 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 fixées dans la section 6 «Assurance immobilière» et la législation d'exécution.

Art. 34 Contribution à la prévention, à la défense incendie et aux secours

¹ Le taux maximal de la contribution à la prévention, à la défense incendie et aux secours à la charge des propriétaires est fixé dans le règlement d'exécution.

Art. 35 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'Etablissement règle les détails.

Art. 36 Hypothèque légale

¹ Le paiement des primes et contributions est garanti par une hypothèque légale (art. 73 de la loi du 10 février 2012 d'application du code civil suisse – LACC).

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

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

Art. 37 Titre de mainlevée et mode de poursuite

¹ Les décisions de l'Etablissement 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 du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite.

² L'Etablissement peut agir selon les modes de poursuite ordinaires ou en réalisation de gages.

Art. 38 Transfert de propriété

¹ En cas de transfert de propriété, le nouveau ou la nouvelle 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, nonobstant un arrangement contraire entre ancien et nouveau propriétaires.

3.3 Financement de la prévention et de la défense contre les dommages**Art. 39** Principes

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

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

Art. 40 Subsides et indemnités financières

¹ Les subsides ou indemnités octroyés par l'Etablissement s'adressent aux propriétaires pour des mesures visant à améliorer la sécurité de leurs bâtiments ou aux collectivités publiques pour la défense contre les incendies et les éléments naturels.

4 Prévention**4.1 Généralités****Art. 41** Organisation et rôle de l'Etablissement

¹ L'Etablissement s'organise de manière à être en mesure d'assumer les tâches de prévention qui lui sont confiées dans les domaines des risques liés au feu et aux éléments naturels.

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

Art. 42 Contrôle des bâtiments

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

² Dans l'accomplissement de ces tâches, la commune dispose d'un ou d'une spécialiste en protection incendie accrédité-e par l'Etablissement.

³ La réglementation d'exécution définit les compétences et le rythme des contrôles.

⁴ Les communes peuvent, sur la base d'un règlement adopté conformément à la législation sur les communes, prélever des émoluments en matière de contrôle des bâtiments et autres activités de sécurité au sens de la présente législation.

4.2 Mesures générales de prévention

Art. 43 Pouvoir normatif de l'Etablissement

¹ Sous réserve des dispositions d'autres lois et concordats, l'Etablissement 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 des risques liés au feu et aux éléments naturels.

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

Art. 44 Dérogations

¹ L'Etablissement est compétent pour déterminer des mesures complémentaires concernant la prévention des risques liés au feu et aux éléments naturels ou pour assouplir les mesures, dans des cas exceptionnels.

Art. 45 Devoir de diligence

¹ Chacun et chacune 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. 46 Entretien des bâtiments

¹ Chaque propriétaire a l'obligation de maintenir lui-même ou elle-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 liés au feu et aux éléments naturels.

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. 47 Interdiction de faire du feu

¹ En cas de danger imminent, l'autorité compétente prononce l'interdiction de faire du feu dans les installations défectueuses.

Art. 48 Travaux d'amélioration et de consolidation des bâtiments

¹ A la requête de la commune ou de l'Etablissement, le préfet peut ordonner à un ou une propriétaire de bâtiment d'exécuter les travaux d'amélioration et de consolidation nécessaires à prévenir les risques liés au feu et aux éléments naturels ou à garantir l'accès des engins des sapeurs-pompiers.

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

³ La législation spéciale en matière d'aménagement du territoire et des constructions s'applique par analogie.

⁴ Les autres sanctions pénales ou administratives sont réservées.

4.3 Prévention contre les incendies

4.3.1 Construction, équipement et utilisation des bâtiments

Art. 49 Disposition générale

¹ Les bâtiments sont construits, équipés et utilisés de manière à prévenir les risques liés au feu.

² Ils doivent être accessibles aux services de secours.

Art. 50 Normes applicables

¹ La législation d'exécution précise les types de normes qui sont applicables.

4.3.2 Ramonage

Art. 51 Obligation de contrôle et de ramonage

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

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

Art. 52 Organisation du ramonage

¹ L'organisation du ramonage, en particulier la concession, les fréquences et les tarifs sont réglés par l'Etablissement selon les principes fixés dans la législation d'exécution.

