

# FR\_GERICHTE 602 2025 49 vom 18. August 2025

FR Kantonsgericht, 2025-08-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2025\\_49](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_49)

FR: FR\_GERICHTE 602 2025 49 du 18 août 2025

IT: FR\_GERICHTE 602 2025 49 del 18 agosto 2025

## Regeste

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

## Erwägungen

### E. 24

février 2025 Tribunal cantonal TC Page 2 de 10 considérant en fait A. A.\_\_\_\_\_ est propriétaire du bâtiment B.\_\_\_\_\_ sis sur l'art. ccc du registre foncier (RF) de la Commune de D.\_\_\_\_\_, secteur E.\_\_\_\_\_. Le 3 octobre 2022, le propriétaire a annoncé à l'Établissement cantonal d'assurance des bâtiments (ECAB) que la toiture en chaume de son bâtiment avait été endommagée lors d'une tempête de grêle survenue le 5 août 2022. Par courrier du 13 octobre 2022, l'ECAB a rappelé au propriétaire que, dans l'immédiat, seules les mesures d'urgence visant à limiter l'aggravation du dommage pouvaient être entreprises. Celles-ci comprenaient notamment le bâchage du toit pour prévenir les infiltrations d'eau. Le même jour, le propriétaire a produit plusieurs photographies des dommages. Il a également transmis le devis d'une entreprise française, daté du 29 août 2022, pour la réfection de la toiture en chaume d'un montant de € 72'000.01. Le 20 novembre 2023, le propriétaire a fait parvenir à l'ECAB une facture datée du 17 novembre 2023 de l'entreprise F.\_\_\_\_\_ Sàrl, fondée en 2002 par le propriétaire concerné, et dont le but est l'exploitation d'une entreprise de parcs et jardins et d'un centre horticole, la planification, la création et la réalisation d'aménagements extérieurs, l'achat, la vente de matériaux, machines et produits en relation avec le but social, ainsi que l'exploitation d'un bureau d'étude d'aménagements paysagistes. Cette facture, d'un montant total de CHF 67'750.-, concernait des travaux de réparation déjà effectués sur une surface de 180 m<sup>2</sup> de la toiture du bâtiment assuré. Par décision d'estimation du 6 décembre 2023, l'ECAB a octroyé au propriétaire une indemnité pour moins-value au titre des dommages esthétiques causés par la grêle à la toiture. Cette indemnité a été calculée sur la base d'un coût de réparation estimé à CHF 377.- par m<sup>2</sup> pour une surface de toiture endommagée de 36 m<sup>2</sup> (soit un coût de réparation totale estimé pour cette surface à CHF 13'572.-). Se fondant sur sa pratique, l'ECAB a arrêté le montant de l'indemnité de moins-value à 25 % du coût de réparation totale (CHF 3'393.-). Après déduction d'une franchise de CHF 200.-, l'indemnité nette versée s'est donc élevée à CHF 3'193.-. B. Par réclamation datée du 6 février 2024, le propriétaire a contesté cette décision. Il a principalement fait valoir que le dommage à la toiture n'était pas de nature purement esthétique, l'eau ayant commencé à s'infiltrer, ce qui a nécessité de procéder immédiatement à des travaux de réparation. Ces réparations urgentes ont porté sur une surface de 180 m<sup>2</sup> (et non seulement 36 m<sup>2</sup>), de sorte que le calcul de l'indemnité devrait se baser sur cette surface. La toiture était quasiment neuve, ayant été entièrement refaite en mars 2018, et ne justifiait donc pas une indemnité

