

Règles pour l'assurance des bâtiments

Edition 2012

1. Notion du bâtiment

- 1.1 Est un **bâtiment** selon les règles de la technique en matière des assurances, **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.-à-d. 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 **installations immobilières** qui, sans être partie intégrante du bâtiment, font normalement partie de celui-ci, appartiennent au propriétaire du bâtiment et sont fixées ou adaptées à celui-ci de telle manière qu'elles ne peuvent en être séparées 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 travaux d'excavation, de pompage et d'évacuation des eaux, de nivellement, de remblai, d'aménagement des alentours, les travaux servant à consolider le terrain à bâtir;
 - 2.2.2 les biens meubles, les installations servant à l'exploitation;
 - 2.2.3 les frais secondaires.

3. Réglementation 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 lors-

qu'ils peuvent 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 partie les conduites d'eau, d'air et d'énergie, depuis le générateur ou l'endroit où ces conduites pénètrent dans le bâtiment jusqu'aux dispositifs de consommation (y compris distribution principale et secondaire). 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 installations de commande) et installations, y compris leurs fondements, servant uniquement ou essentiellement à l'exploitation.
- 3.3 Les installations immobilières fixées à demeure au bâtiment et que le locataire ou le fermier y a fait installer, doivent être assurées 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 (pieux forés, pieux battus, pieux en béton, pieux en bois et pieux spéciaux, rideaux de palplanches, parois berlinoises, parois en pieux jointifs, pieux barrettes, étaiyages, ancrages).
- 4.2 Les **constructions immobilières** 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 décantation
 - Bassins de pressoirs
 - Cabanes de jardins
 - Citernes
 - Clôtures

- Collecteurs solaires
- Conduites d'eau et d'énergie
- Escaliers
- Etables pour le menu bétail
- Fontaines
- Fosses à fumier
- Fosses et récipients à purin
- Fosses septiques
- Installations solaires photovoltaïques
- Mâts pour drapeaux
- Pavillons
- Pergolas
- Piscines
- Pompes thermiques
- Puisard (puits perdus)
- Puits de pompage
- Récipients
- Remises à chars et à outils
- Ruchers
- Serres
- Silos
- Sondes et registres souterrains
- Stores/pare-soleil (installations permanentes)
- Supports à vélos
- Tanks de tous genres, y compris conduites et vannes (de l'exploitation)
- Volières

4.3 La valeur **artistique** ou **historique** des bâtiments et parties de bâtiments.

4.4 Les constructions immobilières se trouvant en dehors du bâtiment assuré et qui sont essentiellement exposées au risque que constituent les forces de la nature, p. ex.

- Canaux
- Entrées
- Fondements
- Murs de soutènement
- Passerelles d'embarquement et autres
- Ponts
- Quais (rampes)
- Terrasses
- Trottoirs
- Tunnels

5. Choses accessoires

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

Exemples:

Les dérogations figurent dans le contrat d'assurance ou dans l'estimation du bâtiment.

1. Parties intégrantes du bâtiment

- Agencements de cuisines* (tels que cuisinières, buffets de cuisines, réfrigérateurs, congélateurs, machines à laver de tous genres, sans celles de l'exploitation, mais avec cuisines d'hôtels et de restaurants)
- Antennes (uniquement celles qui appartiennent au propriétaire du bâtiment)
- Ascenseurs
- Aspirateurs centraux (accessoires inclus)
- Boîtes à lettres (également en plein air)
- Cages de turbines
- Caractères pour réclames (gravés, emmurés ou peints)
- Chaises de clochers
- Chauffe-eau (sans ceux de l'exploitation)
- Cheminées (partie de la structure du bâtiment)
- Conduites électriques (sans celles dans les usines électriques)
- Conduite forcées et à vacuum
- Conduites téléphoniques
- Cuisines d'hôtels et de restaurants
- Devantures
- Dispositifs pour attacher le bétail
- Doubles fenêtres (aussi celles qui ne sont pas posées)
- Élévateurs de chars (partie de la structure du bâtiment)
- Escaliers roulants
- Extincteurs et avertisseurs d'incendie
- Extincteurs Sprinkler
- Fosses et caves pour tanks (citernes)
- Fosses à purin et à fumier (reliées au bâtiment)
- Fours à briques (partie de la structure du bâtiment)
- Installations d'abreuvoirs automatiques
- Installations d'aérateurs de foin (partie de la structure du bâtiment)
- Installations d'alarme-incendie
- Installations pour adoucir l'eau (sans celles de l'exploitation)
- Installations de chauffage (sans celles de l'exploitation)
- Installations de climatisation (sans celles de l'exploitation)
- Installations et machines à laver* (sans celles de l'exploitation)
- Installations de parafoudres
- Installations pour la protection civile (sans équipements de protection civile*)
- Installations de réfrigération (partie de la structure du bâtiment)
- Installations sanitaires
- Installations solaires photovoltaïques
- Installations de séchage* (partie de la structure du bâtiment)
- Installations de ventilation (sans celles de l'exploitation)
- Jeux de quilles (partie de la structure du bâtiment)
- Lampes*, également en plein air (sans celles de l'exploitation, ni les ampoules et les tubes lumineux)
- Machines électriques (faisant partie des ouvrages proprement dits)
- Moquettes*
- Peintures décoratives
- Pompes (servant au chauffage des locaux ou à l'alimentation en eau)
- Pompes de circulation
- Pompes à chaleur
- Ponts-bascules (partie de la structure du bâtiment)
- Réservoirs (partie de la structure du bâtiment)

