

COPIE

Reçu le 14 JUIL. 2006



ZURICH

Maître Malek Buffat Reymond
Docteur en droit
Av. d'Ouchy 14 - CP 1290
1001 Lausanne

Votre référence M. Jakob Gutknecht - Incendie du 31.08.2002
Notre référence Michel Duc
Date 11 juillet 2006

030/02-568'341

«Zurich» Compagnie
d'Assurances
«Zurich» Compagnie
d'Assurances sur la Vie

Zurich Suisse
Siège régional pour
la Suisse romande
Route de Chavannes 35
1001 Lausanne

Téléphone +41 21 627 47 47
www.zurich.ch

Tél. direct 021/627.41.40
Fax direct 021/627.31.40
michel.duc@zurich.ch

Maître,

Nous revenons à l'affaire susmentionnée, en particulier à notre lettre du 26 janvier 2006.

Vous trouvez ci-joint, sous forme de photocopie, le rapport d'expertise de M. Légeret, s'agissant de sa détermination au sujet des prétentions formulées par le lésé, ainsi que le dernier échange de correspondance avec votre confrère, Me Hess, mandataire du demandeur.

Sur la base des expertises versées au dossier de l'instruction, des décisions de la justice pénale, des observations du spécialiste, M. Cristina, que nous avons consulté, il nous paraît bien difficile de contester la responsabilité (délictuelle, 41 CO) de notre client commun, qui plus est au regard déjà de la règle de CC 679.

Nous pourrions alléguer toutefois la faute légère, voire les circonstances fortuites (concurrentes) pour réduire dans une certaine mesure -de l'ordre de 25%- les prétentions en dommages-intérêts du lésé (43 CO).

Il nous intéresserait de connaître votre opinion sur ce qui précède, étant entendu qu'en l'état notre détermination est formulée de façon tout à fait informelle, savoir sans engagement, tant envers M. Gutknecht, qu'à l'égard du demandeur.

S'agissant de la protection d'assurance (couverture) en faveur de M. Gutknecht, nous nous sommes toujours dans l'attente de l'extrait du RF (votre lettre du 02 septembre 2005).

La «Zurich» Compagnie
d'Assurances est autorisée à
reprendre toutes les affaires
au nom et pour le compte
de la «Zurich» Compagnie
d'Assurances sur la Vie.



ZURICH

page 2

A connaissance de votre opinion sur la responsabilité de M. Gutknecht et à réception de l'extrait du RF, nous vous communiquerons notre détermination sur les deux questions ouvertes (responsabilité et couverture d'assurance).

Dans l'intervalle, nous vous présentons, Maître, nos salutations distinguées.

"Zurich" Compagnie d'Assurances
Centre de Services

Michel Duc
Responsable sinistres Dommages

JEAN - MARC LÉGERET
ARCHITECTE SIA DIPL. EPFL

48, AV. MAJOR-DAVEL 1800 VEVEY
TÉL. (021) 921 47 22 FAX (021) 922 79 90
E-MAIL: jmlegeret@bluewin.ch

Vevey, le 16 juin 2006

ZURICH - ASSURANCES
Crêt Taconnet 12A

2002 NEUCHÂTEL

à l'att. de M. Ph. WITTWER

Concerne : dossier N° 02.568 341 - assurance RC Jakob Gutknecht à 1417 Nonfoux
Incendie rural à Nonfoux - MM Gutknecht / Budry

Monsieur,

Je fais suite à votre demande et, pour le bon ordre des choses, vous prie de trouver en annexe

En 2 exemplaires :

- ◆ " RAPPORT D'EXPERTISE " daté du 15.06.06,

relatif à mon analyse du cas précité.

Comme vous pourrez le constater à la lecture de dit document, le coût total de l'opération de reconstruction après sinistre du nouveau projet s'élève, indemnité pour frais de déplacement, honoraires d'avocats et tort moral exclus, à **Fr. 365'040.00**, en chiffre rond, TVA de 7,6 % incluse, à répartir à raison de :

- ◆ **Fr. 287'930.00** au titre de complément sur montant de l'indemnité de l'ECA pour reconstruction du bâtiment (assimilée à une restitution à l'identique) et autres dépenses supplémentaires non remboursées par l'ECA
- ◆ **Fr. 77'114.00** au titre de plus-value à charge du propriétaire, découlant, toutes prestations confondues (amélioration, mise en conformité, entretien), de la réalisation du nouveau projet

Il convient par ailleurs de rappeler que :

- ◆ M. Budry n'a pas produit de documents (dossier photographique, factures des travaux entrepris avant incendie, plans éventuels de transformation, etc...), permettant d'apprécier l'état de la construction avant sinistre

◆ d'après le témoignage de M. Budry :

- ◇ les documents en question auraient entièrement été détruits lors de l'incendie ✕
- ◇ la ferme avait entièrement été rénovée quelques mois avant l'incendie ✕

En conséquence :

- ◆ la valeur vénale des travaux dits de remplacement ne peut pas être établie sur la base d'éléments concrets ✕
- ◆ rien ne permet aujourd'hui d'apprécier si le montant **en valeur à neuf de Fr. 287'930.00** peut être admis tel quel en tant que valeur de remplacement

* * *

Cela étant précisé, je me permets également de vous remettre en annexe :

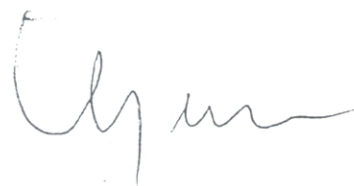
- ◆ ma note d'honoraires et frais relative à mon intervention dans le cadre de l'objet cité en titre, s'élevant à **Fr. 4'300.00**, TVA de 7,60 % incluse,

montant que je vous remercie par avance de bien vouloir régler au moyen du bulletin de versement annexé ou par tout autre moyen à votre convenance.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et demeure volontiers à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Dans l'intervalle je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations les meilleures.

