



## Gestion immobilière Assurance Tous risques des biens

### **A. RISQUES COUVERTS**

Sous réserve des exclusions du contrat, la présente assurance couvre les biens assurés contre tous les risques de perte ou de détérioration pouvant les atteindre directement.

### **B. BIENS ASSURÉS**

Sous réserve des exclusions stipulées, la présente assurance couvre, aux **situations désignées** et dans un rayon de 1 000 pieds de celles-ci, les biens immeubles et meubles :

- dont l'Assuré est propriétaire ;
- qu'il exploite ou fait fonctionner ;
- sur lesquels il a pouvoir de direction ou de gestion ;
- qu'il a l'obligation d'assurer contre les dommages directs, mais uniquement dans la mesure de cette obligation ;

pourvu que la garantie desdits biens soit prévue aux Conditions particulières.

#### **1. Biens immeubles**

Dans le cadre de la garantie des biens immeubles (si elle est accordée), sont aussi couverts :

- a. Les constructions nouvelles ;
- b. Les rajouts en cours de construction ;
- c. Les modifications et réparations aux constructions ;
- d. Les matériaux, équipements et fournitures destinés aux biens visés aux alinéas a. à c. ;
- e. Les constructions temporaires ;
- f. Les machines, équipements et installations fixés à demeure aux bâtiments ;
- g. Les biens meubles destinés à l'entretien ou au service du bâtiment ;
- h. Les tuyaux, réservoirs, conduits de fumée et drains souterrains ;

ne faisant l'objet d'aucune autre assurance.

L'assurance couvre également l'intérêt des entrepreneurs dans les biens visés aux alinéas a. à h. ci-dessus dans la mesure où l'Assuré s'est engagé avant sinistre à le tenir assuré.

## 2. Biens meubles

Dans le cadre de la garantie des biens meubles (si elle est accordée), sont aussi couverts :

- a. Les améliorations dans lesquelles l'Assuré a un intérêt assurable ;
- b. Les biens meubles des dirigeants et du personnel de l'Assuré, pendant qu'ils se trouvent aux **situations désignées** ;
- c. Le **matériel informatique** ;
- d. Les meubles et les installations fixes ;
- e. L'**eau de service**.

## C. GARANTIES SUPPLÉMENTAIRES

### 1. **Mouvements du sol**

- a. La garantie est étendue aux dommages directement occasionnés par les **mouvements du sol** aux biens assurés se trouvant au Canada, dans les 50 États américains, y compris le district de Columbia, à Porto Rico ou dans les îles Vierges américaines.

La garantie se limite par année d'assurance au montant stipulé à cet égard aux Conditions particulières.

Sont expressément exclus les dommages imputables à des **mouvements du sol** survenant avant la prise d'effet ou après l'expiration du présent contrat.

- b. La présente garantie est sans effet en ce qui concerne :
  - 1) Les situations non désignées ;
  - 2) Les erreurs et omissions.

### 2. **Inondations**

- a. La garantie est étendue aux dommages directement occasionnés par l'**inondation** aux biens assurés se trouvant au Canada, dans les 50 États américains, y compris le district de Columbia, à Porto Rico ou dans les îles Vierges américaines.

La garantie se limite par année d'assurance au montant stipulé à cet égard aux Conditions particulières.

Sont expressément exclus les dommages imputables à une **inondation** survenant avant la prise d'effet ou après l'expiration du présent contrat.

- b. La présente garantie est sans effet en ce qui concerne :
  - 1) Les situations non désignées ;
  - 2) Les erreurs et omissions.

### 3. **Déblaiement**

La présente assurance couvre les frais de déblaiement des **situations assurées** raisonnablement et nécessairement engagés directement par suite d'un sinistre couvert ayant atteint les biens assurés, étant cependant exclus les frais engagés :

- a. Pour l'enlèvement ou l'élimination de biens non assurés qui ont été contaminés, que ce soit ou non directement du fait d'un sinistre couvert ;
- b. Pour la décontamination des biens susdits.

Sont couverts au titre de la présente garantie les frais engagés pour l'enlèvement ou l'élimination des **contaminants**, ou le nettoyage, mais uniquement lorsqu'il y a présence effective, et non simplement soupçonnée, de **contaminants**.

#### **4. Biens enlevés des situations assurées**

La présente assurance couvre les biens assurés à tout endroit où ils se trouvent après avoir été enlevés d'une **situation assurée** par mesure de précaution devant l'imminence d'un sinistre couvert.

Sont cependant exclus les biens faisant l'objet d'une autre assurance.

La garantie produit ses effets pendant un maximum de 120 jours à compter de l'enlèvement des biens mais prend fin d'office en même temps que le présent contrat.

#### **5. Mesures conservatoires**

La présente assurance couvre les frais raisonnablement et nécessairement engagés pour mettre les biens assurés temporairement à l'abri, **aux situations assurées**, devant l'imminence d'un sinistre couvert, mais elle ne couvre pas les frais engagés pour mettre les biens temporairement à l'abri devant l'imminence d'un sinistre couvert au titre de l'article 17, **Terrorisme**, de la section D, Extensions de garantie.

### **D. EXTENSIONS DE GARANTIE**

Les extensions de garantie qui suivent sont soumises à toutes les conditions du contrat et produisent leurs effets dans la mesure indiquée aux Conditions particulières.