² Le tarif des prestations de contrôle et de ramonage des installations thermiques est uniforme sur l'ensemble du canton de Fribourg. Il est établi compte tenu des recommandations techniques en la matière et des salaires de la branche ainsi que d'un temps de travail et d'un tarif horaire de référence. Il comprend:

- a) une taxe de base servant à couvrir les frais généraux, soit les frais qui ne peuvent être directement imputés à chaque objet;
- b) une taxe d'objet, calculée selon un temps forfaitaire imparti pour effectuer le travail en fonction de l'installation thermique;
- c) des cas particuliers tels que les travaux de contrôle ou les nettoyages avec produits alcalins.

³ Sur la base de ce tarif, les ramoneurs et ramoneuses perçoivent un émoluement auprès du ou de la propriétaire de l'installation thermique pour les activités de contrôle et de ramonage de celle-ci. Cette décision est sujette à réclamation dans les trente jours devant le ramoneur ou la ramoneuse, puis peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal conformément au code de procédure et de juridiction administrative.

4.3.3 Equipements de protection incendie

Art. 53 Compétence générale

¹ L'Etablissement 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 et des ascenseurs sont réservées.

Art. 54 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.

² Le montage de ces installations doit en outre être conforme aux règles techniques précisées par l'Etablissement.

³ L'Etablissement exige une amélioration de la sécurité des installations existantes sous l'angle de la protection incendie.

4.4 Prévention contre les éléments naturels

Art. 55 Disposition générale

¹ Les bâtiments sont construits, équipés et utilisés de manière à offrir une résistance optimale contre l'impact des éléments naturels.

Art. 56 Implantation des bâtiments

¹ 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.

² La législation spéciale en matière d'aménagement du territoire et des constructions est réservée.

Art. 57 Sécurité parasismique

¹ L'Etablissement est le centre de compétence et l'autorité d'exécution sur le plan cantonal en ce qui concerne la sécurité parasismique.

5 Défense incendie et secours

5.1 ...

Art. 58 Rôle et compétences de l'Etablissement

¹ L'Etablissement met en œuvre la législation spéciale en matière de défense incendie et de secours.

² Il se dote d'un centre de compétence dans le domaine de la défense incendie et des secours. Ses tâches et compétences sont fixées dans la réglementation particulière.

Art. 59 ...

Art. 60 ...

Art. 61 ...

Art. 62 ...

Art. 63 ...

Art. 64 ...

Art. 65 ...

Art. 66 ...

Art. 67 ...

Art. 68 ...

Art. 69 ...

Art. 70 ...

Art. 71 ...

Art. 72 ...

Art. 73 ...

Art. 74 ...

Art. 75 ...

5.2 ...

Art. 76 ...

6 Assurance immobilière

6.1 Généralités

6.1.1 Assurance immobilière obligatoire

Art. 77 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'Etablissement.

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

Art. 78 Exclusion de l'assurance

¹ La législation d'exécution fixe la procédure et les cas d'exclusion de l'assurance immobilière obligatoire.

Art. 79 Rapports avec l'assurance privée – Double assurance

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

² En outre, lorsque l'Etablissement décide d'une exclusion totale ou partielle d'assurance au sens de l'article 78 ci-dessus, le bâtiment ou risque concerné ne peut être assuré auprès d'un tiers.

Art. 80 Rapports avec l'assurance privée – Contribution à la prévention et aux secours

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

² La contribution se calcule sur la somme totale des valeurs assurées; les compagnies communiquent cette somme à l'Etablissement à la fin de chaque année.

Art. 81 Rapports avec l'assurance privée – Relations assurance immobilière / assurance mobilière

¹ Les relations entre l'Etat, les assureurs privés et l'Etablissement concernant l'assurance immobilière et l'assurance mobilière obligatoires font l'objet d'une convention approuvée par le Conseil d'Etat.

6.1.2 Objet de l'assurance

Art. 82

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. Cependant, la législation d'exécution peut prévoir, dans le cadre de l'assurance obligatoire, de ne pas assurer certains biens ou certaines installations liées à un type particulier d'exploitation.

6.1.3 *Risques assurés*

Art. 83

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 pour ce qui est des risques exclus.

6.1.4 *Valeurs d'assurance*

Art. 84 Principe de la valeur à neuf

¹ Les bâtiments sont en principe assurés à leur valeur à neuf.

Art. 85 Dérogations à la valeur à neuf

¹ Les dérogations au principe de la valeur à neuf sont prévues par le règlement d'exécution.

