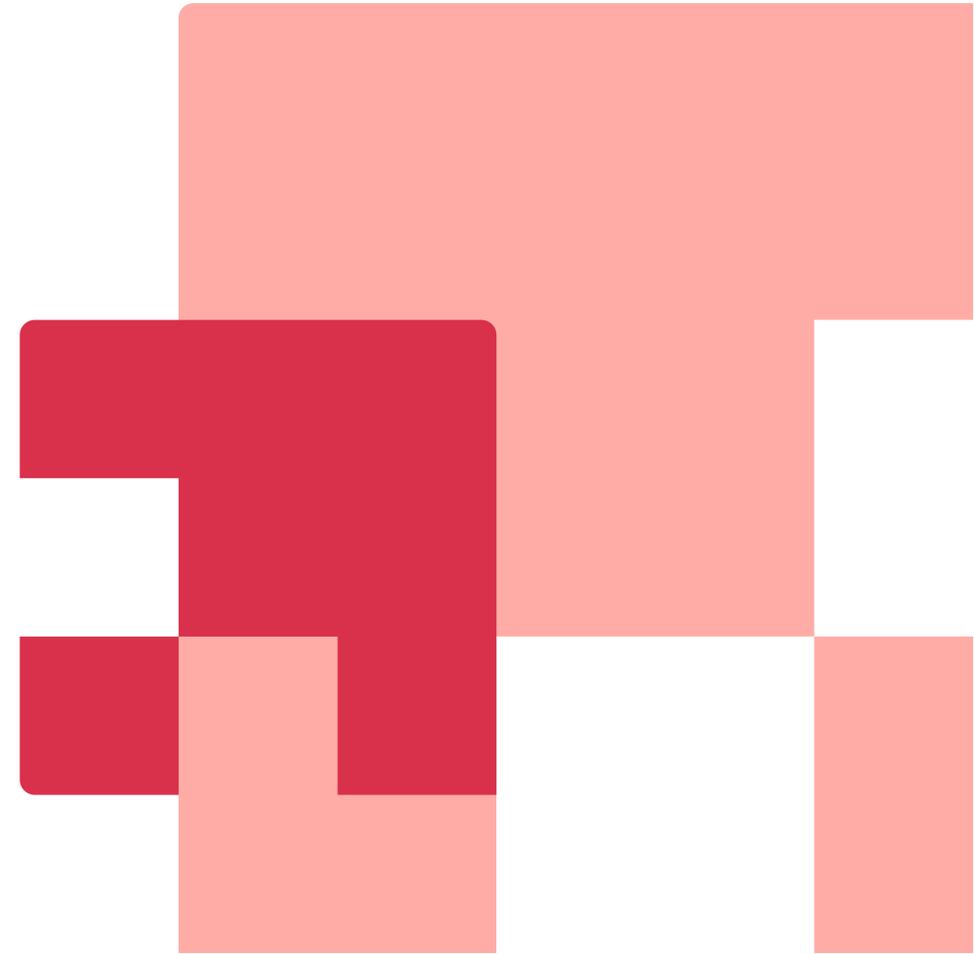




# Assurance Bâtiment



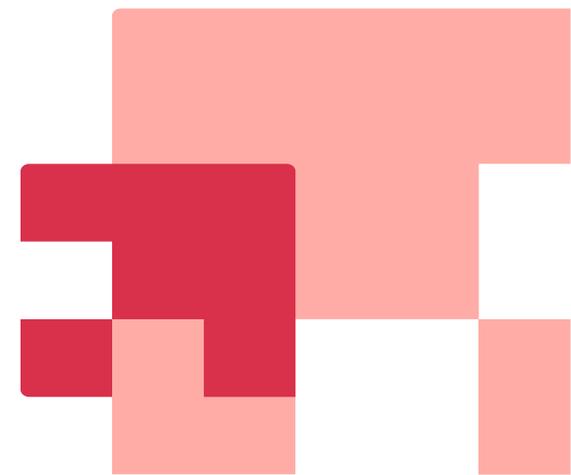
# Mot de bienvenue

Jérôme Gras – chef de vente  
[jerome.gras@baloise.ch](mailto:jerome.gras@baloise.ch)