limitée à

## E. 25

% du coût de réparation. Il produit une facture du 30 mars 2018 de l'entreprise F. \_\_\_\_\_ Sàrl qu'il exploitait encore personnellement à l'époque, faisant état de travaux de rénovation d'un montant de CHF 112'089.85 pour la rénovation complète de la toiture (360 m<sup>2</sup>). Le 7 novembre 2024, l'ECAB a mandaté un spécialiste en couverture en chaume, ainsi qu'en rénovation et réparation de couverture en chaume en qualité d'expert. Le mandat consistait, sur la base des pièces au dossier (notamment les devis et les photographies), à déterminer l'ampleur du sinistre sur la toiture en chaume, les conséquences effectives de la grêle sur le toit, et la nécessité de procéder à une réparation de celui-ci. L'expert était également invité à thématiser de manière Tribunal cantonal TC Page 3 de 10 générale le comportement d'une toiture en chaume face à un événement de grêle, en abordant notamment les questions relatives à sa composition (p.ex., multicouches), sa détérioration typique sous l'effet de la grêle (impact sur toute l'épaisseur ou partiel, dommages par petits grêlons) et les conséquences sur l'étanchéité de la toiture. Dans son rapport du 18 novembre 2024, l'expert a d'abord relevé que la durée de vie normale des toitures en chaume est estimée entre 30 et 35 ans et qu'une dégradation naturelle et lente, devenant de plus en plus visible, survient au fil des années. L'épaisseur de chaume habituellement posée est d'environ 40 cm, et un entretien régulier, incluant l'application d'un produit anti-mousse tous les trois ans environ, est indispensable pour atteindre la durée de vie maximale. L'expert a ensuite détaillé, photographies à l'appui, la procédure complète de réfection à neuf d'une telle toiture. S'agissant du comportement d'une toiture en chaume face à la grêle, il a indiqué que le chaume peut être significativement endommagé par une forte tempête si la toiture est déjà en état de dégradation avancée; en revanche, une toiture de moins de cinq ans ne devrait pas être affectée, ou alors très légèrement, car le roseau est encore très résistant. Concernant le cas d'espèce, l'expert a constaté, sur la base des éléments du dossier, que si une réfection complète de la toiture a effectivement eu lieu en 2018 comme allégué, la toiture aurait subi une dégradation prématurée. Selon lui, cette dégradation pourrait être liée soit à une mauvaise qualité du roseau utilisé, soit à un mauvais stockage du matériau avant la pose, soit à un défaut dans la mise en œuvre, ce qui expliquerait pourquoi la grêle de 2022 aurait pu autant dégrader la toiture malgré sa relative jeunesse. Par courrier du 19 décembre 2024, l'ECAB a communiqué au propriétaire sa position suite au rapport d'expertise. Il entendait rejeter sa réclamation au motif qu'il n'existerait pas de lien de causalité suffisant entre l'événement de grêle et l'ampleur des dommages réclamés, dès lors que les dégâts importants constatés ne pouvaient s'expliquer que par une dégradation prématurée de la toiture due à un défaut de construction initial (qualité du roseau, stockage ou pose). Dans ses observations du 28 janvier 2025, le propriétaire a annoncé qu'il maintenait sa réclamation. Pour étayer ses dires, il a notamment produit une photographie de la toiture visant à démontrer que son épaisseur dépasserait 40 cm. Par courrier électronique subséquent du 19 février 2025, le propriétaire a encore transmis des photographies supplémentaires illustrant, selon lui, des infiltrations d'eau le long d'un mur, afin de souligner l'urgence et la nécessité des réparations entreprises. C. Par décision sur réclamation du 24 février 2025, l'ECAB a rejeté la réclamation du propriétaire du 6 février 2024. L'établissement a rappelé que, conformément à l'art. 129 du règlement fribourgeois du 18 juin 2018 sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (RECAB; RSF 831.11), et sous réserve des mesures conservatoires urgentes et nécessaires, aucun changement ne peut être apporté au bâtiment endommagé

