GVB
Nous assurons votre bâtiment.

Délimitation entre assurance immobilière et mobilière

Directives au 1er avril 2016

Sommaire

1 Étendue de l'assurance 3
1.1 Assurance immobilière obligatoire 3
1.2 Assurance facultative d'objets assimilés à des bâtiments 3

2 Bâtiments et éléments faisant partie intégrante de bâtiments 3

3 Délimitations spéciales 4

4 Investissements dans l'aménagement de bâtiment par des tiers (locataire, tenancier) 5

5 Objets assimilés à des bâtiments 5

6 Réglementation transitoire 5

Annexe 1 6

Annexe 2 15

Annexe 3 17

1 Étendue de l'assurance

1.1 Assurance immobilière obligatoire

Tous les bâtiments situés dans le canton de Berne, de même que les installations qui en font partie, doivent être assurés auprès de l'Assurance immobilière Berne (AIB) contre les risques qu'elle assure.

1.2 Assurance facultative d'objets assimilés à des bâtiments

Des objets assimilés à des bâtiments, des installations et équipements qui ne font pas partie intégrante d'un bâtiment assuré, peuvent être couverts facultativement auprès d'une assurance privée (p. ex., GVB Assurances privées SA).

2 Bâtiments et éléments faisant partie intégrante de bâtiments

a) Des bâtiments sont des constructions permanentes, formant des espaces dotés d'une toiture fixe et comportant en général d'autres fermetures, destinés à servir durablement et édifiés selon les règles de l'art de construire afin de protéger des humains, des animaux ou des choses.

b) Des bâtiments dont la valeur d'assurance est inférieure à CHF 25'000 peuvent sur demande être assurés à titre facultatif auprès de l'AIB.

c) Doivent également être assurées avec le bâtiment des installations qui en font partie intégrante, qu'elles soient rattachées au bâtiment ou aménagées de façon permanente à proximité et qui complètent le bâtiment, c'est-à-dire qu'elles forment une unité fonctionnelle avec lui. Cela concerne notamment :

- **l'équipement de base** du bâtiment (portes, escaliers, fenêtres, stores, etc. ; équipements pour le chauffage, la réfrigération, la ventilation et l'éclairage des locaux ; installations sanitaires ; conduites d'eau, de gaz et d'électricité, dans la mesure où elles ne font pas partie du réseau public) ;
- **des équipements caractérisant l'affectation** du bâtiment, en relation architectonique étroite avec lui et qui demeureraient normalement dans le bâtiment après expiration d'un éventuel bail à loyer ou d'affermage (p. ex., cuisinière, réfrigérateur, machine à laver, baignoire dans des maisons d'habitation ; autel, orgues, cloches et sièges dans des églises ; scène, vestiaires incorporés et fauteuils fixés au sol dans des théâtres et des cinémas ; tableaux noirs dans des écoles ; comptoirs de magasins et de débits de boisson encastrés ; équipements particuliers réalisés sur mesure ou encastrés, tels que revêtements de sols ou armoires murales, rayonnages et étagères) ;

- des équipements situés sur la parcelle, constituant **une unité structurelle et fonctionnelle** avec le bâtiment, c.-à-d. qui le rendent fonctionnel conformément à son affectation et qui lui sont **reliés de manière permanente**, sur ou contre lui, ou par le biais de conduites fixes, de fondations, etc. (p. ex., fosses à purin, installations d'énergie solaire, pompes à chaleur, sondes géothermiques, nappes de tubes, pompes pour matières fécales, petites installations d'épuration et installations similaires).

d) Ne doivent en principe pas être assurés avec le bâtiment les **équipements d'exploitation d'installations artisanales, industrielles et agricoles** (y compris les éléments architectoniques qui en font partie et qui forment un tout avec les équipements d'exploitation).

Des exceptions s'appliquent notamment pour des équipements d'exploitation qui sont reliés de manière permanente avec le bâtiment par des mesures de construction spécifiques (système de conduites rigides, emmurement, constructions particulières, etc.) et qui forment une unité fonctionnelle avec lui (se référer à l'Annexe 2).

e) Ne sont pas considérées comme des bâtiments des constructions mobilières et des installations qui ne sont pas conçues pour durer, telles que baraques de chantiers, stands forains et de marché, petits bâtiments, cabanes de camping ou constructions provisoires et objets analogues.

f) Des exemples de délimitations entre assurance immobilière et mobilière se trouvent dans l'Annexe 1.

