

Règles pour l'assurance des bâtiments

Edition 1996

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 considérées comme bâtiments les constructions mobilières**, c'est-à-dire celles qui ne sont pas érigées à titre d'installations permanentes, telles que baraques de construction, 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

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 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 partie 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, 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, étagages, ancrages, étanchements des ouvrages enterrés);

4.2 Les ouvrages se trouvant en dehors du bâtiment assuré et qui, sans faire partie dudit bâtiment, font pendant 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
- collecteurs d'énergie solaire
- conduites d'eau et d'énergie
- escaliers
- étables pour le menu bétail
- fontaines
- fosses à purin et à fumier
- mâts pour drapeaux
- pavillons
- pergolas
- piscines
- pompes à chaleur
- puisards (puits perdus)
- puits de pompage
- récipients
- remises à chars et à outils
- ruchers
- serres
- silos
- sondes et registres souterrains
- 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 (uniquement celles qui appartiennent au propriétaire du bâtiment)
- Ascenseurs
- Avertisseurs d'incendie
- Boîtes aux lettres (également isolées)
- Cages de turbines
- Caractères pour réclames (gravés, emmurés ou peints)
- Charpentes soutenant les cloches
- Chauffage, installations de - (sans celles d'exploitation)
- Chauffe-eau (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 bétail
- Doubles-fenêtres (aussi celles qui ne sont pas posées)
- Elévateurs de chars (partie entrant 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
- Fosses à purin et à fumier (reliées au bâtiment)
- Fosses et caves pour tanks (citernes)
- Fournaises (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
- 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 dits)
- Moquettes*
- Parafoudres, installations de -
- Peintures décoratives

- Pompes (servant au chauffage des locaux ou à l'alimentation en eau)
- Pompes de circulation
- 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 fourrages (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Souffleurs-engrangeurs (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Sprinklers, installations de -
- Stands (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)
- Usines électriques (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Ventilation, installations de - (sans celles d'exploitation)
- Vernissage par projection (au pistolet) (partie entrant dans la structure du bâtiment)
- Vitrines

2

Ouvrages proprement dits

(cf. chiffre 2.1 ci-avant)

- Alarme, dispositifs d' -
- Autels
- Bancs
- Bénitiers
- Buffets
- Cabines téléphoniques
- Caniveaux pour câbles
- Chaires
- Cloisons mobiles (appartenant au propriétaire du bâtiment)
- Coffres-forts
- Comptoirs dans la restauration
- Confessionnaux
- Dévaloirs pour les sacs
- Etablis
- Etagères
- Fonts baptismaux
- Fumoirs à viande
- Haut-parleurs, installations de -
- Hottes de laboratoire
- Intercommunication, appareils d' -
- Podiums
- Rampes mobiles de raccordement
- Récipients (sans ceux d'exploitation)
- Sauna, installations de -
- Scènes de théâtre

- Sièges
- Sirènes
- Supports de tonneaux
- Tabernacles
- Tableaux noirs
- Tables de laboratoires
- Téléphone interne, installations de -
- Traitement de l'eau, installations pour le - (sans celles d'exploitation)
- Trésors
- Vestiaires, installations de -
- Vitrines d'affichage
- Vitrines d'exposition
- Whirl-Pools

3

Biens meubles

- Appareils et centrales téléphoniques
- Armoires-réchauds et tables-réchauds
- Balances
- Bouilleurs pour fourrages
- Broyeurs à deux meules
- Broyeurs à meules verticales
- Câbles pour l'informatique
- Chaudières à fromage
- Chaudières à vapeur
- Chaudières électriques (d'exploitation)
- Claies*
- Cloches avec mécanisme de sonnerie
- Compactage, installations de -
- Compteurs
- Comptoirs et étagères (rayonnages) dans les magasins
- Cribles
- Cuisines, agencements de - (d'exploitation, sans les cuisines d'hôtels et de restaurants)
- Dépoussiérage, installations de -
- Ecrèmeuses centrifuges
- Elévateurs de chars (partie mécanique)
- Epuration des eaux usées, stations d' - (partie mécanique)
- Equipements de la protection civile*
- Etalages de vitrines
- Etuves
- Evacuation du fumier, installations pour l' -
- Fonderies, installations pour -
- Fournaies (partie mécanique)
- Fours
- à briques (partie mécanique)
- à cuire (d'exploitation)
- à pain (d'exploitation)
- à recuire
- de fusion (cubilots)
- de trempe
- Gazomètres
- Grues, installations de -, y compris les voies de roulement
- Horloges, installations d' - (sans les conduites)
- Horloges de tours

- Incinération des ordures, usine d' - (partie mécanique)
- Jeux de quilles (partie mécanique)
- Machines à laver la vaisselle*
- Machines à purin et à fumier
- Machines et turbines à vapeur
- Machines électriques* (d'exploitation)
- Mélangeurs
- Monte-foin et élévateurs
- Moteurs (sans ceux qui servent au bâtiment ou aux parties intégrantes de celui-ci)
- Orgues
- Panneaux publicitaires
- Pompes (d'exploitation)
- Ponts-basculés (partie mécanique)
- Ponts élévateurs
- Postes pneumatiques, installations de -
- Presses
- Presseoirs
- Presseoirs à fruits
- Réclames lumineuses
- Réfrigération, installations de - (partie mécanique)
- Réservoirs (partie mécanique)
- Scies alternatives verticales à lames multiples
- Séchage, installations de - (partie mécanique)
- Séchage en grange, installations de -
- Silos (partie mécanique)
- Silos à fourrage (partie mécanique)
- Souffleries
- Souffleurs-engrangeurs (partie mécanique)
- Transmissions
- Transport, installations de -
- Transport de copeaux, installations pour le -
- Trayeuses
- Turbines
- Usines électriques (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 selon chiffre 3.1.