

# Directives et conseils aux experts

Le décret du 23 septembre 2021 relatif à un régime particulier d'indemnisation de certains dommages causés par les inondations et pluies abondantes survenues du 14 au 16 juillet 2021 et le 24 juillet 2021, et reconnues calamité naturelle publique, permet à la Région d'accorder une aide financière, selon des critères et dans des conditions qui sont de stricte application. Ces conditions sont énumérées dans le décret du 23 septembre 2021 et dans son arrêté d'exécution du 14 octobre 2021.

Cette aide est naturellement soumise au principe général de l'égalité de traitement.

Ce principe général a pour conséquence que les experts doivent employer la même méthodologie afin de parvenir à des rapports d'expertise comparables quel que soit l'expert désigné.

La mission de l'expert opérant dans le cadre du décret du 23 septembre 2021 diffère de celle d'un expert agissant, par exemple, pour une compagnie d'assurance. Le Fonds régional des Calamités est un fonds qui a pour but d'apporter une aide financière à la réparation des dommages subis, ce n'est pas une compagnie d'assurance qui rembourse les dépenses selon les règles définies dans un contrat.

## Quelques notions importantes

### Personnes non-assurées en risques simples

Seules les personnes non-assurées en risques simples peuvent être indemnisées (y compris les personnes pour lesquelles la compagnie d'assurance a exclu de la couverture incendie le bien immeuble et son contenu situé en zone d'aléa d'inondation élevé).

En effet, grâce à l'accord conclu avec les assureurs et l'apport financier de la Région wallonne, les sinistrés assurés en risques simples seront indemnisés à hauteur de 100 % des dommages estimés et couverts par leur police d'assurance (dans les limites des montants d'intervention établis après expertises et des plafonds contractuels).

Même si certains postes ne sont pas pris en charge par leur compagnie d'assurance ou que les plafonds contractuels sont inférieurs au montant des dommages, une personne assurée en risques simples ne peut pas être indemnisée par le Service régional des calamités.

Par personne non-assurée, on entend :

- La personne qui n'a pas assuré son bâtiment
- La personne qui n'a pas assuré le contenu de son bâtiment
- La personne qui n'a assuré ni son bâtiment, ni son contenu

Donc, la personne qui a assuré le bâtiment mais pas le contenu ou le locataire qui n'a pas assuré le contenu du bien loué peut obtenir une aide à la réparation pour le contenu.

On vise ici tant les personnes physiques que les personnes morales.

### Personnes non-assurées en risques spéciaux

Les personnes non-assurées en risques spéciaux ou non-assurées contre les inondations concernées par un bien immeuble situé en zone d'aléa d'inondation élevé peuvent également obtenir une aide à la réparation.

## **Personnes assurées pour les biens affectés à leur activité professionnelle relevant des risques spéciaux**

Si la personne assurée en risques spéciaux pour ses biens professionnels (activité économique, agricole, forestière, ...) n'est que partiellement indemnisée par sa compagnie d'assurance, elle peut obtenir une aide à la réparation pour les biens ou la partie des biens qui n'ont pas été indemnisés par la compagnie d'assurance.

### **Situation au moment de la calamité**

Toutes les conditions doivent être remplies aux jours de la calamité.

Donc, l'expert doit se replacer aux jours de la calamité pour vérifier que la personne remplit bien les conditions fixées par le décret et l'arrêté précités.

### **Caractéristiques des dommages éligibles (champ d'application)**

Seuls les dommages directs, matériels et certains causés à des biens corporels, meubles ou immeubles par la calamité naturelle publique donnent lieu à une aide à la réparation sous les conditions prévues par le décret.

Il faut donc vérifier que :

- Les dommages ont bien été causés par les inondations des 14, 15, 16 ou 24 juillet 2021 ;
- Les biens endommagés sont localisés dans une commune reprise dans la zone géographique de la reconnaissance.