#### **1. Produits et frais de lutte contre l'incendie**

La garantie est étendue :

- a. Aux frais engagés par l'Assuré pour remplacer les produits extincteurs perdus, utilisés ou détruits, à concurrence de la valeur desdits produits ;
- b. Aux frais de lutte contre l'incendie engagés par l'Assuré ou imposés à ce dernier relativement aux biens assurés.

Sont exclus les frais engagés à la suite d'une fausse alarme.

#### **2. Honoraires professionnels**

La garantie est étendue aux honoraires payés, dans une mesure raisonnable, aux :

- a. Vérificateurs ;
- b. Comptables ;
- c. Architectes ;
- d. Ingénieurs ;
- e. Autres professionnels libéraux ;

pour la production et l'attestation de renseignements sur les activités de l'Assuré pour le calcul de l'indemnité payable au titre du présent contrat.

Sont exclus les honoraires et frais des :

- 1) Avocats ;
- 2) Experts d'assurance au service des assurés, estimateurs et conseillers après sinistre, ou leurs filiales ou sociétés associées ;
- 3) Membres du propre personnel de l'Assuré.

### **3. Coûts supplémentaires**

La garantie est étendue aux frais raisonnablement et nécessairement engagés :

- soit pour effectuer la réparation provisoire
- soit pour accélérer la réparation définitive ou le remplacement

des biens assurés directement atteints par un sinistre couvert.

Sont exclus :

- a. Les frais payables au titre d'une autre partie du contrat ;
- b. Le coût de la réparation définitive ou du remplacement.

### **4. Arbres, arbustes, plantes et pelouses**

La garantie est étendue aux dommages directement occasionnés aux arbres, arbustes, plantes et pelouses par les **risques désignés**.

### **5. Chaussées et routes**

La garantie est étendue aux dommages directement occasionnés aux chaussées et aux routes par les **risques désignés**.

### **6. Frais de nettoyage du sol et de l'eau**

La garantie est étendue aux frais raisonnablement et nécessairement engagés pour nettoyer le sol ou l'eau aux **situations assurées**, notamment pour enlever et en éliminer les **contaminants**, lorsque la **contamination** résulte d'un sinistre couvert au contrat et qu'il y a présence effective, et non simplement soupçonnée, de **contaminants**.

La garantie produit ses effets uniquement à condition que lesdits frais soient déclarés à l'Assureur dans les 180 jours suivant le sinistre.

### **7. Installation**

La garantie est étendue aux matériaux, équipements, machines et fournitures se trouvant au Canada, dans les 50 États américains, y compris le district de Columbia, à Porto Rico ou dans les îles Vierges américaines et destinés à servir aux travaux de construction ou d'installation de l'Assuré ailleurs qu'aux **situations désignées**.

La garantie s'exerce :

- 1) Depuis le moment où les biens assurés arrivent sur les lieux de l'installation ;
- 2) Jusqu'à la survenance de l'un ou l'autre des événements suivants :
  - la cessation de l'intérêt de l'Assuré ;

- l'acceptation des biens par le maître d'ouvrage ou l'acheteur ;
- sans cependant aller au-delà de la date d'expiration du contrat.

La limitation particulière stipulée pour la présente extension de garantie constitue le maximum payable par sinistre, quel que soit le nombre de situations atteintes ou de garanties ou extensions de garantie mises en jeu. Elle ne saurait non plus s'ajouter aux autres limitations particulières du contrat.

## **8. Biens nouvellement acquis**

La garantie est étendue aux biens nouvellement acquis se trouvant au Canada, dans les 50 États américains, y compris le district de Columbia, à Porto Rico ou dans les îles Vierges américaines.

La présente extension produit ses effets pendant un maximum de 120 jours à compter de la date d'acquisition mais prend fin :

- 1) Dès que les biens nouvellement acquis sont déclarés à l'Assureur ;
- 2) D'office en même temps que le présent contrat.

Sont exclus les biens en cours de transport.

La limitation particulière stipulée pour la présente extension de garantie constitue le maximum payable par sinistre, quel que soit le nombre de situations atteintes ou de garanties ou extensions de garantie mises en jeu. Elle ne saurait non plus s'ajouter aux autres limitations particulières du contrat.

## **9. Situations non désignées**

La garantie est étendue aux biens assurés se trouvant à un endroit autre qu'une **situation désignée**, une situation nouvellement acquise ou une situation visée à l'article 7, Installation, et non assuré par ailleurs.

La garantie produit notamment ses effets à l'égard :

- 1) Des marchandises entreposées hors des **situations désignées** ;
- 2) Des biens en exposition ;
- 3) Des échantillons confiés aux représentants ;
- 4) Du matériel de bureau, de fabrication ou autre se trouvant hors des **situations désignées**.

Seuls sont couverts au titre de la présente extension les biens se trouvant au Canada, dans les 50 États américains, y compris le district de Columbia, à Porto Rico ou dans les îles Vierges américaines.

Sont exclus les biens en cours de transport.

La limitation particulière stipulée pour la présente extension de garantie constitue le maximum payable par sinistre, quel que soit le nombre de situations atteintes ou de garanties ou extensions de garantie mises en jeu. Elle ne saurait non plus s'ajouter aux autres limitations particulières du contrat.

