

Tout Compte Fait

Date de parution : 27 janvier 2016

Tirage : 120'000

Notation/remarque :

Quand l'eau ou le feu détruit la maison

L'ASSURANCE BÂTIMENT COUVRE LES DÉGÂTS DUS À UN INCENDIE, UNE TEMPÊTE OU UNE FUITE D'EAU. PARTIELLEMENT OBLIGATOIRE, LES PROPRIÉTAIRES DOIVENT IMPÉRATIVEMENT LA COMPLÉTER POUR GARANTIR UNE COUVERTURE RAISONNABLE.

CHRISTIAN CHEVROLET

Les locataires se contentent d'une assurance ménage, les propriétaires doivent la compléter avec une assurance bâtiment. La première couvre les dommages causés par le feu et les éléments naturels au mobilier. La deuxième au bâtiment (les murs et le toit, bien sûr, mais aussi les fenêtres, le parquet, la tapisserie, etc.), et rembourse aussi les frais de réparation et de rénovation, ou de reconstruction du bien immobilier.

En Suisse, les dommages causés aux bâtiments par un incendie ou des éléments naturels (tempêtes, inondations, etc.) sont obligatoirement garantis par les Etablissements cantonaux d'assurance. Exceptions: les cantons dits

«GUSTAVO» (Genève, Uri, Schwyz, Tessin, Appenzell RI, Valais et Obwald), où les propriétaires doivent passer par les assureurs privés.

DES PRIMES TRÈS VARIABLES

Généralement, les primes des Etablissements cantonaux sont moins chères que celles des compagnies, puisque, en Suisse romande, elles varient entre 238 fr. et 412 fr. pour une maison avec une valeur d'assurance de 700 000 fr. (voir tableau A) contre 412 fr. et 571 fr. (voir première colonne du tableau B). Mais attention: les prestations ne sont pas tout à fait les mêmes, les monopoles cantonaux faisant, notamment, abstraction des frais

d'un logement de remplacement (mieux vaut, alors, avoir de bons amis...) ainsi que des éventuelles pertes de revenu locatif.

Et, de toute façon, les dégâts d'eau hors tempête ou inondation naturelle (*lire plus loin*) ne sont pas couverts, et doivent donc être assurés auprès d'une compagnie privée. Ce n'est certes pas obligatoire, mais très conseillé, et ce supplément coûte entre 245 fr. et 551 fr. selon le canton et l'assureur (voir deuxième colonne du tableau B). Ainsi, à Martigny, toujours pour une maison d'une valeur d'assurance de 700 000 fr., le montant total revient entre 791.70 fr. et 1030.80 fr. par an, timbre fédéral et rabais de combinaison inclus.

L'INCENDIE

ET LES ÉLÉMENTS NATURELS

L'assurance bâtiment couvre les dommages causés aux bâtiments par le feu, donc les dommages dus aux incendies, à la fumée, à la foudre et aux explosions. A l'inverse, les dommages de roussissement ne sont pas inclus dans les contrats des Etablissements cantonaux et leur remboursement souvent limité de 2000 fr. à 5000 fr. dans ceux des compagnies privées.

Cette assurance couvre aussi les frais des dommages dus aux éléments naturels. Notamment les dégâts provoqués par des inondations, de la grêle, des avalanches, des tempêtes (*lire encadré*), des glissements de terrain ou des éboulements. Les fissures dans un mur ou tout autre dégât qui résulte de grandes variations de la nappe phréatique ne sont pas pris en charge. Et cela même après de fortes chutes de pluie (arrêt du Tribunal fédéral 2C_419/2008).

En outre, les dommages doivent provenir d'un phénomène naturel majeur. Un glissement de terrain provoqué par la rupture d'une conduite ne sera alors pas remboursé sans une assurance eau complémentaire (*lire plus loin*). Enfin, les frais de déblaiement sont limités entre 5% et 20% (selon contrat) de la somme assurée.

FRANCHISES

► En cas d'incendie, l'assuré doit payer la franchise convenue (200 fr. dans notre exemple). Rien n'est exigé, en revanche, des Etablissements cantonaux (excepté Neuchâtel qui demande 300 fr.).

► Lors de dégâts dus aux éléments naturels, les assureurs privés retiennent 10% de l'indemnité, mais au minimum 1000 fr. et au maximum 10 000 fr. Les Etablissements cantonaux se contentent d'une franchise variant entre 200 fr. et 2000 fr.

LES DÉGÂTS D'EAU

En revanche, lorsque de l'eau s'échappe d'une conduite, les dégâts que cela peut provoquer ne seront couverts que par une assurance complémentaire à contracter auprès d'une compagnie privée. Les prestations varient évidemment d'un contrat à l'autre - d'où l'importance de bien lire les CGA (conditions générales d'assurance) - mais considèrent généralement les dommages dus:

- à une fuite ou à la rupture d'une conduite d'eau ou des installations qui y sont raccordées, comme une fontaine décoratives ou un aquarium;
- à une baignoire qui déborde ou le contenu d'un matelas d'eau qui s'écoule;
- à l'éclatement d'une conduite externe reliée à la maison;
- à l'eau de pluie ou provenant de la fonte de neige qui s'infiltre dans la maison (sauf si vous avez laissé une fenêtre ouverte).

En principe, les éléments suivants sont également couverts:

- le refoulement des eaux usées de canalisations ou de la nappe phréatique;
- la détection des fuites provenant de ruptures de conduites d'eau ainsi que leur dégagement et leur renfermement après réparation, à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment (souvent

- avec une limite maximale);
- les conduites gelées (dégel et réparation);
- le mazout s'échappant d'une installation de chauffage ou d'une citerne;
- les coûts de séchage des murs ainsi que de la réparation (ou du remplacement) de la machine à laver le linge, à la suite d'une inondation dans la buanderie.

