

Installations électriques et immobilier : quelques aspects cantonaux et fédéraux

→ Notre dossier en pages 1-2-3 et 4

Interview : l'avis de
l'ECAP

Pages 2-3

Podium : paradis fiscaux
et paradis financiers

Page 3

Attention aux vices de
construction

Page 4

Des précautions à prendre face aux assurances

Depuis 2002, les propriétaires immobiliers sont responsables des installations électriques de leur construction. Ils ont dès lors à prendre des précautions précises, afin d'éviter toute surprise du côté de l'assurance.



Auparavant, les fournisseurs d'électricité étaient responsables du contrôle des installations électriques privées des immeubles. S'appuyant sur la loi fédérale du 4 octobre 1974 instituant des mesures destinées à améliorer les finances, le Conseil fédéral a promulgué une ordonnance sur les installations électriques à basse tension. Dès le 1^{er} janvier 2002, la nouvelle ordonnance a transféré aux propriétaires d'immeubles la responsabilité de faire effectuer le contrôle, ainsi que la remise en état éventuelle des installations de leur bâtiment.

Le fournisseur d'électricité est responsable de la tenue d'un registre des contrôles. Il informe le propriétaire, par courrier, de l'échéance du délai. Dès lors, le propriétaire est tenu de mandater un

organe de contrôle indépendant. Ce contrôleur adressera alors un rapport écrit qui permettra de demander des offres comparatives à des installateurs électriciens accrédités pour la remise en état des installations. On trouvera la liste des organes de contrôle et des installateurs autorisés sur le site www.esti.ch ou auprès de son distributeur d'électricité. Dans tous les cas, le délai imparti pour le contrôle et la mise en conformité des installations est de six mois.

Au-delà de la charge financière supplémentaire imposée au propriétaire, il faut relever la lourde responsabilité qui lui incombe désormais. En effet, en cas de sinistre incendie dû à un court-circuit, un propriétaire pourrait se voir reprocher par son assureur le dépassement des délais fixés par la loi pour le contrôle et la remise en état de ses installations électriques, provoquant ainsi une baisse de la participation au sinistre de la compagnie d'assurance. La loi fixe à 20 ans la périodicité des contrôles de toute installation électrique concernant l'habitation et à dix ans, cinq ans ou un an, suivant les cas, celle pour le contrôle des installations de bureaux, des locaux industriels et

commerciaux, ainsi que de l'agriculture. En cas de changement de propriétaire, les installations doivent être contrôlées et remises en état si le dernier contrôle date de plus de cinq ans. Ces travaux pouvant atteindre des sommes importantes, la CIN recommande aux futurs acquéreurs de biens immobiliers de s'enquérir auprès du vendeur de la date du dernier contrôle et de l'état des installations électriques de l'immeuble.

Au terme des travaux de mise en conformité, l'organe de contrôle établit un rapport de sécurité en deux exemplaires, l'un étant transmis au distributeur, l'autre restant à disposition du propriétaire. Il est vivement conseillé à celui-ci ou à son représentant de conserver tous les rapports de contrôle effectués sur ses installations, avec les factures s'y rapportant.

Le secrétariat de la CIN tient à la disposition des intéressés un dépliant français/allemand, édité par un distributeur d'électricité de notre canton, rappelant les points énumérés ci-dessus.



A l'Etablissement cantonal d'assurance



Le bâtiment de l'ECAP, à la place de la Gare 2, à Neuchâtel.

A l'Etablissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP), son directeur, Laurent Memminger, se félicite de l'entrée en vigueur, début 2002, de l'ordonnance fédérale sur les installations électriques à basse tension, qui permet de "rattraper le retard" en matière de risques. Mais l'ECAP est attentif à bien d'autres aspects.

L'ECAP est d'avis que le transfert de la responsabilité du contrôle des installations des distributeurs aux propriétaires d'immeubles est une solution "efficace". "Ces quinze dernières années, précise Laurent Memminger, les sinistres dus à des causes électriques et à des installations défectueuses ont représenté 25 % des 150 millions de dommages enregistrés par l'ECAP".

Cette proportion a même tendance à augmenter. L'an dernier, sur les 6,5

millions de francs de dégâts causés par des incendies, 35 % ont été attribués à des causes d'origine électrique. Pour quelles raisons ? Parce que, notamment, d'après le directeur de l'ECAP, "des installations désuètes n'avaient plus été contrôlées depuis belle lurette".

De l'avis de l'ECAP, les mises en conformité sont en général relativement peu coûteuses. Les fils de cuivre encore isolés par des torsades de coton posent toutefois problème. Certains distributeurs, comme les Services industriels, à Neuchâtel, exigent leur remplacement dans un délai de cinq ans. Mais aucune

base juridique n'existe à ce sujet - donc aucune obligation. Les installateurs conseillent néanmoins de changer ce type de fils, en particulier lors de travaux importants de rénovation. Le propriétaire aura alors à régler une "douloureuse", plus ou moins élevée....