avant la constatation et l'évaluation définitive du dommage par l'ECAB, ou sans son autorisation expresse. Or, en l'espèce, le propriétaire a procédé à d'importants travaux de réparation avant que l'ECAB n'ait rendu sa décision d'estimation finale. Ce non-respect de la procédure justifiait déjà le refus de prise en charge. L'établissement a toutefois indiqué renoncer à en tenir rigueur au propriétaire et procédé à un examen matériel du dossier. Se fondant ensuite sur le rapport de l'expert du 18 novembre 2024, l'ECAB a retenu qu'une toiture en chaume de quatre ans (prétendument refaite en 2018) ne devrait pas être significativement endommagée par la grêle, à moins d'être déjà dans un état de dégradation avancée. Si tel était le cas, cette dégradation prématurée serait imputable à un défaut de construction initial (qualité des matériaux, pose) ou à un entretien lacunaire de la part du propriétaire. Or, l'épaisseur normale de chaume est de 30 à 40 cm et des infiltrations ne surviennent généralement que si l'épaisseur est réduite à moins de 15 cm, ce qui correspond à une toiture de 25-30 ans. La photographie produite par le propriétaire montrant une épaisseur de 40 cm ne ferait ainsi que confirmer la suffisance théorique de la couverture, mais ne prouverait pas sa bonne réalisation ni son état avant le sinistre. Au contraire, les dégâts importants et les infiltrations alléguées par le propriétaire confirmeraient plutôt un défaut de construction ou une usure anormale. De plus, les données météorologiques du 5 août 2022 indiquent des grêlons d'un diamètre ne dépassant pas 2 cm dans la région concernée, soit un événement de faible ampleur. Des dommages de l'étendue alléguée ne seraient ainsi pas plausibles sur une toiture en chaume correctement réalisée et en bon état. En conséquence, l'ECAB a conclu que la grêle du 5 août 2022 n'était pas la cause adéquate des dommages importants réclamés. Le véritable motif résiderait dans un défaut de construction ou une dégradation préexistante de la toiture. Le risque assuré (dommage par la grêle) ne se serait donc pas réalisé pour l'ampleur des dégâts invoqués. D. Par acte du 29 mars 2025, le propriétaire interjette recours auprès du Tribunal cantonal contre cette décision sur réclamation. Il conclut, sous suite de frais et dépens, à son annulation et sollicite la possibilité de compléter son recours après consultation d'un avocat. À l'appui de ses conclusions, le recourant maintient intégralement sa réclamation et rappelle avoir été contraint d'intervenir rapidement pour réparer la toiture en raison d'infiltrations d'eau. Il précise qu'il a sollicité à plusieurs reprises l'intervention de l'ECAB pour une constatation des dommages, sans qu'un expert ne reprenne contact avec lui en temps utile. La décision sur réclamation se contente ainsi de réitérer les arguments de la décision initiale, en se fondant sur les renseignements d'un expert chaumier qui n'aurait jamais pris contact avec lui ni ne se serait déplacé sur les lieux du sinistre. Il réaffirme que sa toiture a été entièrement refaite en 2018 et que seule la partie nord a été endommagée par la grêle; si la toiture avait été mal faite, l'ensemble du toit aurait subi des dégâts. Le recourant conteste enfin l'évaluation du dommage esthétique par l'ECAB. Il critique le calcul qui se baserait sur une surface de 36 m<sup>2</sup> pour une toiture qu'il rappelle avoir été refaite à neuf en 2018 et dont la partie endommagée serait de 180 m<sup>2</sup>. E. Par observations du 1er mai 2025, l'ECAB conclut au rejet du recours, en se référant pour l'essentiel à sa décision sur réclamation du 24 février 2025. Il souligne notamment avoir, dans le cadre de la procédure de réclamation, procédé à un réexamen complet du dossier, sans tenir rigueur au recourant du non-respect de l'interdiction précitée. Des mesures d'instruction jugées adéquates ont été prises, notamment le mandat confié à un expert chaumier. Cette expertise a été réalisée sur la base des pièces du dossier (y compris les photographies de la toiture avant réparation). Une inspection locale par cet expert n'a pas été jugée nécessaire, car les travaux de réparation ayant déjà été effectués, l'état initial de la toiture endommagée ne pouvait plus être constaté.

