

Règles pour l'assurance des bâtiments

Édition 2012

1 Notion du bâtiment

- 1.1 Est un bâtiment selon les règles de la technique en matière d'assurance, tout produit immobilier issu de l'activité dans la construction, y compris ses parties intégrantes, couvert d'un toit, renfermant des locaux utilisables et construit à titre d'installation permanente.
- 1.2 La maçonnerie brute d'un bâtiment au sens indiqué ci-dessus (bâtiment en construction) tombe également sous cette notion. Les matériaux de construction qui ne sont pas encore fixés à demeure au bâtiment sont en revanche considérés comme biens meubles.
- 1.3 Ne sont pas considérés comme bâtiment, les constructions mobilières, c'est-à-dire celles qui ne sont pas érigées à titre d'installations permanentes, telles que baraques de chantier, halles de fêtes, boutiques foraines.

2 Délimitation

- 2.1 L'assurance des bâtiments comprend également les ouvrages qui, sans être partie intégrante du bâtiment, font normalement partie de celui-ci, appartiennent au propriétaire du bâtiment et sont fixés ou adaptés à celui-ci de telle manière qu'ils ne peuvent en être séparés sans perdre sensiblement de leur valeur ou sans provoquer d'importants dégâts à l'édifice.
- 2.2 Ne sont pas compris dans l'assurance des bâtiments:
 - 2.2.1 les fouilles en pleine masse, l'épuisement des eaux, les travaux de nivellement, de remblayage et d'aménagement des alentours, les travaux d'amélioration des sols;
 - 2.2.2 les biens meubles, les installations servant à l'exploitation;
 - 2.2.3 les frais secondaires.

3 Règlementation particulière

- 3.1 Pour les maisons d'habitation et les appartements, il faut aussi ajouter au bâtiment tous les objets qui, d'après l'usage local, font partie de l'aménagement général de l'immeuble et qui appartiennent au propriétaire du bâtiment, même lorsqu'ils peuvent en être séparés sans perdre sensiblement de leur valeur ou sans provoquer d'importants dégâts à l'édifice.
- 3.2 Pour les installations industrielles, artisanales et agricoles qui se composent aussi bien d'ouvrages entrant dans la structure du bâtiment que d'installations servant à l'exploitation, l'assurance des bâtiments comprend les parties entrant uniquement ou essentiellement dans la structure du bâtiment. En font parties les conduites d'eau, d'air et d'énergie (y compris les équipements principaux et secondaires de distribution) depuis le générateur ou l'endroit où ces conduites pénètrent dans le bâtiment jusqu'aux dispositifs de consommation. Les installations servant à l'exploitation, ainsi que les conduites de tous genres qui les relient sont exclues de l'assurance immobilière sans égard à la façon dont elles sont incorporées au bâtiment. En font tout spécialement partie les machines (y compris les équipements de commande) et installations, y compris leurs fondations, servant uniquement ou essentiellement à l'exploitation.
- 3.3 Les ouvrages fixés à demeure au bâtiment et que le locataire ou le fermier y a fait installer, doivent être assurés par le locataire ou le fermier.

4 Convention particulière

Ce n'est que sur la base d'une convention particulière que l'assurance des bâtiments couvre dans les limites de la somme d'assurance fixée à cet effet:

