

FR_GERICHTE 602 2020 12 vom 26. Oktober 2020

FR Kantonsgericht, 2020-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2020_12

FR: FR_GERICHTE 602 2020 12 du 26 octobre 2020

IT: FR_GERICHTE 602 2020 12 del 26 ottobre 2020

Regeste

Arrêt de la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Schutz gegen Feuer- und Elementarschäden

Erwägungen

E. 10

juillet 2013. Il a conclu à ce que l'ECAB prenne en charge entièrement le devis de l'entreprise

Tribunal cantonal TC Page 4 de 10 K. _____, subsidiairement à la prise en charge de 50% de la valeur des tuiles mais 100% des frais liés aux installations et à la main d'œuvre. Le 7 octobre 2019, l'ECAB a imparti au propriétaire un délai au 7 novembre 2019 pour que ce dernier lui transmette des preuves attestant des inspections et remplacements des tuiles qu'il a allégués faire chaque printemps. Le 22 octobre 2019, le propriétaire a fourni à l'ECAB la facture de l'entreprise K. _____, qui s'élevait à CHF 3'317.15.-. Elle mentionnait les montants suivants: CHF 800.- pour la mise en place d'un échafaudage, CHF 300.- pour le remplacement des vire-vents, CHF 450.- pour la fourniture des 142 tuiles, CHF 1'150.- pour la mise en place des tuiles et les ajustements et CHF 380.- pour le débarrasement des tuiles cassées pour un total de CHF 3'317.15.-. Le 4 novembre 2019, l'ECAB a fait remarquer au propriétaire que la facture fournie ne correspondait pas à ce qui lui était demandé. En effet, il s'agissait de preuves des contrôles et des remplacements de tuiles faits chaque printemps qui étaient requises du propriétaire. Par courrier du 6 novembre 2019, le propriétaire a indiqué qu'il contrôlait les tuiles lui-même et qu'il puisait dans sa réserve lorsqu'un remplacement s'avérait nécessaire et qu'il n'avait donc pas de documents attestant des inspections et des remplacements de tuiles. Par décision sur réclamation du 12 décembre 2019, l'ECAB a rejeté la réclamation du 2 septembre 2019 faite par le propriétaire et a confirmé sa décision du 31 juillet 2019. Pour l'essentiel, l'autorité a expliqué que la somme qui serait nécessaire pour la construction d'un bâtiment semblable compte tenu de son état de vétusté est considérée comme valeur de remplacement. Pour établir cette valeur, des tables de dépréciation sont à disposition de l'autorité. Elles établissent un pourcentage d'amortissement en fonction des matériaux utilisés et de l'âge de la construction. Étant donné que les travaux de remplacement comprennent non seulement les matériaux mais aussi la main d'œuvre et les installations, il en ressort que c'est la totalité des travaux qui doit être dépréciée en fonction de la vétusté du bâtiment. L'ECAB a cité la jurisprudence du Tribunal cantonal qui dit que le remplacement de ces parties du bâtiment apportent une plus-value au bâtiment, d'autant plus que l'assuré aurait de toute façon dû y procéder à terme (TC FR 602 2012 115 du 29 août 2013 consid. 6.d). L'autorité a aussi expliqué au propriétaire que les tables de dépréciation de l'ECAB ont pour but d'uniformiser sa pratique et d'éviter toute inégalité de traitement entre les

assurés, ce qui a été jugé conforme aux principes d'assurance par une jurisprudence du Tribunal cantonal (TC FR 602 2011 79 du 8 août 2012). Quant à l'allégation du propriétaire concernant la durée éternelle d'une toiture en tuiles, l'autorité s'est référée, en plus de sa propre table de dépréciation, au tableau paritaire des amortissements émanant de la Fédération romande immobilière et de l'Association suisse des locataires ainsi qu'à la "Paritätische Lebensdauer-Tabelle", établie par la "Schweizerischen Hauseigentümerversand" et la "Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz", qui donnent également une durée de vie de 50 ans aux tuiles. Enfin, l'ECAB a constaté que le propriétaire n'a apporté aucune preuve des changements de tuiles dont il se prévaut. C. Le 29 janvier 2020, A. _____ a recouru auprès du Tribunal cantonal contre la décision du