Sont éligibles à une aide à la réparation :

- Seul le propriétaire ou la personne physique ou morale tenue, contractuellement, d'assumer la charge du risque relatif à un bien sans qu'il n'y ait eu de transfert de propriété.
- Seules les personnes physiques ou morales qui ont, à la date de la calamité, leur siège social ou un lieu d'exploitation sur le territoire de la Région wallonne.

La notion de dommage direct implique un lien de cause à effet, sans autre intermédiaire, entre le fait dommageable (calamité naturelle publique reconnue) et le dommage lui-même. Elle postule l'exclusion des dommages résultant du fait de la victime, d'un tiers ou d'un cas fortuit.

La notion de dommage matériel, par opposition à moral, suppose notamment un dommage patrimonial, économique. Le dommage moral, la valeur d'affection ou de convenance personnelle sont donc écartés.

La notion de dommage certain signifie que le dommage doit être indubitable, non douteux. Les préjudices éventuels ou hypothétiques ne sont donc pas pris en considération.

Les dommages doivent affecter des biens corporels ayant une existence concrète, matérielle, qui donne prise à la possession (bâtiment, véhicule, meubles, etc.). Les biens incorporels tels que les numéraires, les créances, les titres de paiement, la clientèle, la perte d'exploitation ou les pertes de jouissance ne sont pas indemnisables.

L'expertise ne doit porter que sur les biens endommagés mentionnés dans la demande d'aide à la réparation.

Toute amélioration par rapport à la situation existante avant le sinistre ne peut être prise en considération dans l'estimation du montant des dommages.

A titre d'exemples, on peut citer le fait de :

- D'inclure dans les dommages une nouvelle construction dans le but d'éviter de nouvelles inondations ;
- D'estimer les réparations avec des matériaux de meilleure qualité (pierre naturelle vs brique).

### **Types de biens éligibles**

Seuls les biens qui n'ont pas été indemnisés par la compagnie d'assurance peuvent être indemnisés par le Service régional des calamités.

Sont exclus de l'application du décret :

- Les vols et les pillages ;
- Les biens ou parties de bien à caractère somptuaire ;
- Les dommages esthétiques qui n'affectent pas l'usage normal du bien sinistré. Les dommages aux biens corporels, immeubles ou meubles, causant un préjudice matériel de types touristique, architectural, patrimonial, ou symbolique qui porterait sur un bien classé ne constituent pas des dommages esthétiques au sens du décret ;
- Les biens immeubles qui étaient, avant le sinistre, destinés à la démolition.

### **Biens indemnisables = biens affectés à l'activité professionnelle**

1. Bâtiment
2. Machines, outillages, moules et autres outils de production
3. Mobilier
4. Matériel automoteur, véhicules et remorques
5. Camionnette
6. Marchandises et stocks
7. Animaux

Sont également visés par l'aide à la réparation :

- Les dégâts matériels y compris les frais à charge du sinistré de déblaiement, de sécurisation, de démolition, d'évacuation et de traitement, de décontamination ou dépollution résultant directement des inondations et nécessaires à la reconstruction ou à la reconstitution ou à la relance de l'exploitation de ces biens ;
- Les biens immeubles ou parties de biens immeubles en cours de construction, de transformation ou de réparation exploités, normalement exploitables ou en vue d'être exploités ;
- Les mesures et travaux conservatoires à caractère provisoire, réalisés aux frais du demandeur et reconnus utiles à la limitation des dommages et les frais d'évacuation éventuels.

*Attention, on ne vise que les travaux effectués aux frais du sinistré et ayant eu pour effet de limiter les dommages. Ces deux conditions sont donc à vérifier.*

### **Estimation des dommages**

L'expert tient compte uniquement des dommages causés par la calamité. Donc, si un bien est partiellement endommagé mais que le sinistré décide de le remplacer complètement, il ne faut tenir compte que de la partie endommagée (ex. revêtement de sol).

Que ce soit pour des réparations ou des reconstruction ou reconstitution, l'expert doit tenir compte des caractéristiques des biens au jour du sinistre et estimer les sommes nécessaires à une réparation/reconstruction/reconstitution **à l'identique**.