Selon cette analyse, le sinistre annoncé n'est pas la conséquence d'un risque assuré (grêle sur une toiture saine). Par conséquent, aucune indemnité n'aurait dû, en réalité, être accordée. La décision initiale du 6 décembre 2023, qui allouait une indemnité de moins-value pour 36 m<sup>2</sup>, est donc, selon l'ECAB, erronée et en faveur de l'assuré. L'ECAB indique toutefois avoir renoncé, dans sa décision sur réclamation, à revenir sur l'indemnité initialement accordée. Le 4 août 2025, le recourant maintient intégralement son recours. Il reproche à l'ECAB son inaction pendant plus d'un an après l'annonce du sinistre, malgré ses relances. Il soutient que la réparation, effectuée en novembre 2023, constituait une mesure d'urgence indispensable pour stopper des infiltrations d'eau, et que l'ECAB, bien qu'informé à l'époque, n'a soulevé d'objection qu'un an plus tard. Il note également que la première estimation a été rendue après que l'ECAB a eu connaissance des réparations, sans qu'aucune réserve ne soit émise. Le recourant critique ensuite le rapport d'expertise, basé uniquement sur des photographies sans visite des lieux. Il estime que l'expertise est lacunaire, que l'expert emploie un langage vague et qu'il n'a pas répondu aux questions techniques précises qui lui étaient posées. Il affirme que la facture des travaux, attestant d'une surface réparée de 180 m<sup>2</sup> (métrage non contesté par l'ECAB), est la seule preuve valable de l'étendue des dégâts. Il conteste la réduction de 25% pour dépréciation, arguant qu'elle se base sur une durée de vie erronée (25 ans) pour une toiture en chaume qui n'avait que 4 ans et dont la durée de vie est de 30 à 35 ans. Enfin, le recourant produit une expertise privée qui conclut que la pose d'une bâche, suggérée par l'ECAB, aurait aggravé les dégâts. Cette même expertise atteste, après visite des lieux, du bon état général de la toiture et de l'absence de défaut de construction.

F. Les arguments avancés par les parties à l'appui de leurs conclusions seront repris dans les considérants en droit du présent arrêt pour autant que cela s'avère nécessaire à l'issue du litige.

1. Déposé dans le délai et selon les formes prescrits (art. 79 à 81 du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative, CPJA; RSF 150.1), après épuisement de la voie de la réclamation préalable (art. 128 al. 1 de la loi fribourgeoise du 9 septembre 2016 sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels, LECAB; RSF 732.11), le recours est recevable. L'avance de frais ayant en outre été versée dans le délai imparti, le Tribunal peut entrer en matière sur ses mérites.

2. Selon l'art. 77 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 expresse, le Tribunal cantonal ne peut pas examiner, en l'espèce, le grief d'opportunité (art. 78 al. 2 CPJA).

3. Le recourant reproche en premier lieu à l'ECAB de lui avoir fait grief d'avoir effectué des travaux de réparation avant la décision d'estimation définitive et sans son autorisation préalable.

3.1. Conformément à l'art. 129 RECAP, et sous réserve des mesures de sécurité et des mesures conservatoires nécessaires ou ordonnées, aucun changement ne peut être apporté au bâtiment endommagé avant la constatation et l'évaluation définitive du dommage, ou sans autorisation de l'Établissement.

3.2. En l'occurrence, comme le souligne à juste titre l'ECAB dans ses dernières observations, l'autorité intimée n'a pas fondé sa décision de rejet de la réclamation sur une éventuelle violation de l'art. 129 RECAP par le recourant. Elle s'est déterminée sur l'existence ou non d'un risque assuré et Tribunal cantonal TC Page 6 de 10 sur la causalité du dommage, questions qui seront examinées ci-après. C'est donc également à juste titre que le recourant souligne le fait que l'ECAB ne lui a jamais reproché, dans la décision initiale d'estimation, d'avoir procédé à des travaux sans son accord préalable. Ce faisant, l'ECAB a effectivement

renoncé à se prévaloir d'une éventuelle violation du devoir de l'assuré de ne pas modifier l'état du sinistre. Il n'est dès lors pas nécessaire de déterminer si un bâchage de la toiture aurait pu prévenir les dégâts, ou si, comme le soutient le recourant, il les aurait au contraire accentués. Le grief du recourant portant sur le reproche que lui fait l'autorité d'avoir effectué des travaux anticipés est donc, dans cette mesure, sans objet ou, à tout le moins, non décisif pour l'issue du litige tel qu'il se présente suite à la décision sur réclamation.