En plus des installations défectueuses, l'électricité est la cause de nombreux autres sinistres, dont une bonne partie concerne des prises bricolées, des câbles électriques pincés dans des portes ou des téléviseurs qui surchauffent du fait de leur emplacement insuffisamment ventilé.

Bâtiments isolés : de l'eau ! L'ECAP a soutenu à raison de 600'000 fr. environ, soit à plus de 10 % de son coût, la construction du réseau d'eau qui reliera une cinquantaine de bâtiments, grâce à la création du Syndicat d'adduction d'eau des Roulets et des Entre-deux-Monts, au sud de La Chaux-de-Fonds.

L'ECAP, dont la moyenne des sinistres de ces dix dernières années a été supérieure à celle des autres établissements cantonaux, encourage aussi les propriétaires, en subventionnant les détecteurs de fumée, les extinctions automatiques ou les parois anti-feu.

Parcours

Nommé à la direction de l'ECAP en 1999, Laurent Memminger est porteur d'un doctorat en gestion d'entreprise, obtenu à l'Université de Neuchâtel.

Entré au service de l'administration cantonale pour assumer une tâche qui semblait limitée dans le temps, à savoir la réorganisation du Service des automobiles, il en a "repris pour 20 ans", en tant que chef du Service d'organisation du canton. Il dit en avoir "gardé un excellent souvenir" et "espérer ne pas être le seul". Il fut aussi un temps attiré par la politique, siégeant deux ans

et demi dans les rangs libéraux du Conseil général du chef-lieu, avant d'être appelé comme chargé de cours à l'Université.

Volontiers pince-sans-rire, Laurent Memminger, le sourire aux lèvres, est visiblement un homme heureux à la tête de l'ECAP. En dehors de celui-ci, il maintient sa forme physique en jouant au tennis, en double, l'hiver, ou au vélo à la belle saison. Marié, il a deux enfants, dont il est satisfait qu'ils "reviennent souvent sous son toit". Assuré par l'ECAP, bien entendu...



Fondée sous le prince Berthier, l'ECAP fêtera ses 200 ans en 2010.

Le (ECAP) : Laurent Memminger attentif

L'exercice 2005 de l'ECAP boucle de manière très satisfaisante. Laurent Memminger exprime un "optimisme contenu".



Laurent Memminger a le sourire : les résultats de l'ECAP 2005 sont très bons.

Instance supérieure de l'ECAP, la Chambre d'assurance immobilière est présidée depuis l'an dernier par le conseiller d'Etat Fernand Cuche - mais le canton ne met pas un franc dans l'ECAP ni n'en retire un sou. L'institution est en effet entre les mains des propriétaires, qui règlent chaque année leurs primes. Ceux-ci sont d'ailleurs représentés au sein de la Chambre par six d'entre eux - un par district.

La Chambre vient d'accepter les comptes 2005. Longtemps, le canton faisait figure de lanterne rouge des établissements d'assurance immobilière, accumulant chaque

année environ 13 millions de dommages dus aux incendies et aux causes naturelles. Renversement de tendance depuis 2004, confirmé en 2005 : l'an dernier, l'ECAP a versé 6,5 millions en raison d'incendies et 2,4 millions pour des dégâts d'origine naturelle. Est-ce l'effet de la prévention accentuée, illustrée par exemple par les spots diffusés sur Canal Alpha, pour mettre en garde contre les comportements inadaptés ?

Toujours est-il qu'aux dépenses qui ont pu être contenues

s'ajoute une excellente année sur le plan des placements financiers. De quoi verser les 9,5 millions sollicités par le Fonds intercantonal suite aux graves intempéries qui ont frappé le centre du pays, l'été dernier - et qui représentent le montant le plus élevé depuis Lothar -, et ceci sans puiser dans les 14 millions de la réserve constituée à cet effet. De plus, et après dotation des diverses provisions techniques et réserves, le résultat final s'est établi à

quelque 2,2 millions. Ce montant sera affecté aux provisions pour risques naturels, dont on s'attend qu'ils soient de plus en plus fréquents, vu le changement du climat.

Et les assurés dans tout cela ? Sur leur prochaine facture, ils bénéficieront d'une réduction moyenne de 10 %. Vu l'augmentation de l'indice 100 à 105, la réduction nette sera de l'ordre de 5 %. Elle pourrait être reconduite en 2007.

jean-luc.vautravers@cininfo.ch

Fiscalité

Paradis fiscaux = vrais paradis financiers ?