Annexes ment.



JAN-MARC LÉGERET
ARCHITECTE SIA DIPL. EPFL

AV. MAJOR-DAVEL 1800 VEVEY
T. (021) 921 47 22 FAX (021) 922 79 90
MAIL: jmlegeret@bluewin.ch

Vevey, le 15 juin 2006

ZURICH - ASSURANCES

· Crêt Taconnet 12A

2002 NEUCHÂTEL

à l'att. de M. Ph. WITTWER

Concerne : dossier N° 02.568.341 - assurance RC Jakob Gutknecht à 1417 Nonfoux
Incendie rural à Nonfoux - MM Gutknecht / Budry

RAPPORT D'EXPERTISE

A la demande de Monsieur Ph. WITTWER, Inspecteur de sinistres de la ZURICH ASSURANCES :

- ◆ faire part de son appréciation sur la justification des prétentions directes formulées par M. Budry, à l'encontre de M. J. Gutknecht
- ◆ déterminer quelles sont les prétentions qui peuvent être considérées comme :
 - ◇ amélioration de l'état avant sinistre
 - ◇ frais de mise en conformité
- ◆ se déterminer sur la durée de la perte locative
- ◆ faire part des remarques que ce cas suscite

1.0 BASE D'INFORMATION

- ◆ Tableau récapitulatif du montant du dommage revendiqué par M. Budry, accompagné des pièces 1 à 16, soit :
 - ◇ Pce 1 - Devis estimatif du 29.11.04, de reconstruction à l'identique sur base du relevé du 10.12.02, du bureau d'architecte CF Architecture - Ch. Ferrari à Vevey
 - ◇ Pce 2 - Décompte de l'ECA du 13.05.03, accompagné de la quittance d'acceptation du 2.06.03
 - ◇ Pce 3 - Facture d'honoraires ingénieur du bureau Budry + Quayzin SA du 25.02.04
 - ◇ Pce 4 - Facture Mülhauser Michel Démolition du 7.07.03

Diplôme d'études postgrades EPFL en Expertise immobilière
membre CSEA (Collège Suisse des Experts Architectes)

- ◇ Pce 5 - Facture N° 804593 du 19.08.03 de l'entreprise Chardonnens Jean-Louis & Fils SA
 - ◇ Pce 6 - Facture N° 804644 du 9.09.03 de l'entreprise Chardonnens Jean-Louis & Fils SA
 - ◇ Pce 7 - Facture N° 16697 du 15.07.04 de l'entreprise Bobst Paysagiste
 - ◇ Pce 8 - Facture N° 17232 du 12.04.05 de l'entreprise Bobst Paysagiste
 - ◇ Pce 9 - Devis du 11.04.05 de l'entreprise Pittet SA, Garvillonnages – Entretien routiers
 - ◇ Pce 10 - Détail sur la perte de loyer selon doc. CB/FS du 19.02.05
 - ◇ Pces 11 / 12 / 13 – Assurance RC & TC générale de la Vaudoise Assurances et ses BV
 - ◇ Pce 14 - Note d'honoraires N° 103433 du 23.06.03 du bureau de géomètres Jan & Courdesse SA
 - ◇ Pce 15 - Note d'honoraires N° 105222 du 24.03.05 du bureau de géomètres Jan & Courdesse SA
 - ◇ Pce 16 - Note d'honoraires N° 105221 du 24.03.05 du bureau de géomètres Jan & Courdesse SA
- ◆ Photo aérienne du groupe de ferme, avant sinistre
 - ◆ Séance sur place en date du 8.10.05 à 10h00 en présence de :
 - MM. J. Gutknecht, assuré de la Zurich Assurances
 - Ph. Wittwer, inspecteur de sinistres de la Zurich Assurances
 - JM. légeret, architecte-expert
 - ◆ Séance sur place en date du 8.10.05 à 14h00 en présence de :
 - M. Budry, propriétaire
 - Mme Studer
 - Me Hess, avocat
 - Landry, avocat-stagiaire
 - MM. Ph. Wittwer, inspecteur de sinistres de la Zurich Assurances
 - JM. légeret, architecte-expert
 - ◆ Séance au bureau Ch Ferrari en date du 29.03.06 à 14h00 en présence de :
 - M. Ch. Ferrari, architecte
 - JM. légeret, architecte-expert

2.0 CONSTATATIONS

2.0.1 Remarque préliminaire

Le soussigné relève que / qu' :

- ◆ la ferme de M. Budry a été entièrement reconstruite à neuf
- ◆ cette dernière ne correspond en aucun point à la construction d'origine avant sinistre
- ◆ elle aurait fait l'objet d'une mise à l'enquête publique et obtenu un permis de construire en bonne et due forme
- ◆ le dossier transmis ne contient aucun document d'origine (plans des étages, façades, coupes)

2.0.2 Séance du 8.10.05 à 10h00 (M. Gutknecht)

Monsieur Gutknecht relate brièvement la situation et explique que M. Budry a reconstruit sa ferme dans une configuration totalement différente de celle d'origine.