## **10. Objets d'art**

La garantie est étendue aux **objets d'art** se trouvant aux **situations assurées**, étant toutefois exclus :

- a. Le bris, à moins qu'il ne soit occasionné par les **risques désignés** ;
- b. Les dommages occasionnés par la réparation, la restauration ou les retouches.

## 11. Comptes clients

La garantie est étendue aux sommes qui sont dues à l'Assuré par ses clients et qui ne peuvent être encaissées par suite d'un sinistre couvert ayant directement atteint les pièces comptables servant à établir les comptes clients.

La garantie couvre également :

- a. Les intérêts d'emprunts contractés pour suppléer aux encaissements n'ayant pu être réalisés, dans l'attente de l'indemnité ;
- b. Les frais supplémentaires de recouvrement ;
- c. Les frais raisonnablement engagés par l'Assuré pour la reconstitution des pièces comptables servant à établir les comptes clients.

## 12. Documents de valeur

La garantie est étendue aux **documents de valeur**.

## 13. Supports et données informatiques

La garantie est étendue aux **supports informatiques** et aux **données informatiques**.

## 14. Démolition et augmentation des frais de construction

La garantie est étendue, dans la mesure indiquée ci-après, aux pertes ou frais subis par l'Assuré et directement imputables à l'observation, en raison directe d'un sinistre couvert survenu à une **situation assurée**, de dispositions légales en vigueur lors du sinistre et régissant la démolition, la construction, la réparation, le remplacement ou l'affectation des immeubles.

Sont couverts :

- Article A :** La valeur de toute partie des immeubles assurés épargnée par le sinistre qui doit être démolie ;
- Article B :** Les frais de démolition, et d'enlèvement des lieux, de toute partie des immeubles assurés épargnée par le sinistre ;
- Article C :** Les frais engagés pour la reconstruction, conformément aux exigences minimums des dispositions légales susdites, notamment en ce qui concerne les matériaux, des parties endommagées des immeubles assurés ainsi que des parties épargnées par le sinistre, que celles-ci doivent ou non être démolies ;
- Article D :** Les **pertes d'exploitation** (si la garantie en est accordée) subies pendant toute prolongation des travaux due aux transformations apportées aux immeubles visées en A, B et C.

Sont exclus :

- a. Les frais imputables à l'observation de dispositions légales visant toute forme de **contamination** ou les **champignons** ;
- b. Les conséquences de dispositions légales que l'Assuré aurait été tenu d'observer en l'absence de sinistre ;
- c. Les situations vacantes ou inoccupées, sous réserve des conditions énoncées à l'article 7 de la section G, Dispositions générales.

## 15. Erreurs et omissions

La garantie est étendue à tout sinistre ayant directement atteint des biens situés au Canada, dans les 50 États américains, y compris le district de Columbia, à Porto Rico ou dans les îles Vierges américaines et pour lequel seule pourrait priver l'Assuré de ses droits à indemnité une erreur ou une omission involontaire :

- a) Dans la désignation ou l'adresse des biens assurés, commise à la souscription du contrat ou à l'occasion de modifications apportées ultérieurement à celui-ci ;
- b) S'étant traduite par la non-déclaration de situations dont l'Assuré était propriétaire ou occupant à la souscription du contrat ou nouvellement acquises ou occupées par lui en cours de contrat ;
- c) Ayant entraîné la suppression de biens assurés.

La garantie produit ses effets dans la mesure où le contrat se serait appliqué en l'absence d'erreur ou d'omission involontaire.

La présente garantie est sans effet à l'égard :

- 1) Des biens couverts en tout ou en partie ailleurs au contrat ;
- 2) Des erreurs ou omissions commises dans la déclaration des existences ou la désignation de la nature de la garantie ou des biens.

## 16. Transport

a. La garantie est étendue, sous réserve des exclusions stipulées, aux biens meubles ci-après pendant qu'ils sont en cours de transport au Canada, dans les 50 États américains, y compris le district de Columbia, à Porto Rico ou dans les îles Vierges américaines :

- 1) Les biens meubles appartenant à l'Assuré ;
- 2) Les biens meubles d'autrui, dans la mesure de l'intérêt de l'Assuré dans lesdits biens ou de la responsabilité civile incombant à l'Assuré à leur égard, lorsque celui-ci en a la garde ou est réputé en avoir la garde ;
- 3) Les biens meubles expédiés à des tiers franco à bord (F.A.B.) ou coût-fret (C.F.) ou à des conditions analogues, l'intérêt éventuel de l'Assuré dans les expéditions en cause étant dès lors reconnu par l'Assureur.

b. Sont aussi couverts :

- 1) Les dommages directement occasionnés aux biens assurés :
  - a) Par l'acceptation de la part de l'Assuré ou de ses agents, clients ou consignataires, de connaissements ou de récépissés d'expédition frauduleux ;
  - b) Par toute personne se prétendant autorisée à se charger des biens assurés devant être expédiés ou à les accepter pour livraison ;
- 2) Les avaries communes et les frais de sauvetage dans le cas des expéditions couvertes pendant leur transport par voie d'eau.

c. Sont exclus :

- 1) Les biens expédiés par la poste ;
- 2) Les expéditions par air sauf par des lignes aériennes régulières ;

