

Directive

du 27 juin 2018

sur la table de dépréciation en cas de valeur actuelle

La direction de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments

Vu la loi du 9 septembre 2016 sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (LECAB) ;

Vu le règlement du 18 juin 2018 sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (RECAB) ;

Vu le règlement du 20 juin 2018 sur l'assurance de l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments,

Considérant :

La présente table fixe les durées de vie moyennes pour des biens de qualité ordinaire, dans un contexte d'usure normale ou particulière. Elle détermine la valeur actuelle d'un bien, au sens des articles 101 et 102 du règlement du 18 juin 2018 sur l'assurance immobilière, la prévention et les secours en matière de feu et d'éléments naturels (RECAB). Elle ne saurait être appliquée dans un autre contexte, en particulier dans le cadre d'un recours en responsabilité civile auprès d'une assurance privée.

Pour les biens qui ne sont pas détaillés dans cette table, l'Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments (ci-après: l'Etablissement) peut se référer à d'autres tables de dépréciation reconnues, telle que la « Paritätische Lebensdauertabelle » établie conjointement par la « Schweizerischen Hauseigentümerverband » et la « Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz ».

Le calcul de la dépréciation d'un bien s'effectue en fonction de l'âge du bien par rapport à sa durée de vie moyenne. Par exemple, la valeur d'un radiateur après 25 ans aura diminué de moitié car sa durée de vie moyenne est de 50 ans.

Dans tous les cas, l'Etablissement retient une valeur minimale d'utilisation de 25%. Ainsi, même après 50 ans, un radiateur aura toujours une valeur résiduelle d'au moins un quart. De plus, aucune dépréciation n'est appliquée pour les biens de 10 ans ou moins. L'Etablissement permet ainsi à chaque propriétaire dont le bien est assuré à la valeur actuelle de bénéficier d'une période de 10 ans pour rénover son bâtiment, afin de réintégrer la couverture en valeur à neuf, sans qu'une dépréciation ne soit appliquée durant ce laps de temps aux nouvelles parties du bâtiment.

La durée de vie moyenne d'un bien est calculée selon un contexte d'usure normale ou particulière. Un bâtiment est considéré comme ayant un contexte d'usure normale lorsqu'il est affecté à l'habitat (colonne « Usure N. »). Les bâtiments ayant une affectation industrielle, commerciale, artisanale ou agricole sont considérés comme ayant un contexte d'usure particulière (colonne « Usure P. »). Cette distinction influence uniquement la durée de vie moyenne d'un bien en ce qui concerne ses **revêtements de sols, de plafonds et de parois**.

Adopte ce qui suit :

Art. 1 Table de dépréciation

	Usure N.	Usure P.
Chauffage/ ventilation/ climatisation/ production d'eau chaude		
Installation complète y compris panneau photovoltaïque sauf:	20 ans	
conduit de ventilation	25 ans	
cheminée de salon, poêle	25 ans	
centrale thermique solaire y compris panneau	30 ans	
chauffage au sol (serpentin)	30 ans	
citerne dans l'immeuble	30 ans	
radiateur, conduite	50 ans	
Enveloppe du bâtiment		
Toiture		
tuile, éternit	50 ans	
toit plat type bi-couche en bitume, tavillon	30 ans	
toit plat type sarnafil, caoutchouc	20 ans	
carton bitumé, PVC, polycarbonate	10 ans	
Ferblanterie		
cuivre, uginox, acier chromé	40 ans	
alliage cuivre-zinc-titane	30 ans	
galvanisée ou thermolaquée	20 ans	
Fenêtre et porte		
bois massif, métal, verre	30 ans	
Façade et revêtement		
tuile, éternit, molasse, tuf et autre pierre sédimentaire	50 ans	
bois, plaque	30 ans	
isolation périphérique	25 ans	
métallique, galvanisée ou thermolaquée	20 ans	
crépi de finition sur maçonnerie	40 ans	
crépi de finition sur isolation périphérique	25 ans	
peinture à la dispersion extérieure	25 ans	
peinture, lasure (huile, email, acryl, chaux)	10 ans	
Plafond, mur et porte (intérieur)		
Enduit de finition		
synthétique	30 ans	20 ans
minéral, rustique, brut	25 ans	15 ans

Peinture à la dispersion intérieure	10 ans	5 ans
Peinture (huile, email, acryl, chaux)	20 ans	15 ans
Revêtement de plafond bois, lambrissé, suspendu, métal	40 ans	25 ans
Porte, armoire murale, cloison, panneau mural, boiserie		
bois massif, métal, verre	30 ans	20 ans
panneau de particules	25 ans	15 ans
Revêtement de sol		
Carrelage	40 ans	25 ans
Parquet		
massif, collé	40 ans	25 ans
multicouche (4mm de bois massif), résineux	30 ans	20 ans
placage, mince couche d'usure	10 ans	5 ans
Stratifié		
classe 23/33	25 ans	15 ans
classe 22/32	15 ans	10 ans
classe 21/31	10 ans	5 ans
PVC dur, linoléum, vinyle, caoutchouc	20 ans	15 ans
PVC hétérogène, novilon	10 ans	5 ans
Liège	15 ans	10 ans
Tapis	10 ans	5 ans
Cuisine		
Agencement, meuble incorporé	20 ans	
Plan de travail		
granit, pierre, verre, métal	25 ans	
bois massif, pierre acrylique (corian, etc.)	20 ans	
MDF, résine synthétique, stratifié, mélaminé	15 ans	
Appareil	15 ans	
Salle de bain, douche et WC		
Agencement, meuble incorporé	20 ans	
Baignoire, lavabo, WC, bidet, urinoir	35 ans	
Cabine de douche		
verre	25 ans	
plastique	15 ans	
Balcon et terrasse		
Construction bois	30 ans	
Construction métal	40 ans	

Jardin d'hiver		
Aluminium, thermolaqué, galvanisé	30 ans	
Acier, maçonnerie	25 ans	
Bois, PVC	20 ans	
Vitrage		
verre	25 ans	
plastique	15 ans	
Store et volet		
Volet en bois massif, métal, verre	30 ans	
Volet roulant	30 ans	
Store à lamelle	25 ans	
Store en toile	15 ans	
Moteur	15 ans	
Autre installation		
Ascenseur	30 ans	
Installation électrique (hors appareillage)	40 ans	
Domotique	15 ans	
Mécanisme d'ouverture automatique de portes	20 ans	

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente directive entre en vigueur le 1^{er} juillet 2018.

AU NOM DE LA DIRECTION

Jean-Claude Cornu

Directeur

Grégoire Deiss

Sous-Directeur