Il présente à ce titre une photographie aérienne de l'ensemble avant sinistre, laquelle permet de constater que les 2 constructions étaient mitoyennes et que cette mitoyenneté a été abandonnée dans le cadre de la nouvelle réalisation.

Le soussigné constatant la totale divergence de la nouvelle construction par rapport à celle d'origine demande si cette dernière a fait l'objet d'une enquête publique.

Monsieur J. Gutknecht y répond par l'affirmative et explique qu'en l'état il n'est plus autorisé de reconstruire son rural dans sa configuration d'origine, la Municipalité demandant qu'il se tienne à la distance réglementaire par rapport à la limite de propriété commune.

Monsieur Gutknecht précise qu'il n'avait pas fait opposition au nouveau projet de M. Budry et se trouve aujourd'hui dans cette situation, ce qui surprend tout de même le soussigné, notamment eu égard au fait que les indemnités de l'ECA sont généralement définies pour une reconstruction à l'identique.

Le soussigné ne voit pas sur quelle base juridique, même si le voisin a décidé de retirer sa construction par rapport à la limite de propriété, M. Gutknecht se verrait empêcher de reconstruire son rural dans sa configuration d'origine, une reconstruction après incendie étant le seul cas autorisant de déroger à une réglementation des constructions actuellement en vigueur.

Indépendamment de ce qui précède, aucune autre information susceptible de permettre au soussigné de se faire une idée sur la construction d'origine n'a pu être transmise.

2.0.3 Séance du 8.10.05 à 14h00 (M. Budry)

Le soussigné demande de pouvoir disposer de documents susceptibles de permettre à un expert de se faire une idée de la construction d'origine avant incendie et de déterminer ce qui entre dans le cadre des travaux de restitution de l'état avant sinistre.

En effet, un premier survol des factures transmises, signale un certain nombre de prestations qui de par leur libellé ne concernent à priori pas des prestations dites de restitution à l'identique.

X M. Budry rapporte à cet égard qu'il ne dispose de plus aucun document, ces derniers ayant tous disparus lors de l'incendie et qu'il n'est par conséquent pas en mesure de transmettre quel que document que ce soit justifiant de l'état antérieur.

Seules ses explications orales de mémoire pourront être fournies.

Il précise également, bien que si les travaux exécutés ne correspondent pas à la situation d'avant sinistre, que les factures présentées concernent en définitives des prestations réalisées en substitution de l'état antérieur.

Une première tentative d'explication de ces factures a été abordée.

Les réponses aux quelques points relevés par le soussigné n'ont en définitive pas permis de vérifier quoi que ce soit, aucunes précisions quantifiables n'ayant pu être obtenues.

Il a été convenu qu'une séance aurait lieu entre le soussigné et Monsieur Ch. Ferrari architecte à Vevey lequel a été mandaté pour :

- ◆ établir le plan financier sur base duquel l'ECA devait pouvoir définir le montant de sa participation à la reconstruction de l'ouvrage détruit
- ◆ l'exécution du nouveau projet de construction tel que réalisé,

Dite séance a eu lieu en date du 29.03.06 ,

2.0.4 Séance du 29.03.06 à 14h00 (M. Ch. Ferrari)

Monsieur Ch. Ferrari n'a pas été en mesure de fournir de pièces permettant une approche plus circonstanciée du dossier et de vérifier si les travaux facturés et revendiqués sont à considérer en tant que :

- ◆ travaux de restitution de la situation antérieure
- ◆ travaux de substitution de l'état antérieur
- ◆ travaux d'amélioration apportant une plus-value à l'ouvrage

Le soussigné relève que/qu' :

- ◆ les informations et appréciations de l'architecte Ch. Ferrari se basent elles-mêmes sur sa connaissance du dossier et d'après ses propres souvenirs
- ◆ à défaut de pièces justificatives, les explications fournies par l'architecte Ch. Ferrari ont été admises et retenues comme fondement de sa propre appréciation

Il s'en suit que l'ensemble du travail de répartition consigné dans le présent rapport, a été dressé sur la base de dites explications et d'une confrontation entre appréciations de l'architecte Ch. Ferrari et du soussigné.

Aux questions préliminaires posées, Monsieur Ch. Ferrari rapporte que/qu' :

- ◆ il n'y a pas de document permettant de prouver la nature des aménagements extérieurs et d'apprécier leur état avant travaux (aucun document photographique, pas de relevés)
- ◆ seul le bâtiment a fait l'objet d'un relevé en vue de déterminer le montant sur base duquel l'ECA devait déterminer le montant de sa participation
- ◆ dite détermination ne porte d'ailleurs pas sur les postes aménagements extérieurs et canalisations, ce qui ressort du devis présenté à l'ECA (pce N° 01 : copie du devis avec date d'impression du 29.11.04)
- ◆ l'ECA ne tient pas compte de ces postes, sa couverture se limitant aux éléments sur sol et non dans sol
- ◆ il en est de même pour les prestations de l'ingénieur
- ◆ ces dernières n'ont également pas été prises en considération par l'ECA, au même titre que la démolition complémentaire, bien qu'un rapport du bureau SIC de 2000

confirmait que les murs existants ne pouvaient statiquement être conservés et que la reconstruction nécessiterait l'intervention d'un bureau d'ingénieur

Le soussigné confirme, s'agissant des postes aménagements extérieurs, canalisations et ingénieurs que ces derniers ne figurent pas dans le décompte de l'ECA et que ces derniers ne sont effectivement généralement pas couverts par l'ECA.