3 Délimitations spéciales

a) Dans des bâtiments avec **plusieurs affectations,** la délimitation des objets assurés est effectuée selon l'affectation des diverses parties du bâtiment.

b) Sont considérés comme **ménages collectifs** des hôtels, homes, restaurants, hôpitaux, cliniques, écoles, bâtiments sportifs et à usages multiples, bâtiments ecclésiastiques et objets analogues.

Dans des ménages collectifs, les équipements d'exploitation installés de manière permanente servant à l'hébergement et à la restauration, entre autres, sont également assurés avec le bâtiment.

c) Sont considérés comme **constructions et installations spéciales** des bâtiments qui ont été expressément réalisés pour une affectation particulière et dotés d'installations architectoniques et d'équipements d'exploitation spécifiques ; p. ex., des stations d'épuration, des centrales électriques, des stations de transformateurs, etc. (voir Annexe 3).

La délimitation se conforme en détail au schéma de classification selon Annexe 2.

4 Investissements dans l'aménagement de bâtiment par des tiers (locataire, tenancier)

a) Des aménagements de bâtiment tels que faux-planchers et faux-plafonds, escaliers, parois, plafonds suspendus, chapes, doubles fonds, revêtements de parois et de sols ainsi que tous les équipements reliés de manière permanente au bâtiment (p. ex., ascenseurs, installations d'énergie solaire, etc.) sont couverts par l'assurance immobilière obligatoire, en tant que partie intégrante de bâtiment (principe de l'accession).

   Des équipements faisant partie intégrante du bâtiment selon le chiffre 2, lettres c et d, doivent également être assurés par le propriétaire de bâtiment, indépendamment du fait qu'ils aient été rattachés au bâtiment par lui-même ou par un tiers (locataire/tenancier).

b) Dans le cas d'aménagements sur le plan de l'exploitation par des locataires et des tenanciers, la délimitation se conforme au schéma de classification selon Annexe 2.

5 Objets assimilés à des bâtiments

Des objets, équipements et installations assimilés à des bâtiments sont des réalisations autonomes provenant d'une activité de construction qui ont été réalisés en matériaux durables, solides et résistants aux intempéries selon les règles de l'art de construire (tels que ponts, citernes, fontaines, escaliers, murs de soutènement, piscines, silos).

Des objets, équipements et installations assimilés à des bâtiments situés sur la parcelle, qui forment une unité structurelle et fonctionnelle avec le bâtiment (voir chiffre 2, lettre c), sont des éléments du bâtiment à assurer conjointement avec ce dernier.

6 Réglementation transitoire

a) Des objets, équipements et installations assimilés à des bâtiments, qui étaient jusqu'à présent assurés avec le bâtiment et qui ne sont désormais plus couverts par l'assurance immobilière obligatoire, demeurent assurés pendant au maximum trois mois après une nouvelle estimation, resp. après réception de la nouvelle police par l'assuré.

b) Des éléments qui sont considérés comme faisant partie intégrante d'un bâtiment, selon ces directives, seront pris en compte pour déterminer la valeur d'assurance à l'occasion d'une nouvelle estimation et inclus dans la couverture d'assurance. D'ici là, les dispositions et accords précédents demeurent en vigueur.

Entrée en vigueur : ces directives entrent en vigueur le 1er avril 2016.

Annexe 1

Exemples de délimitations entre l'assurance immobilière obligatoire et l'assurance facultative de biens mobiliers.

L'énumération n'est pas exhaustive. Des équipements non mentionnés seront classifiés par analogie sur la base de ce qui précède et des Annexes 2 / 3.

Explication des signes

I (immeuble) assuré obligatoirement auprès de l'Assurance immobilière Berne (AIB)

M (mobilier) non assuré auprès de l'Assurance immobilière Berne (AIB)

Quand des éléments sont incorporés, respectivement installés de façon permanente, les délimitations ci-après s'appliquent en principe.