4. 4.1. Aux termes de l'art. 77 al. 1 LECAB, 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 (cf. ég. art. 83 al. 1 LECAB). 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 (art. 83 al. 2 LECAB). L'assurance immobilière englobe le bâtiment et ses parties intégrantes (art. 82 al. 1 LECAB). Selon l'art. 97 RECAB, les dommages causés par les éléments naturels sont couverts uniquement s'ils résultent d'un effet soudain et imprévisible (al. 1). Sont notamment couverts les dommages causés aux bâtiments par la grêle (al. 2 let. b). En revanche, ne sont pas assurés les dommages dus, entre autres, à une construction défectueuse ou à un entretien insuffisant du bâtiment (al. 3 let. c). L'art. 97 al. 3 let. c RECAB traduit en droit de l'assurance des bâtiments le principe de la causalité du dommage. Pour qu'un dommage soit couvert, il doit résulter de la réalisation du risque assuré. On distingue à cet égard la causalité naturelle, qui existe lorsque l'événement assuré (p.ex. la grêle) est une condition sine qua non du dommage survenu à la chose assurée, et la causalité adéquate, qui suppose que la cause retenue (l'événement assuré), selon le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, soit apte à provoquer ou à favoriser objectivement un résultat de la nature de celui qui s'est produit. Exprimé de manière négative, le lien de causalité adéquate est rompu si le dommage n'a pu se réaliser que grâce à un concours de circonstances totalement extraordinaires ou auquel on ne pouvait s'attendre. L'adéquation du lien de causalité est en principe donnée sans autre examen si le dommage a été causé par une influence directe de l'événement assuré sur la chose assurée (cf. GLAUS/HONSELL, Assurance des bâtiments, Commentaire systématique, 2010, p. 69 n° 28 et réf. citées). L'exclusion de l'art. 97 al. 3 let. c RECAB (construction défectueuse, entretien insuffisant) vise précisément les situations où le dommage n'est pas (ou pas uniquement) la conséquence adéquate de l'événement naturel assuré, mais résulte (également ou principalement) d'une cause préexistante inhérente au bâtiment lui-même.

4.2. En l'occurrence, dans le cadre de l'instruction de la réclamation, l'ECAB a sollicité l'avis d'un expert afin qu'il se détermine sur l'ampleur du sinistre affectant la toiture en chaume, les conséquences effectives de la grêle sur celle-ci, et la nécessité de procéder à une réparation. L'expert était également invité à examiner, de manière générale, le comportement d'une toiture en chaume face à un événement de grêle, en abordant notamment les questions relatives à sa composition (p.ex., multicouches), sa détérioration typique sous l'effet de la grêle (impact sur toute Tribunal cantonal TC Page 7 de 10 l'épaisseur ou partiel, dommages causés par de petits grêlons) et les conséquences sur l'étanchéité de la toiture. Dans son rapport, l'expert a d'abord exposé des considérations générales sur les toitures en chaume. Il a relevé que leur durée de vie normale est estimée entre 30 et 35 ans et qu'une dégradation naturelle et lente, devenant de plus en plus visible, survient au fil des années. L'épaisseur de chaume habituellement posée est d'environ 40 cm, et un entretien régulier, incluant l'application d'un produit anti-mousse tous les trois ans environ, est indispensable pour atteindre cette durée de vie maximale. S'agissant du comportement d'une toiture en chaume face à la grêle, l'expert a indiqué que le chaume peut

être significativement endommagé par une forte tempête si la toiture est déjà dans un état de dégradation avancée; en revanche, une toiture de moins de cinq ans ne devrait pas être affectée, ou alors que très légèrement, car le roseau est encore très résistant. Concernant le cas d'espèce, et sur la base des éléments du dossier, l'expert a constaté que si une réfection complète de la toiture avait effectivement eu lieu en 2018 comme l'allègue le propriétaire, la toiture aurait subi une dégradation prématurée. Selon l'expert, cette dégradation anormale pourrait être liée soit à une mauvaise qualité du roseau utilisé, soit à un mauvais stockage du matériau avant la pose, soit à un défaut dans la mise en œuvre. Une telle situation expliquerait pourquoi l'événement de grêle de 2022 aurait pu dégrader la toiture de manière aussi importante malgré son caractère relativement récent.

4.3. S'agissant de l'événement de grêle du 5 août 2022 à E.\_\_\_\_\_, il ressort des données météorologiques versées au dossier que la station météorologique locale a enregistré un épisode de grêle entre 21h05 et 21h20. L'intensité de cet événement a été classée au niveau H2 sur l'échelle des dommages dus à la grêle ("Hagelschaden-Skala" H0-H10). Selon les recommandations de l'association des établissements cantonaux d'assurance concernant la protection des objets contre le risque de grêle, une intensité H2 correspond à des grêlons de 10 à 20 mm de diamètre. Les dommages typiquement associés à une telle intensité sont décrits comme suit: "Feuilles d'arbres et de plantes arrachées; légumes, fruits et céréales marqués et meurtris; feuilles de légumes déchiquetées" (cf. [https://www.protection-dangers-naturels.ch/files/Downloads/Downloads\\_FR/Grele/Conseils\\_planif\\_Grele\\_f.pdf](https://www.protection-dangers-naturels.ch/files/Downloads/Downloads_FR/Grele/Conseils_planif_Grele_f.pdf), p. 51, consulté le 19 août 2025).