Indépendamment de ce qui précède, aucun élément ne permet de confirmer que les montants retenus sont intégralement justifiés.

3.0 APPRÉCIATION / DÉTERMINATION DES MONTANTS À RETENIR

3.0.1 COÛT DE RECONSTRUCTION DU BÂTIMENT

3.0.1.1 Analyse des documents

De l'analyse des différents documents transmis il appert que / qu' :

Pce 1 - Devis estimatif du 29.11.04, de reconstruction à l'identique sur base du Relevé du 10.12.02, du bureau d'architecte CF Architecture - Ch. Ferrari à Vevey

Dit devis s'élève à **Fr. 1'730'958.00**, TVA de 7,6 % incluse.

Ce dernier a servi de base de calcul du montant alloué par l'ECA.

Il peut donc être admis en l'état.

Sont exclus de ce dernier les travaux des :

- ◆ CFC 151.2 – terrassement conduites
- ◆ CFC 151.3 – protections, palissades, divers et bâtiment voisin
- ◆ CFC 292/293 – honoraires de l'ingénieur civil et géomètre
- ◆ CFC 4 – aménagements extérieurs
- ◆ CFC 5 – frais secondaires

* * *

Pce 2 - Décompte de l'ECA du 13.05.03, accompagné de la quittance d'acceptation du 2.06.03

Dit décompte fixe le montant de la participation de l'ECA à **Fr. 1'689'418.00**, TVA de 7,6 % incluse

Ce dernier se décompose à raison de :

- ◆ **Fr. 1'611'816.00**, TVA de 7,6 % incluse au titre de participation pour une reconstruction à l'identique, frais de mise en protection du bâtiment par bâches, à concurrence de **Fr. 10'589.00**, inclus
- ◆ **Fr. 77'602.00**, TVA de 7,6 % incluse au titre de participation à la perte locative

Ce dernier a été accepté en date du 2.06.03.

Il peut donc être admis en l'état.

* * *

3.0.1.2 Complément coût de reconstruction (après déduction de l'indemnité ECA)

Le montant de la revendication pour la construction seule du bâtiment s'élève selon tableau récapitulatif du Conseil de M. Budry à **Fr. 129'731.00**, TVA de 7,6 % incluse.

Ce dernier correspond au différentiel de coût entre :

- montant selon devis (réimpression du 29.11.04)	Fr.	1'730'958.00
- complément pour protections par bâches selon facture entreprise Bois & Cie Ch. Gonin réglée par ECA (poste non prévu dans devis)	+ Fr.	10'589.00
- montant alloué par l'ECA pour la reconstruction, mesures urgentes incluses	./. Fr.	1'611'816.00
		<hr/>
différentiel admissible pour complément de construction à l'identique en valeur à neuf avec prise en charge des mesures urgentes	Fr.	129'731.00

Le soussigné fait remarquer que dit montant a été établi sur la base d'un devis et non d'un décompte final des travaux et qu'à ce titre il n'est pas en mesure d'apprécier si ce dernier correspond ou non à la réalité.

Comme qu'il en soit, il semble peu probable que la production des factures permette de mieux apprécier la situation.

En effet, ces dernières ne correspondent en rien au bâtiment d'origine, ce qui finalement rendrait cet exercice aussi arbitraire que celui consistant d'admettre le différentiel tel que défini ci-avant.

Le soussigné propose donc, par défaut, d'admettre ce montant.

3.0.2 SUPPLÉMENT NON REMBOURSÉ PAR L'ECA

Pce 3 - Facture d'honoraires ingénieur du bureau Budry + Quayzin SA du 25.02.04

Dite facture s'élève à **Fr. 17'216.00**, TVA de 7,6 % incluse. ✕

Cette dernière serait, selon informations transmises, bien inférieure au montant d'honoraires ingénieur que cette construction aurait réellement nécessité, ce que le soussigné, par comparaison avec les tarifs pratiqués pour des ouvrages plus petits reconnaît volontiers.

Dite facture peut par conséquent être admise en l'état.

* * *

Pce 4 - Facture Mülhauser Michel Démolition du 7.07.03

Dite facture s'élève à **Fr. 15'600.00**, TVA de 7,6 % incluse.

Selon information de M. Ch. Ferrari seule une partie de dite facture est à prendre en compte au titre de démolition complémentaire découlant du rapport du bureau d'ingénieurs SIC 2000.

Le solde des démolitions d'éléments au sous-sol qui auraient pu être conservés a été évalué à **Fr. 3'230.00** TVA de 7,6 % incluse (Fr.3'000.00 HT) à déduire de la variante B du devis du 22.11.02, de dite entreprise.

Sur la base de ce qui précède et des explications fournies, la part sur dite facture pouvant être retenue s'élève, en chiffre rond, à **Fr. 12'370.00**, TVA de 7,6 % incluse.

* * *

Pce 5 - Facture N° 804593 du 19.08.03 de l'entreprise Chardonnens Jean-Louis & Fils SA

Pce 6 - Facture N° 804644 du 9.09.03 de l'entreprise Chardonnens Jean-Louis & Fils SA

Dites factures s'élèvent respectivement à **Fr. 12'500.00** et **Fr. 14'572.60**, TVA de 7,6 % incluse, soit au total **Fr. 27'070.00**, en chiffre rond.