- 4.1 Les fondations spéciales, protections de fouilles et étanchements des ouvrages enterrés (pieux forés, pieux battus, pieux en béton, en bois et pieux spéciaux, rideaux de palplanches, parois berlinoises, parois en pieux jointifs, pieux barrettes, étais, ancrages).
- 4.2 Les ouvrages se trouvant en dehors du bâtiment assuré et qui, sans faire partie dudit bâtiment, font cependant partie de l'immeuble, tels que:
 - Avant-toits (appentis)
 - Basses-cours
 - Bassins de pressoirs
 - Bassins des stations d'épuration des eaux usées
 - Cabanes de jardins
 - Citernes
 - Clôtures
 - Capteurs solaires
 - Conduites d'eau et d'énergie
 - Escaliers
 - Étables pour le menu bétail
 - Fontaines
 - Fosses à purin et à fumier
 - Installations solaires photovoltaïques
 - Mâts pour drapeaux
 - Pavillons
 - Pergolas
 - Piscines
 - Pompes à chaleur
 - Puisard (puits perdus)
 - Puits de pompage
 - Récipients
 - Remises à chars et à outils
 - Ruchers
 - Serres
 - Silos
 - Sondes et registres souterrains
 - Toiles solaires (installations permanentes)
 - Tanks de tous genres, y compris conduites et vannes (d'exploitation)
 - Supports à vélos
 - Volières
- 4.3 La valeur artistique ou historique des bâtiments et parties de bâtiments.
- 4.4 Les ouvrages se trouvant en dehors du bâtiment assuré et qui sont essentiellement exposés au risque que constituent les forces de la nature,
p. ex.
 - Canaux
 - Entrées
 - Fondations
 - Murs de soutènement
 - Passerelles
 - Ponts
 - Quais (rampes)
 - Terrasses
 - Trottoirs
 - Tunnels

5 Choses accessoires

En cas de doute, elles partagent le sort de la chose principale.

EXEMPLES

Des dérogations éventuelles sont mentionnées dans la police ou dans le procès-verbal d'estimation du bâtiment**1. Parties intégrantes du bâtiment**

Abreuvoirs automatiques, installations d'-
 Antennes, installations d' (uniquement celles qui appartiennent au propriétaire du bâtiment)
 Ascenseurs
 Aspirateurs centraux (accessoires inclus)
 Avertisseurs d'incendie
 Boîtes aux lettres (également isolées)
 Cages de turbines
 Capteurs solaires thermiques
 Caractères pour réclames (gravés, emmurés ou peints)
 Charpentes soutenant les cloches
 Chauffages, installations de – (sans celles d'exploitation)
 Chauffe-eaux (sans ceux d'exploitation)
 Climatisation, installations de – (sans celles d'exploitation)
 Cuisines, agencement de - * (tels que fourneaux de cuisson (cuisinières), buffets de cuisine, armoires frigorifiques, congélateurs, machines à laver de tous genres – sans ceux d'exploitation, mais y compris les cuisines d'hôtels et de restaurants)
 Cuisines d'hôtels et de restaurants
 Conduites électriques (sans celles dans les usines électriques)
 Conduites forcées et à vacuum
 Conduites téléphoniques
 Devantures
 Dispositifs pour attacher le béton
 Doubles fenêtres (aussi celles qui ne sont pas posées)
 Élévateurs de chars (partie entrants dans la structure du bâtiment)
 Epuration des eaux usées, stations d' – (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Escaliers roulants
 Extincteurs et avertisseurs d'incendie
 Extincteurs Sprinkler
 Fosses à purin et à fumier (reliées au bâtiment)
 Fosses et caves pour tanks (citernes)
 Fournaies (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Fours à briques (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Incinération des ordures, usines d' - (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Installations et machines à laver le linge * (sans celles d'exploitation)
 Installations pour adoucir l'eau (sans celles d'exploitation)

Installations sanitaires
 Installations solaires photovoltaïques
 Jeux de quilles (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Lampes, en plein air également * (sans celles d'exploitation et sans les ampoules et tubes lumineux)
 Machines électriques (faisant partie des ouvrages proprement dit)
 Moquettes *
 Parafoudres, installations de –
 Peintures décoratives
 Pompes (servant au chauffage des locaux ou à l'alimentation en eau)
 Pompes de circulation
 Pompes à chaleur
 Ponts-bascules (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Protection civile, installations pour la – (sans équipements pour la protection civile *)
 Réfrigération, installations de – (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Réservoirs (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Revêtements de sol *
 Séchage, installations de - * (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Silos (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Silos à fourrage (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Souffleurs-engrangeurs (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Sprinklers, installations de –
 Stand (cibleries) (sans les cibles et sans les installations de transport)
 Stores y compris toile
 Tableaux de distribution (sans ceux d'exploitation)
 Tanks, y compris les vannes (sans ceux d'exploitation)
 Toiles solaires (seulement installations permanentes reliées au bâtiment)
 Usines électriques (partie entrant dans la structure du bâtiment)
 Ventilation, installations de – (sans celles d'exploitation)
 Vernissage par projection (au pistolet) (partie entrants dans la structure du bâtiment)
 Vitrines