- Revêtements de sols*
- Silos (partie de la structure du bâtiment)
- Silos à fourrages (partie de la structure du bâtiment)
- Stands (cibleries) (sans les cibles et sans les installations de transport)
- Stations d'épuration des eaux usées (partie de la structure du bâtiment)
- Stores (y compris l'étoffe)
- Stores/pare-soleil (seulement installations permanentes reliées au bâtiment)
- Tableaux de distribution (excepté ceux de l'exploitation)
- Tanks, y compris les vannes (sans ceux de l'exploitation)
- Usines électriques (partie de la structure du bâtiment)
- Usines d'incinération des ordures (partie de la structure du bâtiment)
- Vannes de turbines et de barrage
- Vernissage par projection (au pistolet) (partie de la structure du bâtiment)
- Vitrines

2. Installations immobilières

(cf. chiffre 2.1 ci-devant)

- Appareils d'intercommunications
- Autels
- Bancs
- Bénitiers
- Buffets
- Cabines téléphoniques
- Caniveaux de câbles
- Chaires
- Coffres-forts
- Comptoirs
- Confessionnaux
- Dévaloirs pour les sacs
- Dispositifs d'alarme
- Etablis
- Etagères
- Fonts baptismaux
- Fumoirs à viande
- Hottes de laboratoires
- Installations d'alarme
- Installations de haut-parleurs
- Installations de production d'eau (sans celles de l'exploitation)
- Installations de sauna
- Installations de téléphone interne
- Installations de vestiaires
- Ouvrages de sculpture
- Podiums
- Rampes d'adaptation
- Récipients (sans ceux de l'exploitation)
- Scènes de théâtre
- Sièges
- Sirènes
- Supports de tonneaux
- Tabernacles
- Tableaux noirs
- Tables de laboratoires
- Trésors
- Vitrines d'affichage
- Vitrines d'exposition
- Whirlpools

3. Biens meubles

- Agencements de cuisines (celles de l'exploitation, sans cuisines d'hôtels et de restaurants)
- Appareils brasseurs
- Appareils téléphoniques
- Appareils à traire
- Armoires-réchaud et tables-réchaud
- Balances
- Bouilleurs pour fourrages
- Broyeurs à meules verticales
- Câbles pour l'informatique
- Chaudières électriques (de l'exploitation)
- Chaudières à fromage
- Chaudières à gaz (gazomètres)
- Chaudières à vapeur
- Cheminées (partie mécanique)
- Claies*
- Cloches avec mécanisme de sonnerie
- Compteurs
- Comptoirs
- Ecrémeuses centrifuges
- Élévateurs de chars (partie mécanique)
- Engins de levage, y compris les voies de roulement
- Equipements pour la protection civile*
- Etalages de vitrines
- Etuves
- Fours à briques (partie mécanique)
- Fours de cuisson (de l'exploitation)
- Fours de fusion (cubilots)
- Fours à pains (de l'exploitation)
- Fours à recuire
- Fours de trempe
- Horloges de tours
- Installations d'aérateurs de foin (partie mécanique)
- Installations de compactus
- Installations de dépoussiérage
- Installations pour adoucir l'eau (partie mécanique)
- Installations pour l'évacuation du fumier
- Installations pour fonderies
- Installations d'horloges (sans les conduites)
- Installations de postes pneumatiques
- Installations de réfrigération (partie mécanique)
- Installations de séchage (partie mécanique)
- Installations de séchage en grange
- Installations de transport
- Installations pour le transport de copeaux
- Jeux de quilles (partie mécanique)
- Machines électriques* (de l'exploitation)
- Machines à purin et à fumier
- Machines à laver*
- Machines et turbines à vapeur
- Mélangeurs
- Monte-foin et élévateurs
- Moteurs (sans ceux qui servent au bâtiment ou aux parties intégrantes de celui-ci)
- Orgues
- Paires de meules
- Pompes de l'exploitation
- Ponts-bascules (partie mécanique)
- Ponts élévateurs
- Presses

- Pressoirs
- Pressoirs à fruits
- Réclames lumineuses
- Réservoirs (partie mécanique)
- Scies à refendre
- Silos (partie mécanique)
- Silos à fourrages (partie mobile)
- Souffleurs-engrangeurs
- Souffleries
- Stations d'épuration des eaux usées (partie mécanique)
- Tableaux d'affichage
- Transmissions
- Treuils
- Turbines
- Usines électriques (partie mécanique)
- Usines d'incinération des ordures (partie mécanique)
- Vernissage par projection (au pistolet) (partie mécanique)
- Voies ferrées (à l'intérieur du bâtiment et sur le terrain de l'exploitation)

Légende * Réglementation particulière pour les maisons d'habitation, conformément au principe énoncé sous chiffre 3.1 des Règles pour l'assurance des bâtiments

Bâloise Assurance SA
Aeschengraben 21, case postale
CH-4002 Bâle

Service clientèle 00800 24 800 800
Fax +41 58 285 90 73
serviceclientele@baloise.ch

Votre sécurité nous tient à cœur.
www.baloise.ch