Selon information de M. Ch. Ferrari, seule une partie de dites factures est à prendre en considération au titre de démolition complémentaire (radier défoncé de la grange y c pont de grange, remplacement de canalisations écrasées).

Les parts admissibles, mentionnées en marge sur dites factures, ont selon M. Ch. Ferrari été inversées, ces dernières devant être respectivement **Fr. 10'400.00** et **4'600.00**, TVA de 7,6 % incluse, soit au total **Fr. 15'000.00**.

* * *

Pce 7 - Facture N° 16697 du 15.07.04 de l'entreprise Bobst Paysagiste

Dite facture s'élève à **Fr. 88'387.45**, TVA de 7,6 % incluse.

D'après les indications de M. Ch. Ferrari, seule une partie de dite facture est à prendre en considération au titre de compensation des travaux dits de restitution à l'identique. De son appréciation, confrontée à celle du soussigné, les corrections suivantes ont été admises.

1.00	Installation de chantier	Fr.	1'500.00
	./. part proportionnelle sur travaux d'améliorations		
		$\frac{1'500.00 \times 20'750.80}{84'611.90 (**)}$./. Fr. 367.85

(*) travaux dits d'amélioration = Fr. 84'611.90 (**) - Fr. 63'861.10 (total travaux admissibles pos. 2.00 à 13.00)

(**) total facture brute sans inst. de chantier

2.00	Mise à profil	admis	Fr. 20'220.25
3.00	Ecoulement EC - Canalisations		Fr. 3'638.50

	./. pos. 3.06 rehausse ch. visite sur grille gazon	./.	Fr.	270.00
4.00	Cour intérieure (n'a rien à voir avec la construction d'origine)	pas admis	Fr.	0.00
5.00	Terrasse privative et accès supérieur la construction d'origine		Fr.	13'347.55
	./. différentiel avec dalle existante en béton normal, pris globalement	est. ./.	Fr.	3'000.00
6.00	Murs et murets		Fr.	8'750.00
	./. murabloc vers entrée et terrasse	./.	Fr.	5'985.00
7.00	Bordures - Escaliers	admis	Fr.	9'099.90
	- la pos. 7.01 compense les bordures des plates-bandes de rosiers et chemin d'accès piétonnier Est et Sud			
	- la pos. 7.03 compense les perrons d'accès en façades Est et Ouest			
8.00	Surface en grilles gazon		Fr.	6'539.90
	./. pos. 8.05 dalles de cheminements entre grilles gazon	./.	Fr.	351.50
9.00	Route d'accès et accès grange	admis	Fr.	5'270.25
11.00	Cour écuries	admis	Fr.	4'288.75
12.00	Engazonnement - Plantations	admis	Fr.	1'575.00
13.00	Jardin de roses	admis	Fr.	737.50
	Travaux complémentaires	pas admis	Fr.	0.00
	Total brut admissible		Fr.	64'993.25
	./. rabais sur régie pos. 2.00 5.0 % sur Fr. 18'960.25	./.	Fr.	948.00
	./. rabais sur mètres pos. 1.00 à 13.00 2.0 % sur Fr. 46'033.00	./.	Fr.	920.65
	Total intermédiaire admissible		Fr.	63'124.60
	./. escompte 2.0 % sur Fr. 63'124.60	./.	Fr.	1'262.50
	Total net admissible		Fr.	61'862.10
	TVA de 7,6 % sur Fr. 61'862.10		Fr.	4'701.50
	Total net admissible, TVA de 7,6 % incluse		Fr.	66'563.60
				=====

* * *

ce 8 - Facture N° 17232 du 12.04.05 de l'entreprise Bobst Paysagiste

Dite facture a été arrêtée à **Fr. 54'500.00**, TVA de 7,6 % incluse.

Egalement d'après les indications de M. Ch. Ferrari, seule une partie de dite facture est à prendre en considération au titre de compensation des travaux dits de restitution à l'identique. De son appréciation, confrontée à celle du soussigné, les corrections suivantes ont été admises.

1.00	Terrasse et accès supérieur		Fr.	3'846.00
	./. à répartir à raison de 50 / 50	./. Fr.		1'923.00
2.00	Accès grange		Fr.	7'497.90
	pos. 2.06 à répartir à raison de 50 / 50 soit 50 % de Fr. 5'160.00	./. Fr.		2'580.00
	./. pos. 2.07 dalles de cheminements entre grilles gazon	./. Fr.		294.50
3.00	Enrobé bitumineux / Route d'accès – Cour écuries	admis	Fr.	21'395.50
5.00	Divers		Fr.	6'262.50
	./. agrandissement de l'accès à la rampe de la grange.	./. Fr.		795.00
1.00	Travaux de plantations	admis	Fr.	7'254.50
	Haie vive rampe grange	admis	Fr.	1'725.00
6.00	Cour intérieure	pas admis	Fr.	0.00
7.00	Diverses fournitures		Fr.	1'079.60
	./. pos. 7.01 écorce de couverture	./. Fr.		123.20
	./. pos. 7.02 mulch de couverture	./. Fr.		310.00
	./. HD plaquettes de bois déchiqueté	./. Fr.		315.00
	Total brut admissible		Fr.	42'720.50
	./. rabais 3.0 % sur Fr. 42'720.50	./. Fr.		1'281.60
	Total intermédiaire admissible		Fr.	41'438.90
	./. rabais 3.0 % sur Fr. 41'438.90	./. Fr.		828.80
	Total net admissible		Fr.	40'610.10
	TVA de 7,6 % sur Fr. 40'610.10		Fr.	3'086.35
	Total net admissible, TVA de 7,6 % incluse		Fr.	43'696.45
	Proportionnellement arrêtée à		Fr.	43'070.00
			=====	

* * *

Pce 9 - Devis du 11.04.05 de l'entreprise Pittet SA, Gravillonnages – Entretien routiers

Dit devis s'élève à **Fr. 7'966.80**, TVA de 7,6 % incluse.