#### **1. Bâtiment**

Si dommage total : en valeur à neuf suivant devis détaillé ou facture ou, à défaut, au mètre cube bâti.

Un dommage est considéré comme total soit lorsque le coût estimé de la réparation ou de la remise en état est supérieure à la valeur vénale avant sinistre, soit lorsque au moins les deux tiers de la construction sont détruits, soit lorsqu'un arrêté de démolition du bourgmestre est pris.

Par valeur à neuf, il faut entendre au prix coûtant de la reconstruction à neuf, y compris les frais d'architecture ou de la reconstitution à neuf du bien.

On vise ici une reconstruction ou une reconstitution à l'identique. L'expert tiendra donc compte des matériaux existants dans son estimation. Si le sinistré décide d'employer d'autres matériaux plus onéreux, la différence de prix ne sera pas prise en considération. Il en est de même concernant les performances énergétiques ou la taille du bâtiment.

Si dommage partiel : en valeur de réparation suivant devis détaillé ou factures.

Seuls les éléments endommagés seront pris en considération même dans les cas où les réparations décidées sont plus importantes. Ainsi, par exemple, si les revêtements muraux intérieurs sont endommagés sur une hauteur de 1 mètre, l'expert estimera le coût du remplacement de ces revêtements sur cette hauteur même si l'entreprise décide de remplacer le revêtement sur la hauteur totale des murs endommagés. Il en va de même si 3 murs d'une pièce sont endommagés et que l'entreprise décide de refaire les 4 murs.

#### **2. Machines, outillages, moules et autres outils de production :**

En valeur réelle (= valeur à neuf, vétusté déduite), le cas échéant déduction faite de la valeur de l'épave.

#### **3. Mobilier**

En valeur à neuf

#### **4. Matériel automoteur, véhicules et remorques**

A la valeur vénale au jour du sinistre, le cas échéant déduction faite de la valeur de l'épave. Par valeur vénale, on entend la valeur à la vente du bien, selon les prix du marché. Il faut déduire la valeur de l'épave uniquement lorsque celle-ci est récupérable par le sinistré. Il n'y a pas de limite quant au nombre de véhicules.

#### **5. Camionnette**

L'aide à la réparation est limitée à 50% du dommage estimé comme suit :

- En cas de dommage total : sur la base de la valeur vénale, le cas échéant déduction faite de la valeur de l'épave. La valeur du véhicule sera évaluée selon les conditions prévues par les bases de données et plateformes prévues à cet effet.
- En cas de dommage partiel : en coût de réparation sur la base d'un devis détaillé de réparation ou de facture.

Par camionnette, le montant de l'aide à la réparation est fixé de la manière suivant (après calcul des 50%) : minimum : 1.500€ et maximum 15.000€. Le plancher minimum n'est d'application qu'en cas de sinistre total.

Exemples :

- Pour une camionnette en sinistre total dont la valeur vénale, déduction faite de l'épave, est de 2.500€, l'aide à la réparation sera de 1.500€ ( $2.500\text{€}/2 = 1.250\text{€}$ . Application du minimum : 1.500€).
- Pour une camionnette en sinistre total dont la valeur vénale, déduction faite de l'épave, est de 40.000€, l'aide à la réparation sera de 15.000€ ( $40.000\text{€}/2 = 20.000\text{€}$ . Application du plafond : 15.000€).

#### **6. Marchandises et stocks**

A leur coût de revient.

#### **7. Animaux**

A la valeur du jour (valeur de bourse ou de marché).

# Questions / réponses fréquemment posées

## L'entreprise peut-elle introduire son dossier de demande d'indemnisation lorsque son dossier n'est pas complet ?

Oui, l'entreprise doit introduire sa demande d'indemnisation au plus vite auprès du 1890. La date limite étant le 18 avril 2022.

Le dossier pourra être complété au fur et à mesure de la disponibilité des éléments complémentaires comme par exemple, l'expertise, le business plan, le plan de prévention, les montants versés par l'assurance....