Séverine Vincent - conseillère en risques  
[severine.vincent@baloise.ch](mailto:severine.vincent@baloise.ch)



Dominique Gilliard – spécialiste technique  
[dominique.gilliard@baloise.ch](mailto:dominique.gilliard@baloise.ch)



# Qu'est-ce qu'un bâtiment

**Bâtiment**

**Produit immobilier  
issu de la  
construction**

+

**Y compris ses  
parties  
intégrantes**

+

**Couvert d'un toit**

+

**Renfermant des  
locaux utilisables**

+

**Construit à titre  
d'installation  
permanente**

# Qu'est-ce qu'un bâtiment



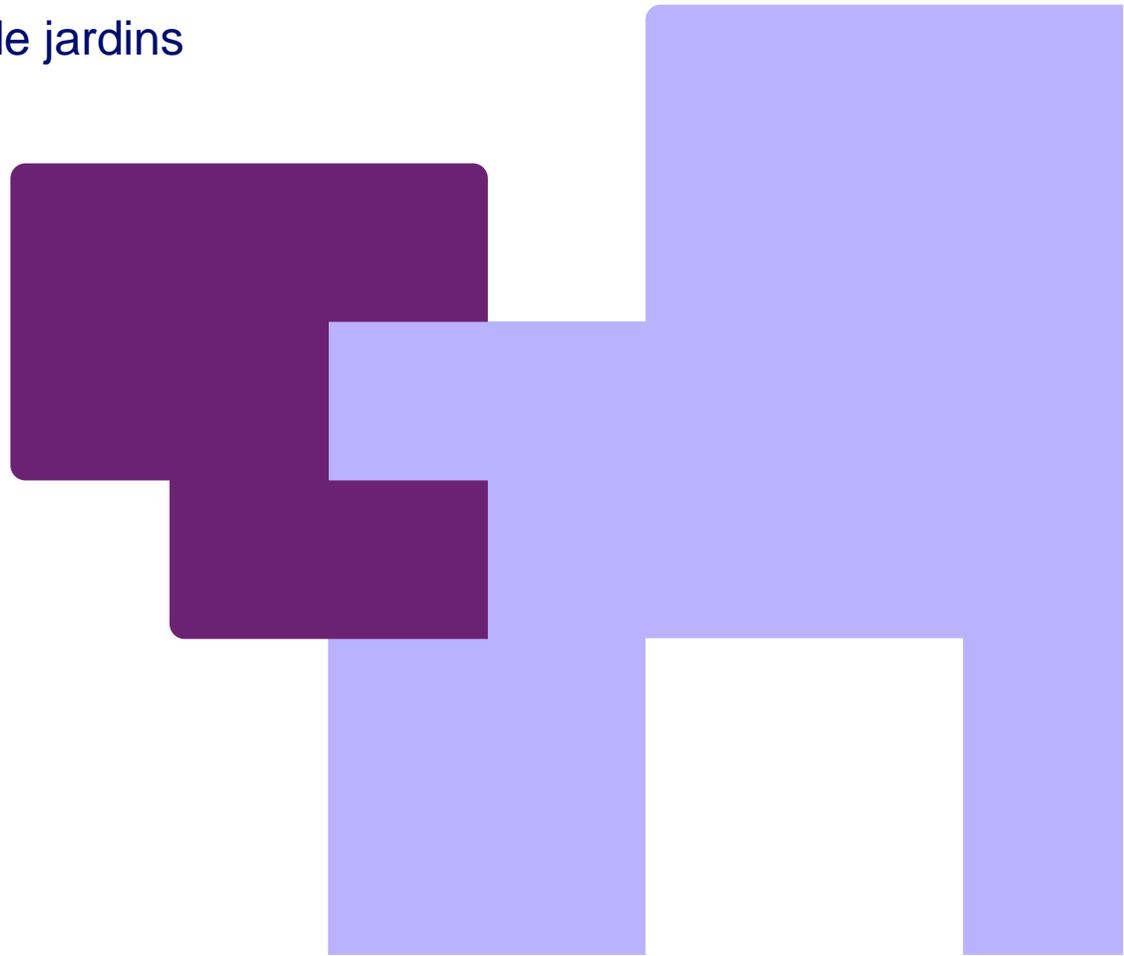
# Règles des bâtiments

## Convention particulière :

- Les fondations spéciales, protections de fouilles (pieux forés, parois berlinoises, ancrages, etc).
- Valeurs historiques / artistiques
- Les ouvrages se trouvant en dehors du bâtiment et qui, sans faire partie intégrante dudit bâtiment font cependant partie de l'immeuble.

## Exemple d'ouvrages extérieurs:

- ✓ Cabanes de jardins
- ✓ Clôtures
- ✓ Piscine
- ✓ Pavillons
- ✓ Pergolas
- ✓ Ruchers
- ✓ Serres
- ✓ Volières
- ✓ Escaliers
- ✓ Fontaines
- ✓ Etc.



# PPE VS Propriété individuelle

## PPE :

La propriété par étages se caractérise par le fait que le propriétaire de chaque part (appelé communément "lot") dispose du droit exclusif :

- ✓ d'utiliser
- ✓ d'aménager intérieurement
- ✓ d'entretenir une partie délimitée du bâtiment

L'étage n'est pas séparé en propriété particulière mais il devient l'objet d'un droit exclusif (art. 712a et suivants du Code civil). Il s'agira notamment de l'intérieur du logement, porte d'entrée, balcon, jardin privatif, stores, etc. L'immeuble considéré dans son ensemble – biens-fonds et bâtiment - demeure en copropriété.

