

<b>Circulaire de la CCA n° 4</b>			CCA	21.02.2013
<b>Indemnité pour dépréciation – dommage esthétique</b>			UIR	21.02.2013
			ECA	-
Version (date de publication sur l'Extranet)	1-2	01.01.2014		
<p><b>Recommandation :</b>                  Dans le cas d'un simple dommage esthétique, l'éventuelle indemnité pour dépréciation est déterminée selon un schéma d'évaluation qui se base sur deux critères de différenciation, à savoir d'une part le « degré d'endommagement, c'est-à-dire la dégradation de la partie de bâtiment » et, d'autre part, la « visibilité de la partie de bâtiment endommagée (degré de gêne) ».                  La hauteur maximale de l'indemnité pour dépréciation est de 40 % des frais de remise en état (valeur à neuf).</p>				

## Contexte initial / analyse du problème

Si un bâtiment ou une partie de celui-ci est endommagé par un événement assuré, sans qu'il ne soit en rien restreint dans son fonctionnement, on parle alors simplement de dommage esthétique. En pareil cas, le preneur d'assurance n'obtient généralement pas la pleine prestation d'assurance correspondant au frais de réparation ou de remplacement des parties endommagées, mais une simple indemnité dite pour dépréciation.

Il est intéressant de savoir quels cas ne donnent lieu qu'à une simple indemnité pour dépréciation (ou indemnité de moins-value) sont et comment celle-ci est calculée. En la matière, la marge de manœuvre discrétionnaire est considérable et force est de constater que la pratique des ECA présente des différences.

## Bases légales

Au sujet de l'indemnité pour dépréciation, le commentaire systématique de 2009 sur l'assurance des bâtiments relève ce qui suit :<sup>1</sup>

« Dans la mesure où les coûts de rétablissement sont disproportionnés par rapport au dommage, l'estimation peut aussi se faire sur la base d'un calcul de valeur minimale. *Le versement d'un dédommagement minimal suppose cependant que l'endommagement n'affecte pas (essentiellement) l'aptitude du bâtiment à être utilisé. Le calcul de la valeur minimale s'effectue de manière prépondérante dans le cas où le dommage se manifeste uniquement par une affectation esthétique.* »

La plupart des ECA connaissent de telles réglementations dans les lois régissant leur activité.

<sup>1</sup> RÜEGG, dans : Commentaire Assurance des bâtiments, 2009, N 6.2.56

## Application pratique

Cas typiques d'application du versement d'indemnités pour dépréciation:

- dommages causés par la grêle aux installations pare-soleil (stores à lamelles, volets roulants, etc.), aux façades (en métal, bois), aux couvertures de toiture (en métal, tuiles, fibrociment Eternit, etc.), en général sous forme de bosses et/ou d'altération de couleur;
- petits dommages de roussissement, tâches de brûlure ou de chaleur, par exemple sur les plans de travail en cuisine ou les revêtements de sol.

Les critères de fixation de l'indemnité pour dépréciation sont les suivants :

- La condition première pour la limitation de la prestation d'assurance à une indemnité pour dépréciation est que la partie de bâtiment endommagée continue de fonctionner et de pouvoir être utilisée (par exemple protection contre les intempéries, ombrage/obscurcissement, fonction mécanique, etc.).
- Le versement ou non d'une indemnité en cas de dommage purement esthétique et, le cas échéant, son montant dépendent généralement de plusieurs facteurs :
  - Étendue de la dégradation  
Dommage réduit ou important (à peine visible ou sautant aux yeux) ? Endroits touchés rares ou nombreux, etc. ?
  - Perceptibilité  
La partie de bâtiment endommagée est-elle bien visible ou est-elle cachée ? À quelle fréquence la voit-on (rarement, tous les jours, plusieurs fois par jour) ? Quels sont les cercles de personnes qui peuvent la voir (quelques rares personnes, par exemple à partir d'une pièce bien précise, ou de nombreuses personnes, par exemple les passants) ?
  - Âge de la partie de bâtiment endommagée  
Quel est l'état visuel général de la partie du bâtiment (le dommage se voit-il plus ou moins, par exemple est-il très visible parce que la partie de bâtiment endommagée est comme neuve ou, au contraire, ne se voit-il presque du fait de la vétusté de la partie du bâtiment) ?
  - Proportionnalité des coûts de réparation  
Les frais de remise en état de la partie de bâtiment endommagée sont-ils proportionnels à la détérioration (visible), en d'autres termes sont-ils insignifiants, raisonnables ou disproportionnés ?

Limitation de l'indemnité pour dépréciation:

Les indemnités pour dépréciation versées sont en général des montants

- forfaitaires et
- plafonnés (par exemple à 40 % au maximum des frais de remise en état calculés).