Ce dernier correspond à la réfection complète de l'accès à l'habitation.

Le soussigné estime que seul le 50 % de dite réfection peut être admise, soit un montant de **Fr. 3'980.00**, TVA de 7,6 % incluse, le différentiel étant à considérer comme part incombant au propriétaire au titre :

- ◆ d'entretien courant
- ◆ de part sur travaux d'amélioration

* * *

Pce 10 - Détail sur la perte de loyer selon doc. CB/FS du 19.02.05

Dit détail fait état d'une dépense de **Fr. 89'095.00**, au titre de perte sur loyers pour location à des tiers pendant la durée des travaux.

Le soussigné estime que le différentiel de **Fr. 11'493.00** d'avec le montant alloué par l'ECA (**Fr. 77'602.00**), provient d'un allongement du temps nécessaire à la réalisation de l'ouvrage en raison notamment du parti choisi par le propriétaire de démolir et reconstruire un bâtiment différent nécessitant l'étude d'un nouveau projet complet avec procédure de mise à l'enquête.

La reconstruction de l'ouvrage initial peut être, selon avis d'expert, être admis comme suit :

- ◆ délai de reconstruction (d'après le volume construit) ⇒ 18 à 19 mois
- ◆ transfert des écuries admis avec décalage d'un mois ⇒ 20 mois

La part incombant au propriétaire, en tenant compte d'une durée de chantier de 19 mois, s'établirait comme suit :

Location En Moulinet à Pomy	3 ½ mois à Fr. 1'650.00	Fr.	5'775.00
Location Château à Pomy	2 ½ mois à Fr. 900.00	Fr.	2'250.00
Location garage à Pomy	2 ½ mois à Fr. 120.00	Fr.	300.00
Location 4 boxes	3 mois à Fr. 1'200.00	Fr.	3'600.00

Total location à charge du propriétaire	Fr.	11'925.00
		=====

Le soussigné propose de s'en tenir au montant de **Fr. 11'493.00**, au titre de prise en charge par le propriétaire du dépassement des délais en raison du parti choisi par ce dernier de démolir et de reconstruire un bâtiment différent.

* * *

Pces 11 / 12 / 13 – Assurance RC & TC générale de la Vaudoise Assurances et ses BV

Les primes des polices RC MO et TC s'établissent comme suit :

1.00	Assurance RC MO	Fr.	1'140.30
2.00	Assurance TC	Fr.	2'604.00
			<hr/>
	Total primes RC MO / TC	Fr.	3'744.30

Le soussigné précise que :

- ◆ L'établissement d'une assurance TC + RC MO n'est pas une obligation
- ◆ Un chantier peut être réalisé sans qu'aucune de ces assurances ne soit contractée
- ◆ Pour le surplus, la prime de l'assurance TC est selon les usages répartie entre les mandataires et les entreprises au prorata des montants respectifs de leurs prestations et/ou travaux

Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière au sujet de ces assurances.

* * *

Pce 14 - Note d'honoraires N° 103433 du 23.06.03 du bureau de géomètres Jan & Courdesse SA

Dite note d'honoraire s'élève à **Fr. 1'364.00**, TVA de 7,6 % incluse.

Cette dernière correspond à la mise à l'enquête publique de la nouvelle construction.

Dite prestation n'aurait pas été nécessaire en cas de reconstruction à l'identique.

Cette dernière incombe donc au propriétaire au titre de prise en charge d'une opération nécessitée en raison du parti choisi par ce dernier de démolir et de reconstruire un bâtiment différent.

* * *

Pce 15 - Note d'honoraires N° 105222 du 24.03.05 du bureau de géomètres Jan & Courdesse SA

Dite note d'honoraire s'élève à **Fr. 2'878.00**, TVA de 7,6 % incluse.

Cette dernière correspond à la mise à l'enquête publique d'un mur en limite de propriété et à l'implantation de bâtiments.

Dite prestation n'aurait pas été nécessaire en cas de reconstruction à l'identique.

Cette dernière incombe donc au propriétaire au titre de prise en charge d'une opération nécessitée en raison du parti choisi par ce dernier de démolir et de reconstruire un bâtiment différent.

* * *

Pce 16 - Note d'honoraires N° 105221 du 24.03.05 du bureau de géomètres Jan & Courdesse SA

Dite note d'honoraire s'élève à **Fr. 5'095.00**, TVA de 7,6 % incluse.

Cette dernière correspond aux prestations nécessaires en vue de la division du bien-fonds initial N° 220 en 2 parcelles, respectivement N° 220 et N° 575 (nouvelle).

Il s'agit d'une opération de mutation en vue de l'établissement d'une copropriété à charge entière des propriétaires.