## Qui peut effectuer une expertise ?

L'expert doit être reconnu soit par une compagnie d'assurance, soit par un organisme indépendant. Il doit bien confirmer, au préalable, qu'il est capable de mener une telle expertise et le cas échéant sous-traiter certaines expertises. Comme par exemple pour les voitures où un expert agréé est nécessaire.

## Quels sont les biens éligibles ?

L'ensemble des biens meubles et immeubles qui sont **nécessaires à l'activité** de l'entreprise sont indemnisables.

Les parkings, routes, ponts, murs d'enceinte, cabines à haute tension, stations d'épuration, barrières automatiques de parking, etc, seront éligibles uniquement s'ils sont reconnus comme nécessaires à l'activité de l'entreprise.

Le caractère « nécessaire pour l'activité » devant être apprécié par l'expert mandaté.

Ainsi, par exemple :

- La station d'épuration d'une entreprise active dans le traitement de la laine sera éligible parce qu'indispensable au fonctionnement de son site ;
- Le mobilier de terrasse sera éligible pour un hôtel ou restaurant mais inéligible pour une entreprise dont l'accueil de clients en terrasse n'est pas indispensable à son activité ;
- Une machine à café, des enceintes sono ou des œuvres d'art pour agrémenter un bureau ne sont pas nécessaires à l'activité et ne sont pas éligibles.

## Comment traiter les entreprises ayant souscrit d'autres contrats d'assurance (couvrant les dégâts matériels) que l'incendie ?

Si l'entreprise a souscrit une police particulière au bien mais sans la couverture CATNAT, elle est considérée comme assurée.

Concrètement, voici les cas pratiques qui pourraient se présenter :

- **Entreprise assurée contre l'incendie en risques spéciaux mais ayant sorti certains biens spécifiques de cette police pour les couvrir via une police spécifique de type bris de machine ou tous risques électroniques.**

*Si la police spécifique n'inclut pas la couverture CATNAT, l'entreprise est à considérer comme assurée en risques spéciaux pour l'ensemble de ces biens puisqu'ayant une assurance incendie risques spéciaux et une assurance spécifique pour les biens atypiques.*

- **Entreprise assurée contre l'incendie en risques spéciaux mais dont les biens et stocks sur chantiers ne sont pas inclus dans la police incendie.**

*Si ces biens sont couverts par une assurance tous risques chantiers qui exclut la CATNAT, elles doivent être considérées comme assurées en risques spéciaux pour l'ensemble de leurs biens, y compris ceux sur chantiers (attention que les chantiers doivent se situer dans les 209 communes éligibles au FDC).*

*Si ces biens ne sont pas du tout assurés, elles doivent, pour ces biens en particulier, être considérées comme non assurées (25% et max. 500k€ pour ces biens) mais bénéficier du taux de 40% ou 50% (assurées) pour les biens couverts par l'assurance incendie.*

- **Entreprise assurée en incendie risques simples mais ayant sorti certains biens spécifiques de cette police pour les couvrir via une police spécifique de type bris de machine ou tous risques électroniques.**

*Si la police spécifique n'inclut pas la couverture CATNAT, l'entreprise est considérée comme assurée en risques spéciaux pour ces biens spécifiques uniquement. Les biens relevant de la police incendie risques simples n'étant pas éligibles au FDC.*

- **Entreprise assurée contre l'incendie en risques simples mais dont les biens et stocks sur chantiers ne sont pas inclus dans la police incendie.**

*Si ces biens sont couverts par une assurance tous risques chantiers qui exclut la CATNAT, elles doivent être considérées comme assurées en risques spéciaux pour leurs biens sinistrés sur chantiers (attention que les chantiers doivent se situer dans les 209 communes éligibles au FDC).*

*Si ces biens ne sont pas du tout assurés, elles doivent, pour ces biens en particulier, être considérées comme non assurées (25% et max. 500k€) ; les autres biens n'étant pas éligibles au FDC parce qu'assurés en risques simples.*

**Remarques :**

- **Il revient à l'expert d'inventorier l'ensemble des polices d'assurance souscrites par l'entreprise et de préciser le cadre d'intervention de chacune d'elles.**

- **En cas d'application de deux taux différents d'indemnisation, le plafond de 500k€ pour les biens non assurés ne s'applique qu'aux biens non assurés, sans préjudice de l'indemnité calculée sur les autres biens assurés en risques spéciaux.**

### Quel est le degré de détail attendu pour l'expertise ?

Le rapport d'expertise détaillant les coûts de réparation ou de remplacement est accompagné de toutes pièces justificatives tendant à établir l'existence et l'importance des dommages.