Les frais d'entretien de l'ensemble des parties communes (p.ex. cage d'escalier, façade, toit, chauffage central, etc) sont calculés proportionnellement à la part PPE de chaque propriétaire et ces parties communes ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord des copropriétaires.

## Propriété individuelle :

Le droit de propriété est exercé par une seule personne.

Cette dernière dispose librement de l'objet et est seule habilitée à

- Prendre les dispositions nécessaires
- En assume seule la responsabilité y.c. frais d'entretien

# Fonctionnement de l'assurance bâtiment

## PPE

Habituellement, une police d'assurance est conclue par la communauté des copropriétaires. Une seule police est valable pour l'ensemble des copropriétaires et la prime est répartie soit proportionnellement à la part possédée par chacun soit de façon égale entre les différents copropriétaires.

Une assurance complémentaire séparée de chacun des copropriétaires par étage est également usuelle. Il s'agit généralement :

- ✓ Des propres améliorations / installations immobilières mises en place par le copropriétaire
- ✓ Revenu locatif

## Propriété individuelle

Contrat unique mis en place par le propriétaire du bâtiment

# Somme d'assurances

## La somme d'assurance

La valeur d'assurance immobilière correspond :

- aux frais de reconstruction d'un bâtiment
- de taille identique
- édifié selon la même qualité de construction
- conçu pour le même usage et situé au même endroit
- le prix du terrain n'est pas pris en compte
- la valeur d'assurance immobilière est indépendante de la valeur vénale ou de la valeur fiscale
- une valeur artistique ou historique peut être prise en compte en supplément

# Indices

## Indice

La somme assurée pour le bâtiment est généralement adaptée annuellement, à l'échéance de la prime, à l'indice du coût de la construction du canton concerné.