* * *

4.0 RÉCAPITULATION / RÉPARTITION

Sur la base de ce qui précède la récapitulation/répartition suivante peut être retenue :

	montants admissibles en valeur à neuf avant détermination de la participation de l'assurance	montants à charge du propriétaire
Bâtiment		
◊ différentiel admissible pour complément de construction en valeur à neuf, à l'identique, mesures urgentes incluses - part admissible (avant détermination participation de l'assurance)	Fr. 129'731.00	
Supplément non remboursé par l'ECA		
◊ Facture d'honoraires ingénieur du bureau Budry + Quayzin SA du 25.02.04 - part admissible (avant détermination participation de l'assurance)	Fr. 17'216.00	
◊ Facture Mülhauser Michel Démolition du 7.07.03 (Fr. 15'600.00) - part admissible (avant détermination participation de l'assurance) - part à charge du propriétaire	Fr. 12'370.00	Fr. 3'230.00
◊ Factures N° 804593 du 19.08.03 et N° 804644 du 9.09.03 de l'entreprise Chardonnens Jean-Louis & Fils SA (Fr. 27'070.00) - part admissible (avant détermination participation de l'assurance) - part à charge du propriétaire	Fr. 15'000.00	Fr. 12'070.00
◊ Facture N° 16697 du 15.07.04 de l'entreprise Bobst Paysagiste - part admissible (avant détermination participation de l'assurance (Fr. 88'390.00) - part à charge du propriétaire	Fr. 66'560.00	Fr. 21'830.00
◊ Facture 17232 du 12.04.05 de l'entreprise Bobst Paysagiste - part admissible (avant détermination participation de l'assurance (Fr. 54'500.00) - part à charge du propriétaire	Fr. 43'070.00	Fr. 11'430.00
◊ Devis du 11.04.05 de l'entreprise Pittet SA, Gravillonnages – Entretiens routiers (Fr. 7'960.00) - part admissible (avant détermination participation de l'assurance) - part à charge du propriétaire	Fr. 3'980.00	Fr. 3'980.00
à reporter	Fr. 287'927.00	Fr. 52'540.00

	montants admissibles en valeur à neuf avant détermination de la participation de l'assurance	montants à charge du propriétaire
report	Fr. 287'927.00	Fr. 52'540.00
◊ Détail sur la perte de loyer selon doc. CB/FS du 19.02.05 - solde à charge du propriétaire		Fr. 11'493.00
◊ Assurance RC & TC générale de la Vaudoise Assurances et ses BV - à charge du propriétaire		Fr. 3'744.00
◊ Note d'honoraires N° 103433 du 23.06.03 du bureau de géomètres Jan & Courdesse SA - à charge du propriétaire		Fr. 1'364.00
◊ Note d'honoraires N° 105222 du 24.03.05 du bureau de géomètres Jan & Courdesse SA - à charge du propriétaire		Fr. 2'878.00
◊ Note d'honoraires N° 105221 du 24.03.05 du bureau de géomètres Jan & Courdesse SA - à charge du propriétaire		Fr. 5'095.00
pour arrondi	Fr. + 3.00	- 4.00
TOTAL, TVA de 7,6 % incluse	Fr. 287'930.00	Fr. 77'110.00
MONTANT TOTAL (*)	Fr.365'040.00	

(*) Frais de déplacement, honoraires d'avocats et tort moral exclus

5.0 CONCLUSION

Le coût total de l'opération de reconstruction après sinistre du nouveau projet s'élève, indemnité pour frais de déplacement, honoraires d'avocats et tort moral exclus, à **Fr. 365'040.00**, en chiffre rond, TVA de 7,6 % incluse, à répartir à raison de :

- ◆ **Fr. 287'930.00** au titre de complément sur montant de l'indemnité de l'ECA pour reconstruction du bâtiment (assimilée à une restitution à l'identique) et autres dépenses supplémentaires non remboursées par l'ECA
- ◆ **Fr. 77'114.00** au titre de plus-value à charge du propriétaire, découlant, toutes prestations confondues (amélioration, mise en conformité, entretien), de la réalisation du nouveau projet

Il convient par ailleurs de rappeler que :

- ◆ M. Budry n'a pas produit de documents (dossier photographique, factures des travaux entrepris avant incendie, plans éventuels de transformation, etc...), permettant d'apprécier l'état de la construction avant sinistre

1'730'458
287'930
2'018'388

◆ d'après le témoignage de M. Budry :

- ◇ les documents en question auraient entièrement été détruits lors de l'incendie
- ◇ la ferme avait entièrement été rénovée quelques mois avant l'incendie

En conséquence :

- ◆ la valeur vénale des travaux dits de remplacement ne peut pas être établie sur la base d'éléments concrets
- ◆ rien ne permet aujourd'hui d'apprécier si le montant **en valeur à neuf de Fr. 287'930.00** peut être admis tel quel en tant que valeur de remplacement

Le soussigné précise pour le surplus qu'il n'est pas de son ressort de se prononcer au sujet des postes :

- ◆ frais de déplacement
- ◆ honoraires d'avocats
- ◆ tort moral

Ainsi fait à

Vevey, le 15 juin 2006

Jean-Marc Légeret
arch. dipl. EPFL/SIA/CSEA



ERIC HESS
AVOCAT
MEMBRE ODA-FSA

PLACE DES PHILOSOPHES 10 - 1205 GENÈVE
T +41 (0)22 320 22 11 - F +41 (0)22 321 83 11
EMAIL ehess@hesslaw.ch

ERIC HESS
AVOCAT
JUGE SUPPLÉANT

BARBARA LARDI
AVOCATE-STAGIAIRE

ZURICH Compagnie d'Assurances
Siège régional pour la Suisse orientale
Kornhausstrasse 25
9001 SAINT-GALL
A l'att.de Monsieur Michel DUC

Genève, le 6 juillet 2006
EH/fe

Concerne : Claude BUDRY et Consorts / Jakob GUTKNECHT
V/Réf. : SIN.030/02-568'341 sur Pol. 7 552 174

Monsieur,

Je fais suite à votre courrier du 26 juin 2006, accompagnant le rapport établi le 15 juin 2006 par Monsieur Jean-Marc LEGERET.