La CIN a participé au Podium "Bilan", organisé conjointement, le 31 janvier dernier à Neuchâtel, par le magazine économique "Bilan" et le Crédit Suisse, sur le thème "Vous êtes propriétaire ou rêvez de le devenir. Où investir ?".

A cette occasion, "Bilan" a présenté une étude très fouillée* sur l'attractivité financière des communes du canton de Neuchâtel de

plus de 2000 habitants, en termes d'impôts, loyers, taxes déchets, électricité, eau, etc., pour des contribuables types - célibataires ou mariés avec deux enfants - réalisant

des revenus annuels de 150'000 fr. Résultat : Marin-Epagnier est le paradis financier du canton de Neuchâtel ! Les communes de Fleurier, du Locle et de La Chaux-de-

Fonds, souvent décrites comme des enfers fiscaux, sont très bien classées. A l'inverse, des communes fiscalement attractives sont mal classées. Moralité et leçon de l'étude originale du magazine : les paradis fiscaux ne sont pas des paradis financiers ! Il faut comparer non seulement la charge fiscale mais aussi, globalement, les autres charges, notamment les loyers et les prix d'achat des immeubles, qui sont systématiquement plus élevés dans les communes à basse fiscalité.



Paradis financier - A Marin !

* "Bilan" No 197 du 1er février 2006

jerome.fer@cininfo.ch

Vices de construction ou défaut d'entretien : le propriétaire responsable

Selon le Code des obligations*, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par un défaut d'entretien.

Le Tribunal fédéral a précisé que la question de savoir si un ouvrage est ou non défectueux se détermine d'après un point de vue objectif, en fonction de ce qui peut se passer, selon l'expérience de la vie, à l'endroit où se trouve cet ouvrage.

Pour juger si un ouvrage souffre d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien, il convient de se référer au but qui lui a été assigné, car il n'a pas à être adapté à un usage contraire à sa destination. Le Tribunal fédéral précise qu'un ouvrage est défectueux lorsqu'il n'offre pas



Attention aux vices de construction ou au défaut d'entretien.

une sécurité suffisante pour l'usage auquel il est destiné**.

Toute source de danger ne constitue cependant pas un vice de construction au sens du Code des obligations. L'ouvrage exempt de défauts est celui qui a été construit et équipé de manière à assurer la sécurité des usagers. Le propriétaire n'est pas tenu de parer à tous les dangers imagi-

nables, mais seulement à ceux qui résultent de l'ouvrage utilisé normalement***. De même, le propriétaire n'a pas à prévenir les risques dont chacun peut facilement se protéger en faisant preuve d'un minimum d'attention****. L'obligation du propriétaire sera appréciée plus sévèrement si le risque est grave et si la technique offre les moyens d'y parer. Les dépenses nécessaires à

cet effet doivent demeurer dans une proportion raisonnable avec les intérêts des usagers et le but de l'ouvrage*****.

Un défaut mineur n'engage pas la responsabilité du propriétaire s'il ne peut pas être à l'origine d'accidents lorsque les usagers ont un comportement raisonnable et font preuve de l'attention que l'on peut normalement attendre d'eux. La preuve de l'existence d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien incombe à celui qui invoque l'article 58 du Code des obligations.

La leçon à retenir

Il va de soi qu'en fonction des principes énoncés ci-dessus, le défaut d'entretien des installations électriques engage la responsabilité du propriétaire à l'égard des usagers.

Sur votre agenda

Assemblée de la CIN le 16 mai à La Chaux-de-Fonds

Le Comité et le Bureau de la Chambre immobilière neuchâteloise invitent les membres de la CIN à participer nombreux à l'assemblée générale fixée au mardi 16 mai prochain, à 17 h., à La Chaux-de-Fonds (Grand Hôtel des Endroits).

La partie administrative comprendra notamment un message du président, Jérôme Fer, et le rapport d'activité du secrétaire général, Yann Sunier.

Au terme de l'assemblée,

Christelle Bérard, directrice de projet au sein du Centre d'information et de formation immobilières, et Stéphane Picci,

yann.sunier@cininfo.ch

*Art. 58 al 1 CO; ** ATF 129 III 65; *** ATF 123 III 306; **** ATF 126 III 113; *****ATF 123 III 306.

directeur de Regimmob SA, présenteront le sujet "Les méthodes hédoniste et traditionnelle d'évaluation des immeubles".



Christelle Bérard.



Stéphane Picci.

Editeur : Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91
www.cininfo.ch, info@cininfo.ch
Reproduction libre, justificatif souhaité
Tirage : 2'250 exemplaires

Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) : Bureau de journalisme
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77
jean-luc.vautravers@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle

Consultez notre site internet www.cininfo.ch ! Vous y trouverez de nombreuses informations utiles. Il est par exemple possible d'y commander le guide "Accession à la propriété" ou encore celui de la PPE.