- 3) Les expéditions par voie d'eau via le canal de Panama et les expéditions par voie d'eau à destination ou en provenance de l'Alaska, d'Hawaï, de Porto Rico ou des îles Vierges ;
  - 4) Les véhicules de transport ;
  - 5) Les biens faisant l'objet d'une exclusion ailleurs au contrat.
- d. La garantie s'exerce pendant toute la durée du transport :
- 1) Depuis le point de départ original des expéditions ;
  - 2) Jusqu'à leur livraison à destination.
- e. Exclusions et dispositions supplémentaires :
- 1) Sont exclues les conséquences indirectes du sinistre, la garantie se limitant aux dommages directement occasionnés aux biens assurés.
  - 2) Sont exclus les biens faisant l'objet d'assurances maritimes sur facultés importées ou exportées. Les expéditions d'exportation non couvertes par une assurance maritime cessent d'être assurées dès le moment où elles sont chargées dans les navires ou aéronefs à destination d'outre-mer. Les expéditions d'importation non couvertes par une assurance maritime sur facultés ne sont assurées qu'une fois déchargées des navires ou aéronefs les ayant apportées d'outre-mer.
  - 3) Ne sont pas opposables à l'Assuré :
    - a) Les conditions des connaissements ou des récépissés d'expédition signés par lui aux termes des formulaires couramment utilisés par les transporteurs, y compris ceux comportant une décharge ou dans lesquels les biens sont sous-évalués ;
    - b) Les renoncations aux recours contre les compagnies de chemins de fer stipulées dans les traités d'embranchement ferroviaire.

L'Assuré doit cependant s'abstenir de conclure avec les transporteurs des ententes particulières les déchargeant de leurs responsabilités, que ce soit en droit commun ou en loi.

## 17. Terrorisme

La garantie est étendue aux dommages directement occasionnés aux biens assurés par le **terrorisme**, mais uniquement aux **situations désignées**.

Aucun acte répondant à la définition de **terrorisme**, donnée à la section H, Définitions, ou dans tout avenant relatif au **terrorisme** ne saurait être considéré comme du vandalisme, un acte malveillant, une émeute, un mouvement populaire ni aucun autre risque susceptible d'être couvert ailleurs au contrat. Les sinistres payables au titre de la présente extension sont exclus de toutes les autres garanties du contrat.

Sont exclues de tout avenant d'assurance des pertes d'exploitation faisant partie du présent contrat, le cas échéant, et de ses éventuelles extensions de garantie les conséquences de dommages d'incendie directement occasionnés par le **terrorisme** et faisant l'objet d'un règlement sur la base de la **valeur au jour du sinistre**.

Sont également exclus :

- 1) Les dommages qui entrent dans le cadre des exclusions figurant aux alinéas 2. a. et 2. c. du Groupe I de la section F, Risques exclus ;
- 2) Même en cas d'intervention antérieure, concomitante ou ultérieure d'un autre fait générateur, couvert ou non, les dommages occasionnés directement ou indirectement :

- a. Par l'utilisation, la libération ou l'échappement de substances nucléaires ou par tout événement qui entraîne directement ou indirectement une réaction ou une radiation nucléaires ou la contamination par des substances radioactives ou qui donne lieu au déclenchement, à l'explosion ou à l'utilisation, par qui que ce soit, d'engins, d'armes ou de substances employant la fission ou la fusion nucléaires ou la force radioactive, qu'il y ait ou non état de guerre ;
- b. Par la dispersion ou l'application de substances biologiques ou chimiques pathogènes ou toxiques ;
- c. Par la libération de substances biologiques ou chimiques pathogènes ou toxiques lorsque cette libération semble avoir été un des objectifs du **terrorisme** ;
- d. Par les mesures ayant pour objet de prévenir ou de se défendre contre le **terrorisme**, réel ou soupçonné, ou d'y répondre ou prises à titre de représailles contre le **terrorisme**.

## **18. Champignons**

La garantie est étendue aux dommages directement occasionnés aux biens assurés par les **champignons**, lorsque ceux-ci résultent eux-mêmes directement d'un sinistre couvert au contrat.

Sont également couverts les frais engagés pour le nettoyage des biens assurés atteints par des **champignons** – ou pour l'élimination, la maîtrise, le traitement, la détoxification ou la neutralisation des **champignons** s'étant formés sur les biens assurés – par suite dudit sinistre.

## **19. Frais d'évacuation d'urgence**

La garantie est étendue aux frais d'évacuation raisonnablement engagés par l'Assuré lorsque les autorités, notamment un organisme d'État, ordonnent l'évacuation d'urgence des :

- a. Habitants ; locataires ;
- b. Occupants légitimes ;

d'une **situation désignée** en raison de l'imminence d'un dommage direct découlant d'un sinistre couvert au contrat mettant en danger la vie ou la santé des occupants.

Il n'y a aucune garantie en cas d'évacuation :

- 1) Au cours d'un exercice d'évacuation planifié ;
- 2) D'habitants pour des raisons médicales ;
- 3) À la suite d'une fausse alarme ;
- 4) Pour cause de **terrorisme** ou de risque imminent de **terrorisme**.

## **20. Interruption des services venant de l'extérieur – Dommages matériels**

La garantie est étendue aux dommages matériels résultant directement de l'interruption des services ci-après, à condition qu'elle soit elle-même directement imputable à un sinistre couvert ayant atteint des biens non exclus au contrat et situés sur les lieux des fournisseurs des services.

Sont couverts les services d'approvisionnement en électricité, en gaz, en combustible, en vapeur, en eau et en réfrigérant et les services d'évacuation des eaux usées.