## Questions pratiques

La question de savoir s'il convient de verser uniquement une indemnité pour dépréciation (en lieu et place des frais intégraux de remise en état), et notamment la quantification de l'éventuelle indemnité pour dépréciation laisse, par nature, une grande marge d'appréciation discrétionnaire. Une telle marge est délicate sur le plan de l'égalité de traitement et de l'interdiction d'arbitraire. Le défi consiste à parvenir à ce que les différents experts en sinistres adoptent une ligne de conduite uniforme.

Le même obstacle que pour les dommages esthétiques se rencontre aussi quand il s'agit de vices de construction ne remettant pas en cause le fonctionnement en soi. En la matière, certaines recommandations pratiques sont retenues par la jurisprudence<sup>2</sup>. C'est sur ces recommandations que

---

<sup>2</sup> cf. par exemple : Rainer Oswald, Ruth Abel; *Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden*, 3<sup>e</sup> édition, Wiesbaden 2005

s'appuient les critères d'aptitude au fonctionnement, de degré de dégradation et d'importance du défaut (gravité, visibilité, etc.).

Un autre aspect concerne l'attitude à avoir en cas de récurrence. Que fait un ECA lorsqu'une partie de bâtiment ayant déjà fait l'objet d'une indemnité de moins-value est à nouveau endommagée ? L'indemnité versée antérieurement doit-elle être prise en compte ou non ? Le cas échéant, une prise en compte est-elle applicable ? Pour ce faire, il est indispensable que les parties de bâtiment précédemment touchées aient été dûment répertoriées, afin de pouvoir recourir à ces informations de manière fiable. Or, bien souvent, ces conditions ne sont pas réunies.

### Marche à suivre recommandée

Pour résoudre le type de problèmes abordés dans les questions pratiques, le mieux est de rendre opérationnelle la marge d'appréciation discrétionnaire en recourant à un schéma d'aide à la décision. Ce faisant, il convient de faire preuve d'une différenciation raisonnable eu égard à l'applicabilité de la solution envisagée. En d'autres termes, la solution opérationnelle sera aussi différenciée qu'il le faut, tout en tendant à la simplification.

En se fondant sur la pratique prévalant dans les ECA, la CCA propose la grille d'évaluation suivante. Elle s'inspire fortement des schémas utilisés dans les ECA des cantons d'Argovie et de Berne. Reprenant ce qui semble être le plus grand dénominateur commun entre les ECA, le montant maximal de l'indemnité pour dépréciation est fixé à 40 % des frais de remise en état (valeur à neuf).

Grille d'évaluation pour la fixation du montant de l'indemnité pour dépréciation :

		Visibilité du dommage (degré de gêne)		
		minime	moyen	important
Degré d'endommagement	minime	0 % de dépréciation	20 % de dépréciation	30 % de dépréciation
	moyen	20 % de dépréciation	30 % de dépréciation	40 % de dépréciation
	important	30 % de dépréciation	40 % de dépréciation	Remplacement

Critères de différenciation déterminants :

- Degré d'endommagement ou de dégradation de la partie de bâtiment ;
- Emplacement et visibilité de la partie de bâtiment endommagée (degré de gêne).

La matrice d'évaluation n'inclut que deux dimensions, ce qui laisse une certaine marge de manœuvre discrétionnaire pour prendre en compte des spécificités concrètes des cas particuliers. L'utilisation de la grille proposée permet d'obtenir des indemnités pour dépréciation oscillant entre 20 % et 40 % des coûts de remise en état calculés.

C'est sciemment qu'il est fait abstraction de l'âge comme critère à prendre en compte. En effet, accorder une importance en soi à l'âge d'une partie de bâtiment peut être contraire au principe de la valeur à neuf. De plus, il faudrait tenir compte du fait que la durée de vie des parties de bâtiment peut fortement varier, ce qui complique l'exercice. Néanmoins, le critère de l'âge peut être retenu indirectement dans la détermination du degré d'endommagement en prenant en compte le vieillissement de la partie de bâtiment. En effet, le degré de dégradation d'une partie de bâtiment doit être considéré comme moindre quand son aspect était déjà mauvais avant endommagement, du fait de son âge ou d'un manque d'entretien.

Les indemnités pour dépréciation versées sous forme de montants forfaitaires (arrondis, sans entrer dans les détails de calcul). Bien évidemment, même dans le cas d'une indemnité pour dépréciation, on déduira, le cas échéant, la franchise obligatoire applicable.

Il n'est pas émis de recommandation générale visant, en cas de récurrence, à décompter, c'est-à-dire à déduire, de la nouvelle indemnité pour dépréciation une indemnité de ce type ayant été versée par le passé, et ce, essentiellement pour des raisons d'applicabilité réduite. Mais dans des cas isolés caractérisés, il demeure possible d'y recourir.

## **Réassurance**

La proposition ne présente pas de différences par rapport au produit référentiel de l'UIR.