A	
Aménagements de cuisines tels que combinaisons de cuisine, cuisinières, marmites basculantes fixes, fours, armoires et tables chauffantes, installations de réfrigération et de congélation, machines à laver la vaisselle, armoires de cuisine encastrées, y compris les conduites et agrégats s'y rapportant	
dans des immeubles d'habitation et des ménages collectifs	I
dans **des bureaux**, si intégrés dans le concept de bâtiment	I
Antennes pour radio et télévision	
appartenant au propriétaire, sans usage commercial	I
autres	M
Autels	I
Avertisseurs d'incendies, voir installations de détection d'incendie	
B	
Barrières, à l'entrée de parkings publics, intégrées dans le bâtiment	I
Beffroi et cloches dans des clochers d'église, y compris commande électrique des sonneries et horloge	I
Boîtes aux lettres, apposées contre le bâtiment ou à proximité	I
Bowlings	
partie architecturale	I
partie mécanique	M

C	
Cabines téléphoniques (à l'intérieur de bâtiments)	
partie construite	I
partie restante	M
Cabines, y compris installations de vestiaire dans les piscines, les complexes sportifs et scolaires	I
Câbles de traitement des données, posés de manière permanente	
à des fins commerciales	M
dans des bâtiments d'habitation	I
Caisses avec meuble et tapis roulant (points de vente)	M
Caravanes (constructions liées au camping)	M
Catafalques, y compris installations de refroidissement	M
Chaires dans des églises	
coûts actuels de remplacement artisanal	I
honoraires d'artistes et acquisition de matériaux historiques et de techniques	M
Chambres fortes	I
Chauffage au mazout, voir installations de chauffage	
Chauffage, voir installations de chauffage	
Chauffages à distance	
dans le bâtiment	I
conduites et installations situées à l'extérieur du bâtiment	M
Cheminées pour installations de chauffage	I
Citernes à gaz	
appartenant au propriétaire du bâtiment, dans ou contre le bâtiment	I
à l'extérieur, sur la parcelle, formant un tout structurel et fonctionnel avec le bâtiment	I
Citernes, réservoirs d'eau de pluie desservant des installations sanitaires	
dans le bâtiment	I
sur la parcelle, formant une unité structurelle et fonctionnelle avec le bâtiment	I
autres	M
Climatisation, voir sous installations de climatisation	
Coffres-forts encastrés	I
Compactus (rayonnages mobiles)	M
Compresseurs, y compris conduites sous pression	
mobiles	M
reliés de façon permanente par un système de conduites fixe	I

Comptoir pour débit de boissons	I
Comptoirs et autres éléments encastrés dans des restaurants et hôtels	I
Comptoirs et mobilier de magasin encastré, appartenant au propriétaire de bâtiment	I
Comptoirs de bar	I
Comptoirs et éléments fixes de magasins selon Annexe 2	I
autres	M
Conduites de gaz, depuis l'entrée de maison	I
Conduites, voir lignes électriques, conduites de gaz ou installations de chauffage	
Conduites sous pression jusqu'à la distribution principale	I
Conteneurs reliés fonctionnellement et structurellement au bâtiment (p. ex., par des conduites souterraines) tels que cuves, citernes, récipients, silos, auges	I
D	
Dispositifs d'extinction d'incendie	
installations d'extinction par eau, mousse et gaz intégrées au bâtiment	I
appareils d'extinction mobiles	M
Dispositifs de protection de façades contre des salissures par des oiseaux	I
Distributeurs automatiques de billets, bancomats et distributeurs automatiques de tickets	M
E	
Éléments encastrés, tels qu'armoires, vestiaires, étagères, si installés solidement	I
Engins de gymnastique	
montés de façon permanente	I
mobiles	M
Enseignes d'entreprises, voir publicités	
Entrepôts à palettisations de grande hauteur	
partie architecturale ainsi qu'étagères statiques	I
installations de gestion mécaniques et électroniques	M
Équipement de buanderies, tels que lavoirs, machines à laver, essoreuses, séchoirs	
dans des maisons d'habitation, appartenant au propriétaire du bâtiment	I
dans des ménages collectifs	I
dans des entreprises artisanales et industrielles (blanchisseries, teintureries, etc.)	M
Escaliers de secours	I
Escaliers et tapis roulants pour le transport de personnes	I