E. 12

décembre 2019 et conclut au rejet du recours. Le recourant remet ses contre-observations le 7 mai 2020. Il estime le changement de tuiles cassées au nombre de 3 ou 4 par année. Il admet une dépréciation de 80% sur la valeur des tuiles (CHF 450.-) mais pas sur la main d'œuvre ni les installations nécessaires à la réparation (CHF 2'867.15.-). Le montant qu'il réclame revient donc à CHF 2'957.15.- (20% de CHF 450.- + 100% de CHF 2'867.15.-). en droit 1. 1.1. La loi cantonale du 6 mai 1965 sur l'assurance des bâtiments contre l'incendie et les autres dommages (LAssB) a été abrogée au 30 juin 2018 par la loi cantonale sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (LECAB, RSF 732.1.1). Selon l'art. 132 LECAB (droit transitoire), les obligations de l'ECAB concernant la section 6 "Assurance immobilière", dont fait partie l'article relatif aux risques assurés, se règlent d'après le droit sous le régime duquel elles ont pris naissance. En l'espèce, les faits se sont déroulés sous le régime de la LAssB, de sorte que celle-ci est applicable en l'espèce. 1.2. La décision attaquée ayant été notifiée le 23 décembre 2019 (pièce 3 du bordereau du 29 janvier 2020), le recours déposé le 29 janvier 2020 l'a été dans le délai de l'art. 79 al. 1 du code de procédure et de juridiction administrative (CPJA, RSF 150.1), ce dernier ayant été suspendu du 18 décembre au 2 janvier inclus en vertu de l'art. 30 al. 1 let. b CPJA. Il respecte de plus les formes prescrites à l'art. 81 CPJA.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 10 Le recourant ayant qualité pour recourir au sens de l'art. 76 let. a CPJA, le recours est recevable en vertu de l'art. 87c LAssB. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière sur ses mérites. Selon l'art. 77 al. 1 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). En revanche, à défaut d'habilitation légale expresse, le grief d'inopportunité ne peut être revu (art. 78 al. 2 CPJA). 2. 2.1. En vertu de l'art. 1 al. 1 LAssB, tous les bâtiments construits ou en construction sur le territoire du canton doivent être assurés contre les risques d'incendie et de dommages causés par les éléments naturels. Aux termes de l'art. 4 al. 1 let. e LAssB, sont couverts par l'assurance les dommages causés aux bâtiments par les éboulements de rochers, les chutes de pierres, les glissements de terrain, les avalanches, la grêle, les ouragans, les hautes eaux, les inondations, le poids excessif et le glissement de la neige. Selon l'art. 5 al. 2 LAssB, les dommages provoqués par les causes énumérées à l'art. 4 al. 1 let. e ne sont toutefois pas couverts s'ils résultent: • de défauts de construction, de modification de structure, du mauvais état d'entretien du bâtiment, de fondations ou d'isolation de fondations insuffisantes, du mauvais état du terrain, de l'humidité, d'infiltrations d'eau, de refoulement d'eau de canalisations, de canalisations ou de regards obstrués ou mal entretenus, d'eau pénétrant par les toits, les parois, les portes, les fenêtres,

les lucarnes ainsi que de mouvements de terrain ou d'écoulement de boue dus à des travaux de terrassement ou de terres artificiellement travaillées (let. a); • d'inondations, en tant qu'elles sont provoquées par une crue artificielle des eaux, par les eaux provenant d'installations hydrauliques de tous genres, par le manque ou l'insuffisance de canalisations ou le manque de moyens d'évacuation des eaux provenant des voies d'accès ou des terrains avoisinants (let. b) • de la crue ou du débordement des cours d'eau et des lacs, en tant que l'expérience démontre que ces phénomènes se renouvellent à des intervalles plus ou moins rapprochés (let. c). 2.2. En l'espèce, les dommages subis par la toiture du bâtiment dont est propriétaire le recourant sont dus à la grêle. Le sinistre tombe ainsi sous le coup de l'art. 4 al. 1 let. e LAssB. Les hypothèses prévues par l'art. 5 al. 2 et 3 LAssB ne sont pas réalisées en l'occurrence. C'est dès lors à bon droit que l'ECAB a accepté de couvrir le sinistre subi par le recourant en date du 10 juillet 2013. 3. 3.1. En principe, un bâtiment est assuré à la valeur de remplacement (art. 2 al. 1 LAssB), qui correspond à la valeur actuelle (TC FR 602 2020 13 du 4 septembre 2020 consid. 4.1; RÜEGG, in Assurance des bâtiments, Commentaire systématique, 2010, p. 155 n. 14). Cependant, hormis dans les cas prévus par l'art. 7 LAssB, le propriétaire a la faculté de demander que son bâtiment soit assuré à la valeur à neuf, selon les normes prévues dans cette loi (art. 2 al. 2 LAssB). L'art. 9 LAssB prévoit à cet égard encore que l'assurance ne doit pas constituer une source de bénéfice pour l'assuré. Ce dernier a droit, dans le cadre de la loi, à la compensation du dommage