Je vous remercie en premier lieu de cet envoi, qui intervient au moment précis où j'allais déposer une action judiciaire contre votre assuré, par-devant la Cour civile du canton de Vaud. Mes mandants m'ont indiqué être prêts à surseoir au dépôt de cette demande, afin de privilégier, autant que faire se peut, la recherche sereine d'une solution hors procès.

S'agissant du contenu du rapport d'expertise, et dans le cadre de la recherche d'une solution négociée, mes clients seraient disposés à accepter les conclusions chiffrées de l'expert commis par votre Compagnie, arrêtant à la somme de CHF 287'930.-- les « *montants admissibles en valeur à neuf avant détermination de la participation de l'assurance* », ce montant s'entendant hors tort moral et honoraires d'avocat.

En tout état, cette détermination ne saurait être comprise comme une acceptation pure et simple des conclusions de l'expert, mes mandants se réservant expressément, dans l'hypothèse où ils devraient, *in fine*, agir sur le terrain judiciaire, de contester les postes du dommage qu'il a estimé pouvoir écarter.

En d'autres termes, le rapport de Monsieur Jean-Marc LEGERET constitue une base transactionnelle satisfaisante, intérêts, tort moral et honoraires d'avocat non compris.

07

Posteingang

- 7. Juli 2006

G. Kerschbaumer

Eingang

07. Juli 2006

Schadencenter
St. Gallen

S'agissant de la question de la responsabilité de votre assuré, celle-ci ne paraît souffrir aucune discussion, tant les décisions judiciaires rendues, au nombre de trois (ordonnance du Juge d'instruction, jugement du Tribunal de police, et arrêt de la Cour de cassation), sont claires s'agissant de la cause du sinistre, laquelle est à rechercher dans la surfermentation du foin engrangé par Monsieur Jakob GUTKNECHT. J'ajoute que la justice pénale a statué en se basant sur deux rapports d'expertise, les experts ayant confirmé en audience, devant le Tribunal de police, des conclusions qui ne laissent planer aucun doute. J'ajoute que la juridiction pénale a également écarté les explications successivement apportées par votre assuré (orage, puis défaut du système électrique, puis enfin inadvertances d'enfants jouant avec des pétards), lesdites explications ne trouvant au demeurant aucun écho dans le dossier.

On ne voit d'ailleurs pas que mes clients puissent se voir reprocher une faute concomitante, leur seul tort étant en réalité de partager avec Monsieur Jakob GUTKNECHT un mur mitoyen qui a permis à l'incendie de se développer dans leur rural également ; j'observe à cet égard que c'est précisément pour cette raison que mes clients ont décidé de ne pas reconstruire « *à l'identique* », afin d'éviter ainsi une mitoyenneté qui s'est avérée funeste.

Je suis à votre entière disposition pour vous rencontrer afin d'affiner les contours de ce que pourrait être une solution amiable.

J'ajoute que mes mandants souhaitent que ce processus puisse maintenant aller de l'avant rapidement, dès lors que toutes les bases de la discussion sont aujourd'hui connues.

Veillez croire, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.



Eric HESS

Maître Eric Hess
Avocat au Barreau de Genève
8, rue du Mont-de-Sion
1206 Genève

Votre référence Budry & Consorts c/J. Gutknecht

Notre référence Michel Duc

Date 26 juin 2006

030/02-568'341

«Zurich» Compagnie
d'Assurances
«Zurich» Compagnie
d'Assurances sur la Vie

Zurich Suisse
Siège régional pour
la Suisse orientale
Kornhausstrasse 25
9001 St-Gall

Téléphone +41 71 226 26 26
www.zurich.ch

Tél. direct 021/627.41.40
Fax direct 021/627.31.40
michel.duc@zurich.ch

Maître,

Nous revenons au cas de sinistre susmentionné.

Vous trouvez ci-joint un exemplaire du rapport de l'expertise que nous avons sollicitée de M. Légeret.

Nous vous laissons le soin de vous y déterminer. Ensuite, aviserons-nous, notamment au sujet de la question de la responsabilité de notre assuré.

Pour la bonne forme, et à toutes fins utiles, nous tenons à souligner que la présente ne saurait constituer une quelconque reconnaissance de responsabilité ou d'obligation.

Entre-temps, nous vous présentons, Maître, nos salutations distinguées.

"Zurich" Compagnie d'Assurances
Centre de Services



Michel Duc
Responsable sinistres Dommages

La «Zurich» Compagnie
d'Assurances est autorisée à
reprendre toutes les affaires
au nom et pour le compte
de la «Zurich» Compagnie
d'Assurances sur la Vie.