6.2 Estimation de la valeur assurée

6.2.1 *Détermination de la valeur assurée*

Art. 86 Principe

¹ Tout bâtiment soumis à l'assurance immobilière fait l'objet d'une estimation de sa valeur assurée.

Art. 87 Assurance provisoire

¹ 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'installations.

Art. 88 Révision des valeurs d'estimation

¹ Les valeurs d'estimation des bâtiments font l'objet de révisions périodiques, soit lorsque les conditions le justifient.

6.2.2 Responsabilité et obligations du ou de la propriétaire et de tiers

Art. 89 Propriétaire – En général

¹ Le ou la 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 elle-même ou pour des tiers.

Art. 90 Autorités

¹ Les autorités transmettent à l'Etablissement les informations qui lui sont nécessaires en rapport avec l'accomplissement de ses missions.

6.2.3 Organisation de l'estimation

Art. 91 Estimateurs et estimatrices

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 et estimatrices, à la durée de leur engagement et à leur rémunération sont précisées dans la législation d'exécution.

Art. 92 Commissions d'estimation

¹ L'estimation est organisée par régions, et les estimateurs et estimatrices exercent leur mandat dans le cadre d'une commission dûment organisée.

6.2.4 Procédure d'estimation

Art. 93

¹ La procédure d'estimation est réglée dans la législation d'exécution.

6.3 Début et fin de l'assurance

Art. 94 Décision d'assurance

¹ Une fois la procédure d'estimation terminée, l'Etablissement 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 ou la propriétaire et l'Etablissement.

³ Une fois la décision entrée en force, l'Etablissement établit une police constatant les éléments essentiels de l'assurance.

Art. 95 Début de l'assurance

¹ L'assurance dans sa teneur définitive débute à la date à laquelle la décision d'assurance est rendue.

² La législation d'exécution règle les cas particuliers.

Art. 96 Couverture provisoire – Début

¹ Toutefois, le ou la propriétaire bénéficie d'une couverture provisoire d'assurance dès la délivrance du permis de construire par l'autorité compétente.

Art. 97 Couverture provisoire – Fin

¹ La couverture provisoire prend fin dès que le bâtiment est achevé et qu'il doit faire l'objet d'une estimation.

² Si une demande d'estimation est déposée, l'assurance provisoire est prolongée jusqu'à ce que la décision d'assurance soit rendue.

Art. 98 Fin de l'assurance

¹ 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 la 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.

6.4 Primes et surprimes**Art. 99** Taux de prime

¹ 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. 100 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 ou à la propriétaire d'un bâtiment qui se trouve dans un des cas d'exclusion (art. 78) ou qui comprend extérieurement des éléments de construction peu résistants aux éléments naturels.

Art. 101 Durée de l'assujettissement

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

Art. 102 Exigibilité des primes

¹ Le règlement d'exécution détermine le moment à partir duquel les primes ou surprimes sont dues.

6.5 Sinistres

6.5.1 Procédure en cas de sinistre

Art. 103 Devoirs du ou de la propriétaire

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

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

Art. 104 Enquête – Détermination de la cause du sinistre

¹ Indépendamment de la procédure pénale, l'Etablissement peut mener sa propre enquête afin de déterminer la cause du sinistre et les éventuelles responsabilités.

6.5.2 Estimation des dommages

Art. 105 Procédure d'estimation

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

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

Art. 106 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 se fonder à la fois sur la valeur d'assurance de la partie détruite, sous déduction de la valeur des restes, et sur les devis de reconstruction.

*6.5.3 Fixation de l'indemnité***Art. 107** Principes et généralités

¹ Au terme de la procédure d'estimation des dommages, l'Etablissement rend sa décision d'indemnité, laquelle prend en compte l'ensemble des circonstances et des facteurs de réduction possibles.

² En cas de sinistre causé par les éléments naturels et en l'absence de facteurs de réduction, le procès-verbal de l'estimation du dommage vaut décision d'indemnité. L'Etablissement règle les détails.

Art. 108 Destruction totale

¹ Lorsque la destruction du bâtiment est considérée comme totale et que le bâtiment est reconstruit, l'Etablissement 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. 109 Destruction partielle – Principe

¹ En cas de dommage partiel, l'indemnité correspond à l'estimation du dommage en cas de destruction partielle.