F	
Fenêtres avec vitraux et bordures spéciales	
coûts actuels de remplacement artisanal	I
honoraires d'artistes et acquisition de matériaux historiques et de techniques	M
Fonts baptismaux et cuves baptismales	I
Fresques et peintures murales	
coûts actuels de remplacement artisanal	I
honoraires d'artistes et acquisition de matériaux historiques et de techniques	M
Fumoirs	
emmurés et maçonnés	I
autres	M
G	
Générateurs de secours fixes, desservant le bâtiment	I
Grues et voies de roulement pour grues (avec incidence sur la statique du bâtiment)	I
autres	M
Guichets dans des banques, offices de poste, etc.	
incorporés, maçonnés, formant ou séparant un local	I
autres	M
H	
Horloges de tours ou de clochers d'églises	I
I	
Installations d'aspiration de poussière domestique	
partie intégrée dans le bâtiment	I
partie restante	M
Installations d'aspiration, artisanales et industrielles	M
Installations de chaudières à vapeur	
servant à chauffer de l'eau et des locaux	I
à des fins d'exploitation commerciale	M
Installations de chauffage	
c.-à-d. poêles et installations servant au chauffage de locaux, dans/sur/contre le bâtiment	I
citernes enterrées, sondes géothermiques, nappes de tubes, pompes à chaleur, installations solaires et systèmes analogues dans le bâtiment et sur la parcelle, y compris les conduites	I

caloporteuses vers le bâtiment	
conduites caloporteuses à destination de tiers, à l'extérieur de bâtiments	M
Installations de climatisation	
avec et sans récupération de chaleur (conditionnement de pièces) utilisées dans des locaux servant à des personnes et des animaux	I
autres	M
Installations de détections d'incendie, y compris lignes et appareils	I
Installations de levage de voitures	M
Installations de protection contre la foudre	I
Installations de pulvérisation	
partie construite (sans cabine de pulvérisation)	I
partie mécanique (compresseurs, conduites, pistolets, ventilation)	M
Installations de récupération de chaleur, voir installations de climatisation	
Installations de télévision et de radio	
lignes de télévision par câble à l'intérieur du bâtiment	I
antennes collectives et individuelles, antennes paraboliques y compris les lignes et raccordements s'y rapportant, y compris amplificateur appartenant au propriétaire, sans usage commercial, dans et contre le bâtiment	I
autres	M
Installations de ventilation, dans des locaux servant à des personnes et des animaux	I
Installations ferroviaires (ouvrages d'infrastructure)	
partie bâtie (y compris toits des quais, rampes, fosses, passages sous voie, etc.)	I
partie servant à l'exploitation (caténaires, rails, aiguillages, mâts, câbles, etc.)	M
Installations photovoltaïques, contre ou sur le bâtiment ainsi que sur la parcelle	
si reliées au bâtiment, indépendamment des rapports de propriété	I
centrales photovoltaïques à l'extérieur de bâtiments (panneaux, etc.)	M
Installations sanitaires / conduites d'amenée et d'évacuation, pompes et moteurs intégrés dans des conduites, appareils sanitaires, installations de purification de l'eau, d'adoucissement et de détartrage, de pompage de matières fécales, réservoirs d'eau, servant au bâtiment	
à l'intérieur du bâtiment	I
à l'extérieur du bâtiment (sur la parcelle), si elles forment une unité structurelle et fonctionnelle permanente avec le bâtiment	I
Installations téléphoniques	
lignes	I
appareils / centrale	M
Interphones, combinés avec une sonnerie	I