Sont exclus :

- a. Les dommages résultant des opérations de délestage délibérées de la part du fournisseur pour maintenir l'intégrité du réseau ;

- b. Les **pertes d'exploitation** et les dommages occasionnés par les **inondations** ou les **mouvements du sol**, que la garantie en soit accordée ou non ailleurs au contrat ;
- c. Les conséquences de dommages matériels occasionnés par le **terrorisme**.

Sont considérées comme une seule et même interruption toutes interruptions consécutives à une première interruption ou lui étant concomitantes.

## **21. Récompenses en cas d'incendie volontaire ou de vol**

La garantie est étendue au versement de toute récompense offerte au nom de l'Assuré pour l'obtention de renseignements menant à la condamnation des auteurs :

- a. D'un incendie volontaire ;
- b. D'un vol ;

à l'endroit des biens assurés.

Quel que soit le nombre d'informateurs, la garantie se limite par sinistre à 10 % des dommages causés aux biens assurés, sans toutefois dépasser le montant stipulé aux Conditions particulières.

La garantie est sans effet à l'égard de toute récompense offerte au nom de l'Assuré pour l'obtention de renseignements menant à la condamnation des auteurs d'actes de **terrorisme**, directs ou indirects.

## **22. Argent et valeurs**

La garantie est étendue aux pertes ou détériorations d'argent ou de valeurs directement imputables :

- a. À des actes malhonnêtes, notamment le vol et les faux, ayant pour auteurs ou complices des personnes :
  - 1) Travaillant pour l'Assuré et rémunérées directement par lui sous forme de salaire ou de commission ;
  - 2) Envoyées à l'Assuré par une agence de placement et exerçant leurs fonctions sous le contrôle direct de l'Assuré, lorsqu'elles :
    - a) Remplacent du personnel permanent qui est en congé ;
    - b) Ont été engagées pour répondre à des besoins saisonniers ou faire face à un surcroît de travail de courte durée ;
- b. À un vol avec violences commis pendant que lesdits biens sont confiés à la garde d'un membre du personnel de l'Assuré ;
- c. À la destruction ou à la disparition desdits biens ;
- d. Aux dommages directement occasionnés par un risque couvert au contrat.

La garantie produit ses effets uniquement à condition que le sinistre soit déclaré à l'Assureur dans un délai de 180 jours.

## **23. Clés et serrures**

La garantie est étendue aux frais raisonnablement et nécessairement engagés par l'Assuré pour le remplacement des serrures et des clés à la suite d'un sinistre couvert au contrat.

Sont notamment couverts les frais de remplacement, de modification ou de reprogrammation des serrures non endommagées pour permettre l'utilisation de nouvelles clés ou de nouveaux codes d'accès.

## 24. Frais de relogement des locataires

La garantie est étendue aux frais nécessairement et raisonnablement engagés par l'Assuré pour reloger dans les meilleurs délais des :

- a. Habitants ; locataires ;
- b. Occupants légitimes ;

de locaux ou de logements loués aux **situations désignées** qui sont devenus inhabitables directement en raison d'un sinistre couvert.

Sont notamment couverts les frais :

- 1) D'emballage, de tri et de transport des biens meubles ;
- 2) Du rétablissement des services d'utilité publique, sous déduction des remboursements afférents aux services ayant pris fin aux situations sinistrées ;
- 3) De recherche de nouveaux locaux ;
- 4) Du débranchement et du rebranchement des installations fixes et des équipements ;
- 5) D'entreposage dans l'attente de l'emménagement dans les nouveaux locaux ou de la remise en état des locaux existants.

Sont exclus :

- a) Les pertes découlant de la résiliation de baux ou autres contrats ;
- b) Les sommes versées, notamment à titre de garantie, au propriétaire ou au bailleur des nouveaux locaux ;
- c) Les acomptes, les honoraires d'avocat ou de notaire et les frais de clôture relatifs à l'achat de nouveaux locaux ;
- d) Tous frais résultant de l'inhabitabilité des locaux ou logements loués directement imputable à des dommages matériels directement occasionnés par le terrorisme.

## 25. Coûts accessoires relatifs aux bâtiments en cours de construction ou de rénovation

La garantie s'étend aux **coûts accessoires** découlant d'un sinistre couvert ayant atteint, à toute **situation assurée**, des biens assurés faisant l'objet de transformations ou de rajouts ou des biens en cours de construction. La garantie produit ses effets à compter du sinistre et, sous réserve d'un maximum de 365 jours, pendant la période nécessaire à la remise en état jusqu'au stade d'achèvement atteint avant le sinistre.