Art. 110 Destruction partielle – Indemnité de moins-value

¹ 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 des fissures, ou en cas de dommages esthétiques.

Art. 111 Supplément pour prestations accessoires

¹ L'Etablissement 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. 112 Contravention – Négligence ou imprudence

¹ L'Etablissement 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 à 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 à 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 qui concernent 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 grave ou d'imprudence grave de la part du ou de la 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 grave ou imprudence grave.

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

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

Art. 113 Manœuvres frauduleuses

¹ L'Etablissement peut priver de tout ou partie de l'indemnité:

- a) l'assuré-e qui recourt à des manœuvres frauduleuses pour induire l'Etablissement en erreur et obtenir des indemnités plus élevées que celles auxquelles il ou elle a droit;
- b) l'assuré-e 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-e qui prétend bénéficier d'une double assurance pour son bâtiment;
- d) l'assuré-e qui déclare un sinistre après qu'il a été réparé.

Art. 114 Sinistre intentionnel

¹ L'assuré-e perd tout droit à l'indemnité si le sinistre a été causé ou aggravé par un délit intentionnel dont il ou elle est l'auteur-e, l'instigateur ou l'instigatrice ou le ou la complice.

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

Art. 115 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-e, l'instigateur ou l'instigatrice ou le ou la complice d'un délit intentionnel ou d'une négligence grave ou imprudence grave qui a causé ou aggravé le sinistre, alors même qu'il ou elle est acquitté-e 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-e de tout ou partie du droit à l'indemnité pour les dommages causés à son propre bâtiment et être tenu-e au remboursement de tout ou partie des indemnités et des frais payés à des tiers.

Art. 116 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-e conformément aux dispositions de la présente loi; l'Etablissement est subrogé aux droits de l'assuré-e contre le tiers responsable, jusqu'à concurrence de l'indemnité et des frais.

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

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

Art. 117 Tiers intéressés

¹ Dans les cas où l'indemnité peut être réduite ou supprimée pour l'une des causes prévues dans la présente section, les créanciers ou créancières 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-e, de coauteur-e, d'instigateur ou d'instigatrice ou de complice, par une faute intentionnelle, une négligence grave ou une imprudence grave et s'ils prouvent que leurs créances ne sont pas couvertes par la fortune du ou de la propriétaire.

Art. 118 Décision fixant l'indemnité

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

² Elle est notifiée au ou à la propriétaire et aux tiers intéressés dans les cas prévus à l'article 117.

*6.5.4 Paiement de l'indemnité***Art. 119** Principe

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

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

Art. 120 Intérêts moratoires

¹ Si le montant de l'indemnité représente plus d'un tiers de la valeur d'assurance, cette indemnité porte intérêt dès le trente et unième jour qui suit son exigibilité.

Art. 121 Ayants droit – Propriétaire

¹ L'indemnité est versée à la ou aux personnes propriétaires à la date du sinistre, sous réserve des droits des créanciers et créancières gagistes.

² L'indemnité est versée entièrement au ou à la 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, ingénieur-e-s, entrepreneurs et entrepreneuses ou artisans et artisanes occupés à la reconstruction ou s'il apparaît que le ou la 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. 122 Ayants droit – Tiers intéressés

¹ 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. 123 Conditions et moment du paiement

¹ Suivant l'importance du sinistre, l'Etablissement 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 ou la propriétaire.

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

Art. 124 Non-reconstruction ou reconstruction sur un autre emplacement

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

² Le ou la 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. 125 Prescription

¹ Toute prétention à indemnité se prescrit par cinq ans dès la date du sinistre.

7 Dispositions particulières, voies de droit et dispositions pénales

7.1 Dispositions particulières

Art. 126

¹ L'Etablissement est soumis à la législation en matière de marchés publics, sauf pour ce qui est de la valorisation de son patrimoine financier.

7.2 Voies de droit

Art. 127 En général

¹ Les décisions prises en application de la présente loi sont sujettes à recours conformément au code de procédure et de juridiction administrative.

Art. 128 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 du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA).

² La direction est l'autorité compétente pour traiter des réclamations.

³ La procédure de réclamation est régie par l'article 103 al. 3 CPJA.

7.3 Dispositions pénales

Art. 129 Contraventions

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

² ...

³ L'instigateur ou l'instigatrice et le ou la complice sont punissables comme l'auteur-e de l'infraction.