Exemple pour Genève :

01.04.2024 - 31.03.2025 : 160.2  
01.04.2023 - 31.03.2024 : 157.2  
01.04.2017 - 31.03.2018 : 134.7

Si la valeur du bâtiment était :

- de 2mio à l'indice 2017 de 134.70
- la valeur à l'indice 2024 de 160.20 sera de 2'378'620.-

# Estimations des bâtiments

## Cantons avec ECA

(établissement cantonal d'assurance)

Vaud - Neuchâtel par exemple

L'estimation effectuée par l'ECA



## Cantons sans ECA

Genève et Valais par exemple

L'estimation est effectuée par le BEB (bureau estimation des bâtiments)

Les demandes d'estimations sont transmises au BEB par les compagnies d'assurances – la prise en charge des coûts dépend des directives de chaque compagnie.

Le client peut demander à sa charge une estimation également ainsi qu'une estimation de la valeur vénale.

# Couvertures d'assurances – risques traditionnels

**Incendie et dommages naturels**

**Dégâts des eaux**

**Détériorations en cas de vol**

**Bris de glace**

**Responsabilité civile**

**Une tempête endommage le toit**

**Une conduite non étanche endommage le parquet**

**La porte d'entrée est abîmée lors d'un cambriolage**

**Une bouteille tombe dans le lavabo et le fissure**

**Une tuile mal fixée tombe sur un passant et le blesse**

# Couvertures d'assurances – risques supplémentaires

**Couverture élargie et  
risques non mentionnés**

**Tremblement de terre**

**Installations techniques du  
bâtiment**

**Faute grave**

**La façade a été souillée de graffitis**

**Un séisme détruit votre bâtiment partiellement**

**Le chauffage ne fonctionne pas suite à une détérioration  
causée par une erreur de manipulation**

**Une bougie laissée sans surveillance déclenche un incendie**

# Couvertures d'assurances – couvertures supplémentaires

**Pertes de revenu**

**Frais fixes continus**

En cas de location : perte du revenu locatif

En cas d'habitation : frais fixes continus :

--> intérêts hypothécaires, frais de chauffage etc

**Appareil et matériel servant à l'entretien (y compris combustible)**

Pour les PPE : la tondeuse est volée dans le local technique (avec effraction)

**Aménagements extérieurs**

La piscine est endommagée lors d'une tempête

**Valeurs artistiques et historiques**

Votre fresque est endommagée lors d'un incendie

**Frais**

Les gravats doivent être éliminés suite à un séisme

# Partie transformations / rénovations

En cas de transformations ou rénovations et pour les nouvelles constructions :

- Une assurance séparée " Travaux de construction et Responsabilité civile du maître d'ouvrage " doit être conclue
- Nommée TC-RCMO

En cas de transformation ou rénovations "légères", il est conseillé de se renseigner auprès de son assurance :

- Des couvertures existent dans les contrats de type :
  - Responsabilité civile privée ou immeuble pour la partie RCMO
  - Bâtiment pour la partie TC

# Exemples :

RCP/RCI :

- L'assurance s'étend à la RC du maître de l'ouvrage jusqu'à une somme de construction totale de CHF 100'000.-
- Garantie : 5 mio

Assurance Bâtiment :

- La couverture travaux de construction est incluse dans la mesure où les frais de construction n'excèdent pas CHF 250'000.-
- Couverture : 500'000.-

Attention les limites dépendent des compagnies et des produits et des conditions contractuelles

# Tremblement de terre en Suisse

Ce n'est pas seulement le risque sismique qui est déterminant pour l'exposition aux tremblements de terre, c'est la combinaison de



Le modèle national de risque sismique a permis de chiffrer pour la première fois les conséquences des tremblements de terre en Suisse.

Sur une période de 100 ans, les tremblements de terre en Suisse peuvent causer des dommages économiques de 11 à 44 milliards de CHF rien qu'aux bâtiments et à leur contenu.

Au total, jusqu'à 1 600 personnes perdraient la vie et on estime que 40 000 à 175 000 se retrouveraient sans abri à court ou à long terme.