Tribunal cantonal TC Page 7 de 10 réellement subi, compte tenu de la valeur assurée des bâtiments au moment du sinistre. Les dispositions sur la valeur à neuf sont réservées. Dans le cas d'espèce, il ne ressort pas de la police d'assurance versée aux actes que le bâtiment ait été assuré à la valeur à neuf. Il s'agissait dès lors, comme l'a fait l'autorité intimée, d'établir la valeur de remplacement de la toiture sinistrée. 3.2. Est considérée comme valeur de remplacement, la somme qu'exigerait, à l'époque de l'estimation, d'après une évaluation moyenne, la construction d'un bâtiment semblable compte tenu de son état de vétusté, d'entretien et d'autres éléments qui peuvent en diminuer la valeur objective (art. 28 al. 2 LAssB). En d'autres termes, cette valeur s'obtient par la soustraction de la dépréciation (moins-value) à la valeur à neuf du bâtiment. La moins-value est estimée en fonction de l'état du vieillissement du bâtiment, l'état de la construction ou par d'autres éléments encore (RÜEGG, précité, p. 159 n. 39 ss). Pour déterminer la valeur de remplacement des diverses parties spécifiques d'un bâtiment, l'autorité intimée dispose de tables de dépréciation établissant un pourcentage d'amortissement en fonction des matériaux utilisés pour la construction et de son âge. 3.3. Aux termes de l'art. 60 al. 1 LAssB, le dommage est fixé: - en cas de destruction totale d'un bâtiment, à la somme assurée au moment du sinistre (let. a); - en cas de destruction partielle, à un pourcentage de la somme assurée correspondant au pourcentage que la partie détruite ou endommagée représente par rapport à l'ensemble du bâtiment (let. b). Si le dommage semble ne pas dépasser 10 % de la somme assurée, il est fixé par estimation du coût des réparations, la plus-value éventuelle produite par ces dernières est portée en déduction, sauf dans les cas d'assurance à la valeur à neuf (art. 60 al. 2 LAssB). 3.4. En cas de destruction totale, l'objet assuré est entièrement détruit; il n'y a dès lors plus de restes réutilisables. Le dommage ne peut être réparé, mais nécessite la reconstruction totale de l'objet assuré. Dans ce cas, le montant alloué à l'assuré correspond à la valeur de remplacement fixée lors de l'estimation, augmentée de l'indexation afin de tenir compte de l'évolution des coûts de construction. La somme d'assurance doit servir à la reconstruction du bâtiment. Ainsi, dans la mesure où le bâtiment sinistré n'existe plus, il ne peut y avoir de plus-value. En revanche, en cas de dommage partiel, la destruction s'est

limitée à certaines parties du bâtiment. Lorsque le dommage partiel représente une proportion insignifiante par rapport à la somme d'assurance (moins de 10 % selon l'art. 60 al. 2 LAssB), comme c'est le cas en l'espèce, il convient de déterminer la valeur de remplacement des diverses parties spécifiques d'un bâtiment. Pour ce faire, l'autorité dispose de tables de dépréciation établissant le pourcentage d'amortissement en fonction des matériaux utilisés pour la construction et de son âge (par exemple, pour les peintures des façades extérieures d'un bâtiment, la table applicable pour le canton de Fribourg prévoit une indemnisation à 100 % durant les dix premières années suivant la construction, puis une réduction de 5 % par année de la onzième à la vingt-quatrième année et enfin, une réduction de 75 % dès la vingt-cinquième année). Dans sa jurisprudence, le Tribunal cantonal a admis l'application des tables de dépréciation (arrêts TC FR 602 2012 115 du 29 août 2013 consid. 6d; 602 2011 79 du 8 août 2012 consid. 3a). Il constate que le temps a incontestablement des effets sur l'état des diverses parties d'un bâtiment et, qu'à partir d'un certain nombre d'années, l'assuré devra entreprendre des rénovations