Art. 130 Procédure

¹ L'amende est prononcée par le préfet conformément à la loi sur la justice.

8 Dispositions finales

Art. 131 Abrogations

¹ Sont abrogées:

- a) la loi du 12 novembre 1964 sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels (RSF 731.0.1);
- b) la loi du 6 mai 1965 sur l'assurance des bâtiments contre l'incendie et les autres dommages (RSF 732.1.1).

Art. 132 Droit transitoire

¹ Les obligations de l'Etablissement et des propriétaires concernant la section 6 «Assurance immobilière» se règlent d'après le droit sous le régime duquel elles ont pris naissance.

² Les valeurs d'assurance en vigueur sur la base de la loi antérieure le demeurent jusqu'à une nouvelle estimation; elles font également règle pour établir la valeur à neuf.

³ Les éléments d'un bâtiment nouvellement inclus dans l'assurance immobilière le sont au moment de l'estimation, respectivement d'une réestimation.

Art. 133 Entrée en vigueur et referendum

¹ Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi. ¹⁾

² La présente loi est soumise au referendum législatif. Elle n'est pas soumise au referendum financier.

¹⁾ Date d'entrée en vigueur: 1^{er} juillet 2018 (ACE 07.11.2017).

Tableau des modifications – Par date d'adoption

Adoption	Élément touché	Type de modification	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
09.09.2016	Acte	acte de base	01.07.2018	2016_118
26.03.2021	Art. 8 al. 2, j)	modifié	01.07.2021	2021_044
26.03.2021	Art. 22 al. 1, a)	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 22 al. 1, b)	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 23 al. 1, a)	modifié	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Section 3.2	modifié	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 32 al. 2	modifié	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 34	titre modifié	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 34 al. 1	modifié	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 42 al. 4	introduit	01.07.2021	2021_044
26.03.2021	Art. 52 al. 1	modifié	01.07.2021	2021_044
26.03.2021	Art. 52 al. 2	introduit	01.07.2021	2021_044
26.03.2021	Art. 52 al. 3	introduit	01.07.2021	2021_044
26.03.2021	Section 5	modifié	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Section 5.1	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 58	titre modifié	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 58 al. 1	modifié	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 58 al. 2	modifié	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 59	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 60	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 61	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 62	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 63	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 64	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 65	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 66	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 67	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 68	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 69	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 70	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 71	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 72	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 73	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 74	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 75	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Section 5.2	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 76	abrogé	01.01.2023	2021_044
26.03.2021	Art. 107 al. 2	introduit	01.07.2021	2021_044
26.03.2021	Art. 110 al. 1	modifié	01.07.2021	2021_044
26.03.2021	Art. 128 al. 2	modifié	01.07.2021	2021_044
18.12.2024	Art. 129 al. 2	abrogé	01.07.2025	2024_110

Tableau des modifications – Par article

Élément touché	Type de modification	Adoption	Entrée en vigueur	Source (ROF depuis 2002)
Acte	acte de base	09.09.2016	01.07.2018	2016_118
Art. 8 al. 2, j)	modifié	26.03.2021	01.07.2021	2021_044
Art. 22 al. 1, a)	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 22 al. 1, b)	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 23 al. 1, a)	modifié	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Section 3.2	modifié	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 32 al. 2	modifié	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 34	titre modifié	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 34 al. 1	modifié	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 42 al. 4	introduit	26.03.2021	01.07.2021	2021_044
Art. 52 al. 1	modifié	26.03.2021	01.07.2021	2021_044
Art. 52 al. 2	introduit	26.03.2021	01.07.2021	2021_044
Art. 52 al. 3	introduit	26.03.2021	01.07.2021	2021_044
Section 5	modifié	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Section 5.1	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 58	titre modifié	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 58 al. 1	modifié	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 58 al. 2	modifié	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 59	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 60	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 61	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 62	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 63	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 64	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 65	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 66	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 67	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 68	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 69	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 70	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 71	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 72	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 73	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 74	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 75	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Section 5.2	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 76	abrogé	26.03.2021	01.01.2023	2021_044
Art. 107 al. 2	introduit	26.03.2021	01.07.2021	2021_044
Art. 110 al. 1	modifié	26.03.2021	01.07.2021	2021_044
Art. 128 al. 2	modifié	26.03.2021	01.07.2021	2021_044
Art. 129 al. 2	abrogé	18.12.2024	01.07.2025	2024_110