Source : [seismo.ethz.ch](http://seismo.ethz.ch)

## Effets d'un tremblement de terre de magnitude 6.0 près de Sion

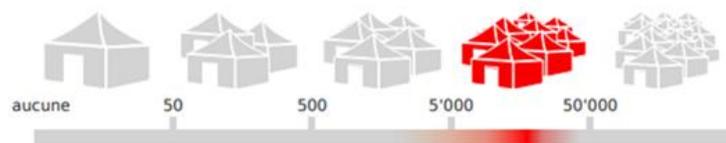
### Nombre de victimes en Suisse

Le nombre de décès se situe très probablement dans la zone colorée.



### Nombre de personnes recherchant un abri en Suisse

Le nombre de personnes en quête d'un abri se situe très probablement dans la zone colorée.



### Coûts des dégâts aux bâtiments en Suisse

Les coûts des dégâts aux bâtiments se situent très probablement dans la zone colorée.



Probabilité d'occurrence tous les 340 ans  
Dommages aux bâtiments env. 7 milliards de CHF

## Effets d'un tremblement de terre de magnitude 6.0 près Vernier

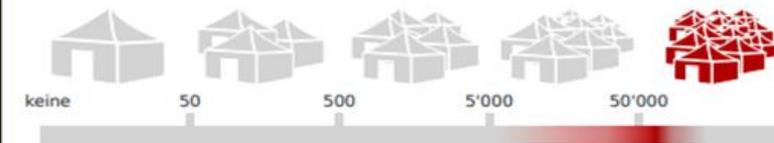
### Anzahl Todesopfer in der Schweiz

Die Anzahl Todesopfer liegt mit grosser Wahrscheinlichkeit im eingefärbten Bereich.



### Anzahl Schutzsuchende in der Schweiz

Die Anzahl Schutzsuchende liegt mit grosser Wahrscheinlichkeit im eingefärbten Bereich.



### Kosten Gebäudeschäden in der Schweiz

Die Kosten für Gebäudeschäden liegen mit grosser Wahrscheinlichkeit im eingefärbten Bereich.



Probabilité d'occurrence tous les 920 ans  
Dommages aux bâtiments env. 10 milliards de CHF

# Assurance tremblement de terre

## Canton de Zurich

L'établissement Cantonal d'assurance de Zurich couvre les dommages sismiques jusqu'à concurrence d'un milliard de CHF en puisant dans un fonds propre. Il dispose d'une somme équivalente si un autre séisme venait à se produire la même année civile.

## Cantons avec ECA

**Dans 17 cantons, l'assurance bâtiment est obligatoire auprès de l'ECA (Etablissement cantonal d'assurance)**

Ces cantons ont créé un "Pool Suisse pour la couverture des dommages sismiques" qui met à disposition un fonds de deux milliards de CHF en cas de forte secousse sismique.

## Autres cantons

**Genève, Valais Berne, Tessin, Uri, Schwytz, Appenzell Rhodes-Intérieur, Obwald**

Dans ces régions, le ou la propriétaire de logement qui ne conclut pas d'assurance contre les tremblements de terre doit supporter tous les frais occasionnés par l'un de ces événements.