4.4. Au vu des éléments du dossier, en particulier du rapport d'expertise du 18 novembre 2024 et des données météorologiques relatives à l'événement de grêle du 5 août 2022 à E.\_\_\_\_\_ (intensité H2, grêlons de 10-20 mm), la Cour peine à concevoir qu'un tel épisode ait pu causer, à une toiture en chaume correctement remplacée en 2018 et bien entretenue, des dégâts aussi importants que ceux allégués par le recourant. En ce sens, les données météorologiques corroborent en effet les conclusions de l'expert, selon lesquelles une dégradation prématurée de la toiture, probablement due à une mauvaise pose, à un défaut des matériaux ou à un mauvais stockage avant la pose, l'a rendue anormalement vulnérable, expliquant ainsi qu'elle ait pu être endommagée par un épisode de grêle somme toute de faible intensité. Le fait que le recourant ait pu démontrer une épaisseur de chaume de 40 cm n'exclut pas de tels défauts qualitatifs dans la mise en œuvre ou les matériaux utilisés. La Cour relève à cet égard que l'entreprise ayant procédé à la réfection de la toiture en 2018 ("F.\_\_\_\_\_ Sàrl") était celle du recourant lui-même (qu'il exploitait personnellement à l'époque). Il est à noter que cette entreprise se présente comme une entreprise d'aménagement paysager et ne fait état d'aucune qualification ou spécialisation particulière dans la réalisation ou l'entretien de Tribunal cantonal TC Page 8 de 10 toitures en chaume. Dans ces circonstances, l'affirmation du recourant selon laquelle les travaux de 2018 auraient été effectués correctement relève de sa propre appréciation subjective et ne saurait, en l'absence d'éléments probants, remettre en cause les conclusions techniques de l'expert mandaté par l'ECAB, spécialiste dans la construction, la rénovation et l'entretien de toitures en chaume. Quant à la critique du recourant sur le fait que l'expert n'aurait pas inspecté les lieux, il y a lieu de rappeler que les travaux de réparation litigieux avaient déjà été effectués lorsque l'expertise a été ordonnée dans le cadre de la procédure de réclamation. Une visite des lieux par l'expert n'aurait donc vraisemblablement rien apporté de plus pour constater l'état initial de la toiture après la grêle. L'expert était ainsi contraint de se fonder sur le dossier, les photographies et les informations disponibles, ce qu'il a d'ailleurs fait.

4.5. L'expertise privée du 21 juillet 2025, produite par le recourant, n'est pas de nature à

modifier l'appréciation qui précède. En effet, ce document, extrêmement succinct, se limite à une seule page et n'expose pas la méthodologie ni le raisonnement qui mènent à ses conclusions, contrairement au rapport détaillé de l'expert mandaté par l'ECAB. Le fait que l'expert privé se soit rendu sur place le 15 juillet 2025 est également sans pertinence; le toit ayant été entièrement réparé en novembre 2023, il n'était plus possible (non plus) de procéder à un examen de l'état de la toiture endommagée ni de vérifier la qualité de sa réalisation initiale. De même, le constat selon lequel la partie non endommagée de la toiture est en bon état ne permet pas de conclure que la partie qui a été endommagée par la grêle l'était également. Au contraire, le fait qu'une partie seulement de la toiture ait été endommagée par la grêle, alors que le reste a résisté sans dommage notable, constitue un indice que la partie sinistrée présentait un défaut de construction. Dans ces conditions, l'expertise privée, faute de force probante suffisante, ne saurait à elle seule ébranler la conviction de la Cour de céans.