En revanche, l'assurance de base ne couvre pas (toujours en principe):

- les dégâts aux façades et au toit;
- les travaux pour dégeler ou pour réparer les chéneaux;
- les frais pour déblayer la neige ou enlever la glace (par exemple, sur le toit);
- les dégâts provoqués par l'écoulement d'huile et de mazout lors du remplissage ou de la révision d'une citerne;
- les dommages aux installations de production d'énergie alternative (réservoir géothermique et autres sondes souterraines).

A - ETABLISSEMENTS CANTONAUX

Prime annuelle pour une maison familiale, construction massive, poteau d'incendie, pas de toit plat ni de chauffage au sol. Somme assurée: 700 000 fr. Les frais de déblaiement après des dommages de feu sont limités à 70 000 fr.

Canton	Incendie et éléments naturels
BE (GVB)	238.00 fr.
FR (ECAB)	376.75 fr.
JU (ECA)	412.30 fr.
NE (ECAP)	412.30 fr.
VD (ECA)	361.90 fr.

*Pour frais de déblaiement de 70 000 fr., assurance Coté Cour Côté Jardin = + 125.95 fr.

B - BÂTIMENT À MARTIGNY (VS)

Prime annuelle (première année de contrat) pour une nouvelle maison familiale à Martigny (VS), construction massive, poteau d'incendie, pas de toit plat ni de chauffage au sol. Somme assurée: 700 000 fr. Franchise: 200 fr. Les frais de déblaiement après des dommages de feu ou d'eau sont limités à 70 000 fr., ceux de fouille à 5000 fr. Droit de timbre de 5% inclus. Sans les éventuels rabais de combinaison de fidélité, à part ceux de contracter les deux modules ci-dessous ensemble.

Compagnie	Incendie et éléments naturels	Dégâts d'eau	Total*
Generali	477.80 fr.	277.90 fr.	791.70 fr.
Sympany	571.55 fr.	283.00 fr.	854.55 fr.
Axa Winterthur	479.80 fr.	369.80 fr.	892.10 fr.
Bâloise	550.10 fr.	306.20 fr.	897.40 fr.
Allianz	521.90 fr.	349.10 fr.	912.80 fr.
Zurich	491.90 fr.	423.00 fr.	914.90 fr.
Helvetia	532.80 fr.	357.60 fr.	933.20 fr.
La Mobilière	532.95 fr.	551.40 fr.	992.51 fr.
Vaudoise	573.00 fr.	408.70 fr.	1 030.80 fr.
Offre en ligne			
zurichconnect.ch	534.50 fr.	322.20 fr.	899.50 fr.

BÂTIMENT À VERNIER (GE)

Même scénario, mais à Vernier (GE).

Compagnie	Incendie et éléments naturels	Dégâts d'eau	Total*
Generali	477.80 fr.	253.50 fr.	766.00 fr.
Helvetia	556.90 fr.	245.90 fr.	841.20 fr.
Sympany	571.55 fr.	283.00 fr.	854.55 fr.
Zurich	478.50 fr.	389.80 fr.	868.30 fr.
Bâloise	550.10 fr.	289.60 fr.	879.90 fr.
Allianz	491.90 fr.	423.00 fr.	914.90 fr.
Axa Winterthur	532.80 fr.	381.10 fr.	956.95 fr.
Vaudoise	538.30 fr.	408.70 fr.	994.40 fr.
La Mobilière	412.30 fr.	412.30 fr.	1 011.90 fr.
Offre en ligne			
zurichconnect.ch	534.50 fr.	322.20 fr.	899.50 fr.

*Timbre fédéral et rabais de combinaison inclus.

Tempête et canicule

Une tempête doit mériter son nom! Pour qu'elle soit reconnue par les assureurs privés, il faut, en effet, que la vitesse des vents soit supérieure à 75 km/h et/ou qu'elle renverse des arbres et/ou découvre des maisons dans le proche voisinage. En Suisse romande, les Etablissements cantonaux bernois et jurassiens réduisent la vitesse à 63 km/h (moyenne sur dix minutes). Si ces chiffres sont atteints, l'assureur doit payer - à moins qu'il ne puisse reprocher un vice de construction ou une maintenance négligée. En cas de doute, il est possible de s'adresser à MétéoSuisse (meteosuisse.admin.ch), tél. 0900 162 406 (3 fr. l'appel, puis 1.50 fr. la minute). Pour une confirmation écrite: envoyer un courriel à climatologie@meteosuisse.ch (tarif pour des données: 93 fr. au minimum; pour une expertise simple: 154 fr.).

Autre surprise: lorsque des températures hors norme provoquent le rétrécissement de la surface en terre qui se trouve sous la maison et que cette dernière s'affaisse, on pourrait croire que c'est un dommage naturel. Or, les dégâts dus à l'effet progressif de la chaleur ou à des étés caniculaires ne sont pas couverts par l'assurance bâtiment! En revanche, les sinistres peuvent faire appel au Fonds suisse de secours pour dommages non assurables causés par des forces naturelles, aussi appelé «Fonds suisse de secours», moyennant une franchise de 500 fr. et sachant que les indemnités, réduites si le revenu imposable dépasse 100 000 fr. et la fortune imposable un million de francs, ne dépassent pas 60% du dommage reconnu. Informations: elementarschadenfonds.ch (site en français).