Parmi les pièces peuvent être compris les éléments suivants : les certificats de propriété immobilière, la copie du contrat d'assurance, l'attestation d'intervention ou de non-intervention de la compagnie d'assurances, les procès-verbaux de constatation et d'estimation des dommages, en ce compris une estimation antérieure au sinistre des stocks et marchandises, le certificat d'immatriculation et la carte verte pour les véhicules automoteurs, les devis ou factures détaillées de réparation ou de remplacement des biens concernés, les pièces comptables ou encore les photos avant/après.

### Que faire lorsque l'expertise réalisée pour compte de l'assureur est incomplète ?

S'il doit arriver que le rapport d'expertise réalisé pour compte de l'assureur n'est pas complet ; l'assureur n'ayant pas souhaité aller au-delà de ce qu'il était tenu d'indemniser (plafond contractuel) ou n'ayant pas jugé utile de réaliser une expertise, vu l'ampleur des dommages, il convient de le compléter.

Mêmes assurées, les entreprises sont donc dans l'obligation de mandater un nouvel expert pour compléter leur dossier pour le FDC.

Se pose dès lors la question du traitement des éventuelles différences de montant entre les rapports d'experts. Nous ne visons bien entendu pas ici le cas d'une contre-expertise qui vise précisément à challenger le premier rapport établi.

En cas de rapport d'expertise incomplet, c'est à dire ne couvrant pas l'intégralité des dégâts subis, l'expertise complémentaire ne devra couvrir que les biens endommagés non chiffrés dans le premier rapport. Ce premier rapport doit identifier clairement les biens inclus dans l'estimation.

Si l'assureur n'a pas estimé nécessaire de réaliser une expertise détaillée pour justifier de son intervention, le rapport d'expertise réalisé dans le cadre de la demande d'aide à la réparation devra alors couvrir l'ensemble des biens sinistrés.

### L'expert peut-il recourir à des valeurs moyennes dans le cadre de l'estimation des dommages ?

Certains experts ont pour habitude de recourir à des valeurs moyennes (appelées aussi « forfaits ») pour estimer les dommages subis, à tout le moins pour certains biens.

**Les textes ne prévoient pas cette faculté.**

**L'utilisation de « valeurs moyennes » plutôt que de « forfait » est autorisée uniquement pour des biens de faible valeur et aux caractéristiques similaires présents en de multiples exemplaires sur le site sinistré.**



**Pour ces biens uniquement, le recours à des valeurs moyennes est autorisé pour maximum 20% des dommages avec au minimum une preuve comptable et/ou des photos.**

Concrètement, une expertise attestant d'un dommage de € 1M€ pourra comprendre jusqu'à 200k€ justifiés sur base d'une valeur moyenne des biens sinistrés.

Exemple autorisé :

- Une entreprise possédait 100 chaises de bureau de modèles différents. Une valeur moyenne pourra être utilisée pour les 100 unités
- Un garage possédait 10 ponts levants, chacun disposant d'une desserte avec outils, ... Une valeur moyenne pourra être appliquée pour chaque desserte et leur contenu.

**Peut-on prévoir des montants forfaitaires pour omissions ou surplus futurs ?**

Non

**Peut-on inclure des dépenses pour les bénévoles ?**

Non

**Quelles sont les règles pour évaluer la vétusté ?**

L'expert détermine la vétusté comme il le ferait pour une compagnie d'assurance. Si une assurance n'intervient pas car un bien est trop vétuste, le FDC n'intervient pas non plus.