## **E. BIENS EXCLUS**

Sauf dérogation expressément stipulée à la section D, Extensions de garantie, ou ailleurs au contrat, sont exclus de la présente assurance :

1. Les terrains, l'eau, toute substance présente dans ou sur le sol, la chaussée et les routes, les arbres, arbustes, plantes et pelouses, les récoltes sur pied, le bois sur pied et les animaux ;
2. Les ponts et les tunnels ouverts à la circulation, les lacs artificiels, canaux et barrages ;
3. Les quais, jetées et embarcadères ne faisant partie de l'ossature d'aucun bâtiment ;
4. Le vol de fourrures ou de vêtements de fourrure, de bijoux, de montres, de perles, de pierres précieuses ou fines ou de métaux précieux, à l'état naturel ou en alliage, notamment l'or, l'argent et le platine, étant cependant précisé que la présente exclusion est sans effet en ce qui concerne les métaux précieux et les pierres précieuses utilisés par l'Assuré à des fins industrielles ;
5. L'**argent**, les billets, les **valeurs**, les comptes, les factures, les tickets, les jetons et les documents attestant l'existence de créances ;
6. Les **supports électroniques**, les **données électroniques**, les **documents de valeur** et les **objets d'art** ;
7. Les véhicules automobiles immatriculés pour circuler sur la voie publique ou appartenant aux dirigeants ou aux membres du personnel de l'Assuré ;
8. Les satellites, les aéronefs et les bateaux, sauf ceux qui sont construits par l'Assuré et qui se trouvent sur terre, sans carburant, à une **situation assurée** avant d'être vendus ;
9. Les biens meubles vendus par l'Assuré aux termes d'une vente conditionnelle, d'un acte de fiducie, d'une vente à tempérament ou de toute autre entente prévoyant le paiement ultérieurement à la livraison au client ;
10. Les biens meubles dont l'Assuré a la garde en qualité d'exploitant d'un entrepôt ou de dépositaire ou transporteur à titre onéreux ;
11. Les mines souterraines, les cavernes et les biens miniers qui s'y trouvent ;
12. Les biens en cours de transport.

## **F. RISQUES EXCLUS**

**GROUPE I** - Sont exclus, même en cas d'intervention antérieure, concomitante ou ultérieure d'un autre fait générateur, couvert ou non, les dommages occasionnés directement ou indirectement :

1. Par la radiation ou la réaction nucléaires ou la contamination par des substances radioactives, étant cependant couverts :
  - a. Les dommages matériels imputables à un incendie ou à une fuite d'extincteurs automatiques à eau ainsi occasionnés ;
  - b. Les dommages matériels, y compris ceux de radiation, directement occasionnés par toute contamination subite et accidentelle provenant de substances radioactives utilisées ou emmagasinées aux **situations assurées** ou d'opérations effectuées aux **situations assurées**, à condition qu'il n'existe auxdites situations, lors du sinistre, ni réacteur nucléaire ni combustible nucléaire neuf ou usé, mais la présente garantie est sans effet à l'égard des actes et dommages exclus à l'alinéa 2. f. ci-après ;

étant précisé que la présente exclusion et les exceptions énoncées en a. et b. ne s'appliquent pas aux actes ou dommages entrant aussi dans le cadre de l'alinéa 2. b. du Groupe I de la présente section ;

2. a. Par les hostilités, qu'il y ait ou non état de guerre, notamment les actions ayant pour objet de prévenir, de combattre ou de se défendre contre des attaques de la part :
  - 1) D'un gouvernement ou d'une puissance souveraine (de droit ou de fait) ;
  - 2) Des forces armées ;
  - 3) Des agents ou autorités de tout gouvernement ou de toute puissance souveraine (de droit ou de fait) ou des forces armées ;
- b. Par le déclenchement, l'explosion ou l'utilisation par qui que ce soit d'engins, d'armes ou de substances employant la fission ou la fusion nucléaires ou la force radioactive, qu'il y ait ou non état de guerre ;
- c. Par l'insurrection, la rébellion, la révolution, la guerre civile, l'usurpation de pouvoir ou toute mesure qui leur est opposée par les autorités ;
- d. Par la saisie ou la destruction de biens en vertu de règlements de quarantaine ou de douane ou la confiscation par ordre d'un gouvernement ou d'autorités publiques ;
- e. Par les risques de la contrebande ou ceux du transport ou du commerce illégaux ;
- f. Par le **terrorisme**, y compris les mesures ayant pour objet de prévenir le **terrorisme** ou de se défendre contre le **terrorisme**, réel ou soupçonné, ou d'y répondre ou prises à titre de représailles, sauf dans la mesure prévue à l'article 17, **Terrorisme**, de la section D, Extensions de garantie, du présent formulaire. Toutefois, si des dommages d'incendie résultent directement des actes visés ci-dessus (dès lors qu'ils ne sont pas accomplis par ou pour l'Assuré) et que les lois du lieu du sinistre rendent obligatoire la garantie desdits dommages, la présente assurance couvre, à concurrence de la **valeur au jour du sinistre**, les dommages directement occasionnés par l'incendie aux biens assurés. La présente exception ne s'applique pas :
  - 1) aux dommages causés directement par un incendie résultant d'un risque exclu au contrat, notamment le déclenchement, l'explosion ou l'utilisation, par qui que ce soit, d'engins, d'armes ou de substances employant la fission ou la fusion nucléaires ou la force radioactive, qu'il y ait ou non état de guerre ;
  - 2) à l'assurance des pertes d'exploitation accordée par voie d'avenant, le cas échéant, à ses éventuelles extensions ni à aucune autre garantie du présent contrat.

Aucun acte répondant à la définition de **terrorisme**, donnée à la section H, Définitions, ou dans tout avenant relatif au **terrorisme** ne saurait être considéré comme du vandalisme, un acte malveillant, une émeute, un mouvement populaire ni aucun autre risque susceptible d'être couvert ailleurs au contrat.