4.6. Compte tenu de ce qui précède, la Cour doit reconnaître que c'est à juste titre que l'ECAB a estimé que le lien de causalité adéquate entre l'épisode de grêle du 5 août 2022 et les dommages réclamés avait été interrompu par une cause préexistante imputable à une construction défectueuse ou à un entretien insuffisant de la toiture. Une telle situation tombe sous le coup de l'exclusion de couverture prévue à l'art. 97 al. 3 let. c RECAP. Il s'ensuit que le dommage, dans son ampleur alléguée, n'est pas la conséquence directe et adéquate du risque assuré (grêle sur une construction saine), mais résulte principalement d'un défaut inhérent à la chose assurée. Partant, la décision de l'ECAB de refuser une indemnisation au-delà de ce qui avait été initialement accordé, est fondée en droit.

5. Le recourant conteste encore le calcul de l'indemnité de moins-value qui a été effectué par l'ECAB pour les dommages esthétiques subis par une surface de toiture de 36 m<sup>2</sup>.

5.1. Il est certes exact que, conformément à l'art. 110 LECAB, une telle indemnité peut être accordée pour des dégâts qui ne peuvent être réparés de manière satisfaisante ou dont les frais de Tribunal cantonal TC Page 9 de 10 réparation seraient manifestement disproportionnés, notamment en cas de dommages purement esthétiques. Toutefois, l'art. 140 RECAP précise qu'un dommage subi par un bâtiment est considéré comme esthétique lorsqu'il n'affecte pas l'aptitude du bâtiment à être utilisé. Ainsi, l'octroi d'une indemnité, y compris pour moins-value au sens de l'art. 110 LECAB, présuppose que le dommage résulte de la réalisation d'un risque assuré et qu'il existe un lien de causalité adéquate entre l'événement assuré et le préjudice. Or, comme la Cour l'a exposé précédemment, il a été retenu que le dommage subi par la toiture n'était pas la conséquence adéquate de l'épisode de grêle du 5 août 2022 – événement de faible intensité – mais résultait bien plutôt d'un défaut de construction ou d'une dégradation prématurée de la toiture, situation qui tombe sous le coup de l'exclusion de l'art. 97 al. 3 let. c RECAP. Le risque assuré (grêle sur une construction saine et correctement entretenue) ne s'est donc pas réalisé pour l'ampleur des dégâts invoqués, y compris pour les dégâts esthétiques subis par la toiture.

5.2. Dans ces circonstances, dès lors que la condition première de la couverture d'assurance fait défaut pour les dommages tels que réclamés, l'argumentation du recourant relative à la surface à prendre en compte pour une indemnité de moins-value (180 m<sup>2</sup> au lieu de 36 m<sup>2</sup>) ou au taux de cette dernière (en l'occurrence, 25% du coût de réparation de CHF 377.-/m<sup>2</sup>) est dénuée de portée propre. Le fait que l'ECAB ait, dans sa décision initiale du 6 décembre 2023, octroyé contre toute attente une indemnité de CHF 3'193.- pour certains dommages esthétiques, et qu'il ait renoncé à revenir sur ce montant par la suite (tout en le qualifiant d'erroné mais favorable à l'assuré dans ses dernières observations), ne saurait ni lier la Cour de céans ni aucunement fonder un droit du recourant à une indemnité accrue ou

calculée sur une autre base. Le recourant ne peut ainsi se prévaloir devant la Cour de céans de l'appréciation initiale généreuse de l'ECAB pour exiger davantage encore, alors que les conditions de réalisation du risque assuré ne sont manifestement pas remplies. Partant, les conclusions subsidiaires du recourant relatives à une majoration de l'indemnité pour moins-value doivent également être rejetées. 6. 6.1. Au vu de ce qui précède, le recours est mal fondé et doit être entièrement rejeté. 6.2. Le recourant, qui succombe, supporte les frais de la procédure en application de l'art. 131 CPJA. Il se justifie de les fixer à CHF 2'500.- conformément aux art. 1 et 2 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (Tarif JA; RSF 150.12) et de les compenser par l'avance de frais de même montant versée en temps utile par le recourant. Pour le même motif, il n'y a pas lieu d'allouer d'indemnité de partie. (dispositif en page suivante) Tribunal cantonal TC Page 10 de 10 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. II. Des frais de procédure de CHF 2'500.- sont mis à la charge du recourant. Ils sont compensés par l'avance de frais de même montant déjà versée. III. Il n'est pas alloué d'indemnité de partie. IV. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les

**E. 30**

jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 18 août 2025/jud Le Président Le Greffier-rapporteur

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