Tribunal cantonal TC Page 8 de 10 pour conserver son bâtiment en état. Il est donc justifié que l'assuré participe au remplacement des parties sinistrées en fonction de leur âge, dès lors que leur remplacement apporte indéniablement une plus-value au bâtiment et, qu'à terme, l'assuré aurait de toute façon dû procéder à leur remplacement (TC FR 602 2012 115 du 29 août 2013 consid. 6d). Cela est confirmé par les professionnels de la branche qui admettent une moins-value liée à l'âge des matériaux (cf. tableau paritaire des amortissements émanant de la Fédération romande immobilière et de l'Association suisse des locataires ainsi qu'à la "Paritätische Lebensdauer- Tabelle", établie par la "Schweizerischen Hauseigentümergebund" et la "Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz", qui donnent également une durée de vie de 50 ans aux tuiles). La table de dépréciation de l'ECAB prévoit une dépréciation de 80% pour les tuiles âgées de plus de 55 ans. En l'espèce, les tuiles datent de la construction du chalet, en 1933, et rien ne permet de confirmer le changement de quelques tuiles par année allégué par le recourant. C'est donc à bon droit que l'ECAB a effectué une dépréciation de 80% aux tuiles du bâtiment en question, d'autant plus que ce point n'est plus contesté par le recourant depuis son courrier du 7 mai 2020. L'ECAB est tenu de verser CHF 90.- au recourant pour la valeur des tuiles (20% de CHF 450.-). 3.5. Le seul point litigieux est de savoir si la dépréciation applicable en raison de l'âge des tuiles est aussi applicable aux installations ainsi qu'à la main d'œuvre qui étaient nécessaires pour le remplacement des tuiles cassées. 3.5.1. Dans les jurisprudences cantonales précitées, la dépréciation a été faite sur l'entier des coûts de réfection et non pas uniquement sur le coût des matériaux (arrêts TC FR 602 2012 115 du 29 août 2013 consid. 7; 602 2011 79 du 8 août 2012 consid. 3a), sans que la question n'ait été spécifiquement traitée. Pour l'ECAB, qui se base sur la jurisprudence du Tribunal cantonal et sa propre pratique, il est justifié que l'assuré participe au remplacement des parties sinistrées en fonction de leur âge, étant donné que leur remplacement apporte une plus-value au bâtiment et que l'assuré aurait dû de toute façon y procéder à terme. En réfléchissant ainsi, l'autorité affirme que les travaux de remplacement que l'assuré aurait dû de toute façon procéder à terme englobent non seulement les matériaux, mais également les installations et la main d'œuvre. Le recourant conteste cette manière de faire car, selon lui, il n'aurait pas eu besoin de procéder à la pose d'une bâche en urgence, au remplacement des vire-vents, au montage et au démontage des échafaudages, à la main d'œuvre et au débarrassage des tuiles cassées s'il n'y avait pas eu de sinistre. Il allègue encore que le remplacement de 142 tuiles sur le toit de son chalet n'apporte aucune plus-value au bâtiment

car, selon lui, les tuiles ne s'usent pas avec le temps. Il conclut donc à une indemnisation totale des frais liés aux installations et à la main d'œuvre sans aucune dépréciation. 3.5.2. Le raisonnement de l'ECAB ne saurait être suivi dans le cas d'espèce. Il se base sur le fait que le remplacement des parties sinistrées apporte une plus-value au bâtiment et que le propriétaire aurait dû de toute manière y procéder à terme. Or, dans le cas particulier, il s'agit uniquement d'une partie du toit, à savoir 142 tuiles, qui a dû être remplacée. À priori, le changement d'une partie du toit seulement n'apporte pas de plus-value au bâtiment au vu des éléments expliqués ci-après. Pour rappel, le système d'assurance est basé sur le principe que l'assurance ne doit pas constituer une source de bénéfice pour l'assuré et que ce dernier a droit à la compensation du dommage