Tout acte qui répond à la définition de **terrorisme** donnée à la section H, Définitions, ou dans tout avenant relatif au **terrorisme** et qui entre aussi dans le cadre de l'exclusion figurant à l'alinéa 2. a. ci-dessus est soumis à cette dernière exclusion et non à la présente exclusion.

Tout acte qui répond à la définition de **terrorisme** donnée à la section H, Définitions, ou dans tout avenant relatif au **terrorisme** et qui entre aussi dans le cadre de l'exclusion figurant à l'alinéa 2. b. ci-dessus est soumis à cette dernière exclusion et non à la présente exclusion.

Tout acte qui répond à la définition de **terrorisme** donnée à la section H, Définitions, ou dans tout avenant relatif au **terrorisme** et qui entre aussi dans le cadre de l'exclusion figurant à l'alinéa 2. c. ci-dessus est soumis à cette dernière exclusion et non à la présente exclusion.

Tout acte de **terrorisme** qui entraîne une réaction ou une radiation nucléaires ou une contamination par des substances radioactives est soumis à la présente exclusion et non à celle qui figure à l'alinéa 1 ci-dessus ;

3. Par la perte de marchés ou la privation de jouissance, ainsi que la détérioration occasionnée par les retards, même en conséquence d'un sinistre couvert, et les pertes imputables à des poursuites en justice ;
4. Par des actes malhonnêtes (notamment le détournement et le recel) commis à quelque moment que ce soit et ayant pour auteurs ou complices :
  - a. L'Assuré, toute autre personne ayant un intérêt dans les biens assurés ou tout administrateur, dirigeant, membre du personnel ou agent de l'Assuré ;
  - b. Toute personne, sauf les dépositaires à titre onéreux, à qui les biens sont confiés.

La présente exclusion est sans effet en ce qui concerne les dommages matériels volontairement occasionnés, à l'insu de l'Assuré, par les membres de son personnel ou d'autres personnes énumérées ci-dessus, le vol demeurant toutefois exclu de même que les actes visés à l'exclusion 2. f. ci-dessus ;

5.
  - a. Sauf en ce qui concerne les biens confiés aux dépositaires, par la perte ou la disparition inexplicables et les pertes ou manquants découverts en cours d'inventaire ;
  - b. Par l'aliénation volontaire de biens ou de titres de propriété, obtenue par abus de confiance ou fraude.

La présente exclusion ne s'applique pas à l'article 16, Transport, de la section D, Extensions de garantie ;

6. Par les manques d'énergie ou l'interruption de services venant de l'extérieur des **situations assurées**, la présente exclusion étant cependant sans effet en ce qui concerne les dommages couverts directement occasionnés par voie de conséquence aux biens assurés ;
7. Par les **mouvements du sol**, sauf dans la mesure prévue à l'article 1, **Mouvements du sol**, de la section C, Garanties supplémentaires.

La présente exclusion est sans effet en ce qui concerne l'incendie, les explosions ou la fuite d'extincteurs automatiques à eau et elle ne s'applique pas à l'article 16, Transport, de la section D, Extensions de garantie ;

8. Par l'**inondation**, l'infiltration ou la pénétration des eaux naturelles souterraines, sauf dans la mesure prévue à l'article 2, **Inondations**, de la section C, Garanties supplémentaires.

La présente exclusion est sans effet en ce qui concerne l'incendie, les explosions ou la fuite d'extincteurs automatiques à eau et elle ne s'applique pas à l'article 16, Transport, de la section D, Extensions de garantie ;

9. Par les pertes indirectes ou éloignées ;
10. Par la défaillance de tout **système d'isolation par l'extérieur avec enduit mince**, ainsi que les frais de réparation dudit système et les dommages occasionnés :
  - a. Par la pénétration d'eau, quelle qu'en soit la provenance ;
  - b. Par la défaillance des matériaux d'étanchéité, quels qu'ils soient ;
  - c. Par les filtrations de toute nature ;
  - d. Par la décoloration de la peinture et de la finition extérieures ;
  - e. Aux matériaux qui se trouvent entre le système et la finition intérieure du bâtiment ou à la finition elle-même.

Tous autres dommages imputables au défaut du système d'empêcher la migration d'eau dans la construction sont également exclus, sauf les dommages occasionnés par un incendie, une explosion ou une fuite d'extincteurs automatiques à eau en résultant ;

11. Par les **champignons**, sauf dans la mesure prévue à l'article 18 de la section D, Extensions de garantie ;
12. En ce qui concerne l'article 11, Comptes clients, de la section D, Extensions de garantie, par les erreurs ou omissions de comptabilité ou de facturation ou par la falsification, la manipulation, la dissimulation, la destruction ou l'élimination des pièces comptables servant à établir les comptes clients dans le but de dissimuler un vol, un détournement ou l'obtention ou la détention frauduleuse d'**argent**, de **valeurs** ou d'autres biens ;
13. En ce qui concerne l'article 13, Supports et données informatiques, de la section D, Extensions de garantie, par les erreurs de programmation ou d'instructions machines.