Cependant, l'expert doit être attentif à ne pas suivre les règles contractuelles de l'assurance pour évaluer la vétusté. Par exemple, nulle part n'est prévue la possibilité de neutraliser la vétusté si elle devait être inférieure à un certain pourcentage.

**Toute vétusté doit donc être déduite** même lorsqu'elle est faible. Par exemple : une machine de 2 ans à une valeur à neuf de 10.000€. La vétusté est de 1.000€. Selon le contrat d'assurance, la vétusté n'est pas prise en compte car inférieure à 30%. Le fonds des calamités tient compte de la valeur réelle de la machine et donc de 9.000€.

**Le matériel informatique est-il considéré comme machine ou comme mobilier ?**

Le matériel informatique doit être considéré comme de l'outillage et évalué en valeur réelle.

**Quelle est la définition d'une camionnette destinée à une activité professionnelle ?**

Une camionnette affectée à l'usage professionnel est une camionnette ayant une masse inférieure à 3.500 kilos, affectée au transport de choses, qui dispose d'une cabine séparée de l'espace de chargement et dont le volume de chargement équivaut à 50% au moins du volume total du véhicule (ou 50% de l'empattement de la voiture). Berlingo, kangoo et pick-up sont donc considérés comme camionnette au sens du Décret et de l'AGW d'exécution, s'ils respectent les conditions ci-dessus. Une Porsche Cayenne ou un 4x4, pas.

### L'AGW ne prévoit pas la manière d'estimer des dommages partiels pour le matériel automoteur, les véhicules et remorques. Quelle valeur l'expert doit-il retenir ?

C'est le coût de réparation sur la base d'un devis détaillé de réparation ou de facture.

### Qu'entend-on par mesures et travaux conservatoires ?

On vise ici toutes les mesures et travaux réalisés lors des inondations afin de limiter les dommages aux biens indemnisables. Ainsi, il peut s'agir du placement de sacs de sable, de la mise en place de poteaux de soutien, ...

Si l'expert estime que ces mesures ou travaux ont eu pour effet de limiter les dommages, ils pourront être indemnisés.

### Peut-on inclure les frais de personnel de l'entreprise qui a participé au nettoyage ?

Oui les prestations du personnel interne devront être estimées sur base d'un nombre d'heures et d'un coût horaire. L'expert utilisera les informations communiquées par le secrétariat social.

Il ne faut toutefois prendre en compte que le nettoyage qui a permis de limiter les dommages (ex. le nettoyage des machines mais non des allées en gravier).

### Peut-on inclure des frais de l'expert dans le montant des dommages ?

Les frais de l'expert ne doivent pas être repris dans le montant des dommages mais indiqués dans l'onglet PV du fichier Excel. Ils seront éligibles avec un maximum de 700€ HTVA.

### Pour les entreprises assurées en risques spéciaux CATNAT et contre la perte d'exploitation, avec un plafond global prévu, comment affecter l'indemnité de l'assurance ?

Pour les dossiers en risques spéciaux de taille petite ou moyenne, la perte d'exploitation n'est généralement pas plafonnée et est donc indemnisée indépendamment du plafond prévu pour les dégâts matériels. **La quittance établie par la compagnie d'assurance** doit donc permettre au FDC de déduire le montant effectivement versé au titre d'indemnisation pour les dégâts matériels sans que la couverture pour la perte d'exploitation n'interfère.

Pour les plus gros risques, l'affectation de l'indemnisation est généralement discutée en fonction des attentes et besoins les plus urgents de l'entreprise, sur base du montant global auquel elle a droit (dégâts matériels et perte d'exploitation confondus).

Pour les dossiers plus importants présentant **un plafond commun tant pour les dégâts matériels que la perte d'exploitation** : il est donc autorisé d'affecter l'indemnité prioritairement à la perte d'exploitation (telle qu'évaluée par un expert indépendant) et le reliquat, aux dégâts matériels, mais avec un minimum de 10% de l'indemnité perçue de l'assurance affectés à l'indemnisation des dégâts matériels.