2. Ouvrages proprement dits

(cf. chiffre 2.1 ci-avant)

Alarme, dispositifs d' –	Intercommunication, appareils d' –
Autels	Podiums
Bancs	Rampes mobiles de raccordement
Bénitiers	Récipients (sans ceux d'exploitation)
Buffets	Sauna, installations de-
Cabines téléphoniques	Scènes de théâtre
Canivaux pour câbles	Sièges
Chaires	Sirènes
Cloisons mobiles (appartenant au propriétaire du bâtiment)	Supports de tonneaux
Coffres-forts	Tabernacles
Comptoirs dans la restauration	Tableaux noirs
Confessionnaux	Tables de laboratoires
Dévaloirs pour les sacs	Téléphone interne, installations de –
Etablis	Traitement de l'eau, installations pour le – (sans celles d'exploitation)
Etagères	Trésors
Fonts baptismaux	Vestiaires, installations de –
Fumoirs à viande	Vitrines d'affichage
Haut-parleurs, installations de –	Vitrines d'exposition
Hottes de laboratoire	Whirl-Pools

3. Biens meubles

Appareils et centraux téléphoniques	Incinération des ordures, usine d' –
Armoires-réchaud et tables-réchaud	(partie mécanique)
Balances	Jeux de quilles (partie mécanique)
Bouilleurs pour fourrages	Machines à laver la vaisselle *
Broyeur à deux meules	Machines à purin et à fumier
Broyeur à meules verticales	Machines et turbines à vapeur
Câbles pour l'informatique	Machines électriques * (d'exploitation)
Chaudières à fromage	Mélangeurs
Chaudières à gaz (gazomètres)	Monte-foin et élévateurs
Chaudières à vapeur	Moteurs (sans ceux qui servent au bâtiment ou aux parties intégrantes de celui-ci)
Chaudières électriques (d'exploitation)	Orgues
Claies *	Panneaux publicitaires
Cloches avec mécanisme de sonnerie	Pompes (d'exploitation)
Compactage, installations de –	Ponts-bascules (partie mécanique)
Compteurs	Ponts élévateurs
Comptoirs et étagères (rayonnages) dans les magasins	Postes pneumatiques, installations de –
Cribles	Presses
Cuisines, agencements de – (d'exploitation, sans les cuisines d'hôtels et de restaurants)	Pressoirs
Dépoussiérage, installations de –	Pressoirs à fruits
Ecrémeuses centrifuges	Réclames lumineuses
Élévateurs de chars (partie mécanique)	Réfrigération, installations de –
Epuration des eaux usées, stations d' – (partie mécanique)	(partie mécanique)
Equipements de la protection civile *	Réservoirs (partie mécanique)
Étalages de vitrines	Scies alternatives verticales à lames multiples
Étuves	Séchage, installations de – (partie mécanique)
Evacuation du fumier, installations pour l' –	Séchage en grange, installations de –
Fonderies, installations pour –	Silos (partie mécanique)
Fours	Silos à fourrage (partie mécanique)
- à briques (partie mécanique)	Souffleries
- à cuire (d'exploitation)	Souffleurs-engrangeurs (partie mécanique)
- à pain (d'exploitation)	Transmissions
- à recuire	Transport, installations de –
- de fusion (cubilots)	Transport de copeaux, installations pour le –
- de trempé	Trayeuses
Fournaies (partie mécanique)	Turbines
Grues, installations de -, y compris les voies de roulement)	Usines électriques (partie mécanique)
Horloges, installations d' – (sans les conduites)	Vernissage par projection (au pistolet)
Horloges de tours	(partie mécanique)
	Voies ferrées (à l'intérieur du bâtiment et sur le terrain d'exploitation)

Légende: * = Réglementation particulière pour les maisons d'habitation conformément au principe selon chiffre 3.1