L	
Lifts, voir monte-charges	
Lignes électriques	
pour la transmission d'énergie électrique, depuis l'entrée de la maison jusqu'au consommateur, dans la mesure où elles se trouvent sous ou sur le crépi, dans ou sous des bâtiments ou dans des canaux inclus dans l'assurance	I
pour l'éclairage, le téléphone, des minuteries et des dispositifs de verrouillage de portes, également dans des entreprises artisanales et industrielles.	I
qui alimentent exclusivement des machines ou des installations d'exploitation non assurées dans des entreprises administratives, de services, agricoles, artisanales et industrielles, indépendamment de la façon dont elles sont intégrées	M
des tableaux communs sont assurés proportionnellement avec le bâtiment, dans la mesure où ils servent à des lignes qui relèvent de l'assurance immobilière	I
des machines électriques, appareils, instruments, moteurs, installations de distribution, lignes, etc., qui servent à des équipements assurés avec le bâtiment tels que des ascenseurs, des équipements de cuisine et de buanderie, des sonneries et interphones, des détecteurs de mouvements dans ou contre le bâtiment, etc.	I
autres	M
Luminaires qui sont habituellement installés lors de la construction de bâtiment	I
M	
Monte-charges / ascenseurs / escaliers roulants de tous genres, pour personnes et marchandises, y compris le câblage, les systèmes de pilotage et les moteurs	
Monte-escaliers et ascenseurs pour personnes handicapées,	I
monte-charges sur plan incliné pour immeuble d'habitation appartenant au propriétaire de bâtiment y compris machinerie, câbles et rails	I
Ascenseurs de parking pour automobiles, y compris machinerie et parties électrotechnique	I
Moteurs, voir lignes électriques	
P	
Parois et cloisons coulissantes	I
Peintures décoratives sur des parois et plafonds	
coûts actuels de remplacement artisanal	I
honoraires d'artistes et acquisition de matériaux historiques et de techniques	M
Piscines, reliées de manière fixe avec le bâtiment, y compris accessoires installés de manière permanente, résistants aux intempéries, tels qu'équipements mécaniques, recouvrements fixes, planchers de levage, pompes, filtres, systèmes de désinfection et de commande, etc.	
dans le bâtiment	I
en plein air	I

Plates-formes élévatrices couplées à des rampes de déchargement	I
Pointeuses	M
Portails et autres fermetures en matériaux résistants aux intempéries	
y compris dispositif d'enroulage et de guidage latéral	I
autres (p. ex., rideaux ou éléments similaires)	M
Portes et parois souples, imperméables, y compris dispositif d'enroulement et de guidage	I
Publicités, enseignes et inscriptions apposées sur des bâtiments	
peintes, écrites, gravées ou apposées de façon similaire sur des murs, portes ou fenêtres	I
toutes les autres	M
R	
Radio et télévision, voir installations de télévision et de radio	
Rampes ajustables	I
Réclames lumineuses, voir publicités	
Réservoir d'eau à usage domestique	
partie maçonnée	I
parties mécaniques et électroniques, telles que conduites, registres coulissants, filtres, pompes et commande automatique	I
Réservoir pour adduction d'eau selon Annexe 2	
Réservoirs, voir aussi citernes	
Revêtements de sols conçus sur mesure	
tels que linoléum, incrusté, caoutchouc, matières synthétiques, moquettes et revêtements similaires	I
dans des halles de tennis et ouvrages similaires, sauf matériau de couverture (granulés ou similaire)	I
matériaux spéciaux de couverture pour halles ou places de sport (copeaux, sable, granulés, etc.)	M
Ruches	M
S	
Saunas	
cabines y compris les étuves, couches et banquettes adaptées au local et montées de façon permanente, bacs de rafraîchissement et douches	I
à usage commercial	I
Scènes	
partie intégrée au bâtiment	I
autres éléments (rideaux, coulisses, système d'éclairage, etc.)	M

Sirènes (pour alerter la population)	I
Sprinklers	I
Stalles	
coûts actuels de remplacement artisanal	I
honoraires d'artistes et acquisition de matériaux historiques et de techniques	M
Stands et installations de tir	
partie construite, y compris la ciblerie	I
autres parties telles que systèmes de transport des cibles et de marquage des coups, sas d'isolation phonique, pupitres destinés aux secrétaires, râteliers pour fusils, etc.	M
Stations-service	
partie construite (toitures, supports, fondations, locaux de citernes, citernes)	I
partie restante (colonnes d'essence avec soubassement ainsi que conduites de remplissage et de prélèvement et éléments similaires)	M
Statues, sculptées en relief ou scellées	
à l'exception d'une valeur artistique ou d'antiquité	I
honoraires d'artistes et acquisition de matériaux historiques et de techniques.	M
Stores et voiles pare-soleil montés de manière permanente contre ou sur le bâtiment	I
Structures gonflables, tunnels à effet de serre, serres sans fondations en dur	M
Stucs, travaux de sculpteurs et de tailleurs de pierres	
coûts actuels de remplacement artisanal	I
honoraires d'artistes et acquisition de matériaux historiques et de techniques	M
Systèmes d'alarme, de surveillance, lignes et appareils	I
Systèmes d'énergie solaire, voir installations de chauffage	
Systèmes d'ombrage dans des serres et similaire (intérieur et extérieur)	I
Systèmes de contrôles d'accès	M
Systèmes de sonorisation, installations multimédias, etc. (parties d'installations permanentes, sans les appareils)	I
Systèmes de surveillance, voir systèmes d'alarme	
T	
Tabernacles	I
Tableaux noirs, porte-cartes et éléments analogues (sans cartes et objets similaires)	I
dans des ménages collectifs	
Téléphériques et téléskis, voir installations ferroviaires	
Transformateurs	
bâtiment	I