Tribunal cantonal TC Page 9 de 10 réellement subi, compte tenu de la valeur assurée des bâtiments au moment du sinistre (art. 9 LAssB). En l'occurrence, le dommage subi par le propriétaire correspond à la partie du toit qui a dû être réparée. Pour réparer ce dommage, le propriétaire n'avait pas d'autre choix que de remplacer ces tuiles partiellement dépréciées. L'installation d'infrastructures ainsi que l'emploi de personnel qualifié étaient nécessaires à la réparation du dommage. Par ces travaux, le recourant ne s'est pas enrichi mais s'est seulement vu indemniser le dommage qu'il a subi à cause du sinistre. Si le propriétaire voulait, à l'avenir, remplacer les autres tuiles de son toit, il devrait installer les mêmes infrastructures qui ont été faites en l'espèce. Ainsi, si le raisonnement de l'ECAB était suivi, le propriétaire aurait participé à hauteur de 80% des coûts d'infrastructure indispensables liés à la réparation liée au sinistre et, comme il devra remplacer à terme les autres tuiles sur son toit, serait appelé à payer une nouvelle fois, mais à 100%, des installations et du personnel. On voit ainsi qu'il ne s'est nullement enrichi en procédant à la réparation de la partie de son toit endommagée par le sinistre. Le raisonnement aurait évidemment été autre si le toit avait été entièrement endommagé et donc entièrement remplacé, une plus-value pour les travaux d'infrastructure pouvant entrer en ligne de compte dans ce cas. C'est pourquoi la jurisprudence citée par l'ECAB n'a pas d'influence sur le cas d'espèce (cf. TC FR 602 2011 79 du 8 août 2012 où l'entier du toit a été endommagé et réparé). Certes, la valeur des tuiles se déprécie avec le temps, mais cela ne signifie encore pas qu'elles doivent impérativement être changées dès qu'elles n'ont plus que peu de valeur. En effet, les tables de dépréciation permettent d'évaluer la dépréciation des matériaux afin d'obtenir une égalité de traitement entre tous les propriétaires. Mais cela n'implique pas pour autant qu'un propriétaire devrait remplacer ses matériaux dès que la valeur minimale a été atteinte. Le raisonnement de l'ECAB pourrait à la rigueur être suivi pour d'autres parties d'un bâtiment qui deviendraient obsolètes avec le temps mais en tout cas pas pour des tuiles qui ne sont en principe remplacées qu'en cas de casse. Le raisonnement dépend également de la partie du bâtiment concernée. Par exemple, les façades d'un bâtiment, qui peuvent être rénovées séparément et dont l'usure peut différer de l'une à l'autre en fonction de l'orientation ou de la pollution, ne sauraient être comparées à un toit. Ainsi, la rénovation d'une façade apporte une plus-value au bâtiment, les autres façades pouvant être rénovées séparément. De plus, les installations comme les échafaudages ne sont pas les mêmes pour les quatre façades d'un bâtiment, contrairement aux installations pour réparer un toit (cf. arrêt TC FR 602 2012 115 du 29 août 2013 où une plus-value a été admise pour la réparation d'une façade entière). Cette situation ne saurait être comparée au cas d'espèce, contrairement à l'avis de l'ECAB. Il sied aussi de relever que le propriétaire aurait pu profiter de l'occasion pour remplacer l'entier de son toit, comme le prévoyait le premier devis – ce qu'il n'a cependant pas fait – et bénéficier ainsi des installations et du personnel qualifié déjà présents. Dans ce cas de

figure, le montant de la prise en charge des frais d'installations et du personnel par l'assurance aurait été différent, étant donné que le propriétaire aurait utilisé les installations non pas seulement pour réparer son dommage mais aussi pour procéder à d'autres travaux de sa propre initiative L'ECAB a donc effectué, à tort, une dépréciation de 80% sur les installations et la main d'œuvre des travaux de réparation. 3.5.3. Au vu des éléments précités, l'ECAB doit verser CHF 2'867.15.- au recourant pour les installations et la main d'œuvre liées aux réparations de son toit (100% de CHF 2'867.15.-).

Tribunal cantonal TC Page 10 de 10 4. 4.1. Il résulte de ce qui précède que, bien fondé, le recours doit être admis. La décision de l'ECAB du 12 décembre 2019 est annulée et modifiée en ce sens que l'ECAB est tenu de verser CHF 2'957.15.- (20% de CHF 450.- + 100% de CHF 2'867.15.-) au recourant pour les travaux effectués sur son toit. 4.2. Vu l'issue du litige, il n'est pas perçu de frais de justice (art. 133 CPJA). 4.3. Pour les mêmes motifs, l'assistance judiciaire gratuite partielle accordée le 28 février 2020 est devenue sans objet. 4.4. Le recourant n'étant pas représenté par un avocat, il n'a pas droit à une indemnité de partie. la Cour arrête : I. Le recours (602 2020 12) est admis. Partant, la décision du 12 décembre 2019 est annulée. L'ECAB est tenu de verser CHF 2'957.15 au recourant. II. Il n'est pas perçu de frais de procédure, ni alloué d'indemnité de partie. III. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. Fribourg, le 26 octobre 2020/cpf/sda Le Président : La Greffière-stagiaire :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.