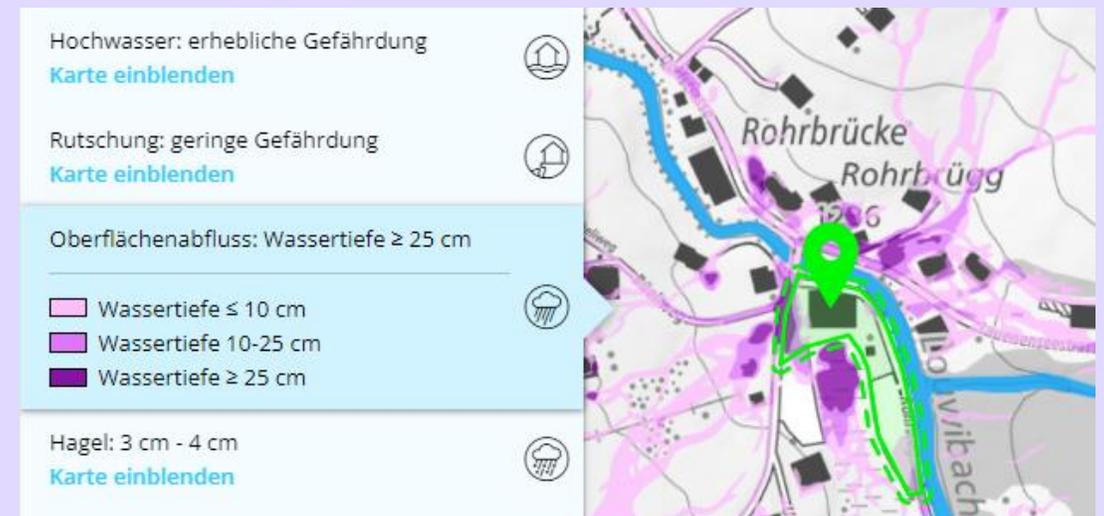
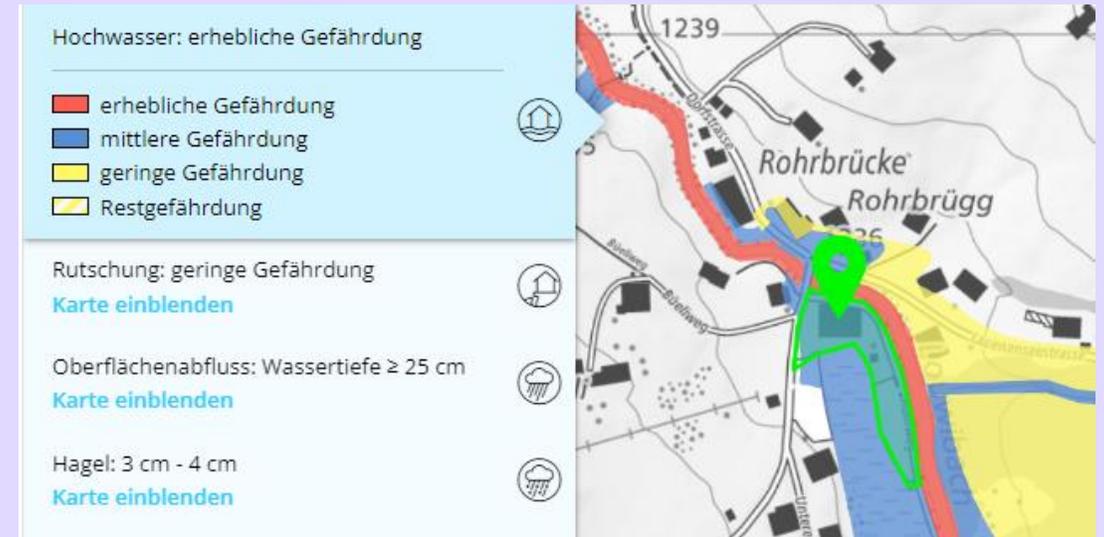
# Cartes de dangers - événements naturels

**Le lieu du risque a une grande influence en assurance choses.**

Pour déterminer le risque potentiel de dommages naturels, il existe divers outils accessibles au public.

- ✓ Cartes des dangers de la VKG et de l'ASA  
[www.protection-dangers-naturels.ch](http://www.protection-dangers-naturels.ch)
- ✓ Cartes des dangers de la Confédération sur [www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch) (mot-clé : cartes des dangers),  
exemple : eaux de surface

## Échantillons de [www.protection-dangers-naturels.ch](http://www.protection-dangers-naturels.ch)



**Merci de votre attention.**

**Questions?**