installations techniques à l'intérieur	I

V	
Ventilation, voir installations de ventilation	
Vestiaires, armoires et rangements intégrés	I
Vitraux, voir fenêtres avec vitraux	
Vitrines	I

Les constructions et installations spéciales sont énumérées dans l'Annexe 2.

Annexe 2

Équipements d'exploitation

Mobilier	**Bâtiment**
Essentiellement pour l'exploitation	**Essentiellement architectoniques**

Critères d'appréciation

Équipements d'exploitation qui peuvent être montés (installés, vissés, cloués, etc.) dans chaque local approprié et qui peuvent être réutilisés dans une autre entreprise	
Parties d'installations seules ou essentiellement pour l'exploitation	Parties d'installations seules ou essentiellement architectoniques
Équipement d'exploitation fixé à demeure au bâtiment (formant un tout) *À assurer comme mobilier, lorsque la plupart des critères suivants sont remplis :* • équipement d'exploitation autonome, négociable dans le circuit économique • fonction accessoire des parties d'installations architectoniques pour l'équipement d'exploitation (socle, fondations, entre autres) • réutilisabilité pour le même usage ou pour un autre usage dans d'autres entreprises • aucune conception spécifique à un bâtiment ou adaptation de l'équipement d'exploitation • aucun rattachement architectonique − fonctionnel particulier de l'équipement d'exploitation au bâtiment • aucun endommagement de l'équipement d'exploitation ou de parties de bâtiment, lorsque l'équipement est ôté • peut être ôté avec un investissement raisonnable en matière de travail et de coûts • aucune fonction statique	Équipement d'exploitation fixé à demeure au bâtiment par des mesures architectoniques spécifiques et constituant avec lui une unité fonctionnelle *Assurés avec le bâtiment, lorsque la plupart des critères suivants sont remplis :* • équipement physiquement dépendant, plus négociable dans le circuit économique • partie d'installation d'exploitation d'une importance secondaire par rapport à la partie architectonique quant à la grandeur ou la fonction • aucune réutilisabilité dans d'autres entreprises • conception spécifique ou adaptation de l'équipement d'exploitation pour ou à l'environnement spatial • équipement d'exploitation fixé à demeure au bâtiment par des mesures architectoniques particulières • ne peut pas être ôté sans endommagement substantiel de l'équipement en soi ou de parties de bâtiment • peut seulement être ôté avec un investissement disproportionné en matière de travail et de coûts • fonction statique pour le bâtiment

• pas intégré dans l'enveloppe de bâtiment	• élément final de l'enveloppe de bâtiment
Seul ou servant essentiellement à l'exploitation	Seul ou servant principalement à l'utilisation de bâtiment

Dans des cas de délimitations difficiles avec signification économique, il faut trouver une solution adéquate pour l'entreprise, en collaboration avec l'assureur du mobilier.

Annexe 3

On entend notamment, par constructions ou installations spéciales au sens du chiffre 3, lettre c des Directives :

Des constructions et installations spéciales
Installations d'alimentation et d'évacuation
Installations de biogaz
Installations d'interconnexion pour le gaz
Prisons et établissements de détention
Installations d'incinération des ordures
Centrales électriques
Postes de transformateurs

La délimitation se conforme au schéma de classification pour équipements d'exploitation (Annexe 2)

En cas de délimitations difficiles, le principe selon lequel il faut trouver une solution adéquate pour l'entreprise, en collaboration avec l'assureur du mobilier, est notamment valable.