

Règles pour l'assurance des bâtiments

GENERALI Assurances Générales SA, 1260 Nyon

Table des matières

1. Notion du bâtiment
2. Délimitation
3. Règlementation particulière
4. Convention particulière
5. Choses accessoires
Annexe A: Exemples parties intégrantes du bâtiment
Annexe B: Exemples ouvrages proprement dits
Annexe C: Exemples biens meubles

GENERALI Assurances

Avenue Perdtemps 23
1260 Nyon 1

Tél. +41 (0)58 471 01 01
Fax +41 (0)58 471 01 02
E-mail: nonlife@generali.ch
Internet: www.generali.ch

Règles

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'assu-

rance 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 relie 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 thermiques
 - 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
- 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.

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

Annexe A: Exemples parties intégrantes du bâtiment

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

Abreuvoirs automatiques, installations d'-	Installations pour adoucir l'eau (sans celles d'exploitation)
Antennes, installations d' (uniquement celles qui appartiennent au propriétaire du bâtiment)	Installations sanitaires
Ascenseurs	Installations solaires photovoltaïques
Aspirateurs centraux (accessoires inclus)	Jeux de quilles (partie entrant dans la structure du bâtiment)
Avertisseurs d'incendie	Lampes, en plein air également * (sans celles d'exploitation et sans les ampoules et tubes lumineux)
Boîtes aux lettres (également isolées)	Machines électriques (faisant partie des ouvrages proprement dit)
Cages de turbines	Moquettes *
Capteurs solaires thermiques	Parafoudres, installations de –
Caractères pour réclames (gravés, emmurés ou peints)	Peintures décoratives
Charpentes soutenant les cloches	Pompes (servant au chauffage des locaux ou à l'alimentation en eau)
Chauffages, installations de – (sans celles d'exploitation)	Pompes de circulation
Chauffe-eaux (sans ceux d'exploitation)	Pompes à chaleur
Climatisation, installations de – (sans celles d'exploitation)	Ponts-bascules (partie entrant dans la structure du bâtiment)
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)	Protection civile, installations pour la – (sans équipements pour la protection civile *)
Cuisines d'hôtels et de restaurants	Réfrigération, installations de – (partie entrant dans la structure du bâtiment)
Conduites électriques (sans celles dans les usines électriques)	Réservoirs (partie entrant dans la structure du bâtiment)
Conduites forcées et à vacuum	Revêtements de sol *
Conduites téléphoniques	Séchage, installations de - * (partie entrant dans la structure du bâtiment)
Devantures	Silos (partie entrant dans la structure du bâtiment)
Dispositifs pour attacher le bétail	Silos à fourrage (partie entrant dans la structure du bâtiment)
Doubles fenêtres (aussi celles qui ne sont pas posées)	Souffleurs-engrangeurs (partie entrant dans la structure du bâtiment)
Élévateurs de chars (partie entrants dans la structure du bâtiment)	Sprinklers, installations de –
Épuration des eaux usées, stations d' – (partie entrant dans la structure du bâtiment)	Stand (cibleries) (sans les cibles et sans les installations de transport)
Escaliers roulants	Stores (y compris toile)
Extincteurs et avertisseurs d'incendie	Tableaux de distribution (sans ceux d'exploitation)
Fosses à purin et à fumier (reliées au bâtiment)	Tanks, y compris les vannes (sans ceux d'exploitation)
Fosses et caves pour tanks (citernes)	Toiles solaires (seulement installations permanentes reliées au bâtiment)
Fornaises (partie entrant dans la structure du bâtiment)	Usines électriques (partie entrant dans la structure du bâtiment)
Fours à briques (partie entrant dans la structure du bâtiment)	Ventilation, installations de – (sans celles d'exploitation)
Incinération des ordures, usines d' - (partie entrant dans la structure du bâtiment)	Vernissage par projection (au pistolet) (partie entrants dans la structure du bâtiment)
Installations et machines à laver le linge * (sans celles d'exploitation)	Vitrines

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

Annexe B: Exemples ouvrages proprement dits

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

(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

Annexe C: Exemples biens meubles

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

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

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