**GROUPE II** - Sont exclus les dommages occasionnés :

1. Par l'usure normale, la détérioration graduelle, le vice propre, les défauts cachés ou les animaux nuisibles, notamment les rongeurs et les insectes ;
2. Par des défauts dans les matériaux, la main-d'œuvre, la construction ou la conception ;
3. À des marchandises ou des matières du fait et au cours d'opérations, d'essais ou de travaux effectués sur elles ;
4. Par l'humidité ou la sécheresse de l'atmosphère, les variations de température, le gel (sauf en ce qui concerne les dommages occasionnés au matériel de protection contre l'incendie), le chauffage, le rétrécissement, l'évaporation, l'épuisement, l'érosion, la perte de poids, les changements de goût, de couleur, de texture ou de finition, la rouille ou la corrosion ;
5. Par la **contamination**, ainsi que les coûts imputables à la **contamination**, notamment ceux liés à l'impossibilité d'utiliser ou d'occuper les lieux, ou les frais engagés pour rendre les lieux sûrs ou aptes à leur utilisation ou affectation, étant précisé que lesdits dommages, coûts et frais ne sauraient constituer des dommages directs couverts au contrat. La présente exclusion ne s'applique pas à la contamination par des substances radioactives visée à l'alinéa 1 du Groupe I de la section F, Risques exclus ;
6. Par le tassement, la fissuration, la contraction, le renflement ou l'expansion de fondations, murs, toits, planchers ou plafonds ;
7. À des biens meubles se trouvant en plein air par l'exposition au sable, à la poussière, à la pluie, à la neige ou à la pluie mêlée de neige.

Les exclusions ci-dessus sont sans effet en ce qui concerne les dommages directement occasionnés par voie de conséquence et non exclus par ailleurs.

## **G. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1. Assuré désigné en premier**

L'Assuré désigné en premier aux Conditions particulières :

- a. Est responsable du paiement de toutes les primes ;
- b. Recevra les éventuelles ristournes de prime ;
- c. Peut modifier les conditions du présent contrat avec le consentement de l'Assureur.

Seules sont opposables à l'Assureur les modifications ou dérogations au contrat apportées par voie d'avenant émis par l'Assureur.

L'Assureur traitera avec l'Assuré désigné en premier pour le règlement des sinistres et versera ses indemnités à ce dernier ou conformément aux instructions de ce dernier, sous réserve des intérêts respectifs des créanciers hypothécaires, prêteurs ou autres personnes ayant des intérêts similaires, indiqués sur les certificats d'assurance émis avant le sinistre par le courtier de l'Assuré et remis à l'Assureur. La date d'effet des intérêts sera la date d'émission des certificats en l'absence de stipulation, sur ces derniers, d'une date ultérieure.

## 2. Inspections

L'Assureur a le droit, sans pour autant y être obligé, d'inspecter les biens assurés à toute époque raisonnable. Ni ce droit ni les inspections ni les rapports après inspection ne sauraient constituer un engagement, envers l'Assuré désigné ou les tiers, de vérifier ou d'attester la sûreté ou la salubrité des biens inspectés.

## 3. Contrôle

À toute époque au cours du présent contrat et dans les trois ans suivant son expiration, l'Assureur ou son représentant a le droit :

- a. D'inspecter les biens assurés ;
- b. D'examiner les livres et archives ;

dans la mesure où ils se rapportent à la présente assurance.

## 4. Intérêt des dépositaires

Aucune personne physique ou morale, autre que l'Assuré, ayant la garde des biens assurés ne saurait bénéficier de la présente assurance.

## 5. Aggravation du risque

La présente assurance est sans effet aux **situations assurées** faisant l'objet d'une aggravation de risque dont l'Assuré a connaissance et sur laquelle il a un pouvoir d'intervention. Les aggravations de risque ne sont toutefois opposables à l'Assuré qu'en ce qui concerne les **situations assurées** où elles existent.

## 6. Franchise

Pour tout sinistre, il sera laissé à la charge de l'Assuré la franchise stipulée aux Conditions particulières, la garantie de l'Assureur se limitant en outre à sa part des dommages qui excèdent la franchise. En cas de pluralité de franchises applicables à un seul et même sinistre, seule la plus élevée sera retenue. Le contrat prévoit cependant l'application :

- a. De franchises distinctes ;
- b. De franchises particulières pour certaines catégories de risques.

Ces franchises sont aussi stipulées aux Conditions particulières.

## 7. Situations vacantes ou inoccupées

L'Assureur autorise le chômage, la vacance ou l'inoccupation des **situations assurées** pendant un maximum de 60 jours consécutifs. Au-delà de cette période, l'assurance produira ses effets uniquement à condition que l'Assuré :

- a. Maintienne les mesures de protection incendie, de gardiennage et d'alarme telles qu'elles existaient avant la cessation des activités, d'une part ;
- b. Ait informé par écrit l'Assureur du chômage, de la vacance ou de l'inoccupation avant la survenance d'un sinistre, d'autre part.

Si les deux conditions ci-dessus ne sont pas remplies :

- 1) Seront exclus les dommages occasionnés par le vandalisme, la fuite d'extincteurs automatiques, le bris des vitrages des bâtiments, les dégâts d'eau, le vol ou les tentatives de vol, les pertes et frais visés à l'article 14, Démolition et augmentation des frais de construction, de la section D, Extensions de garantie, et les dommages visés à l'article 18, **Champignons**, de ladite section D, quelle que soit la cause du sinistre ;
- 2) L'indemnité se limitera à la **valeur au jour du sinistre** des biens à la **situation assurée** en cause, sans cependant dépasser le coût de la réparation des biens ni leur valeur marchande, diminuée de la valeur du terrain.

## 8. Pluralité d'assurances, assurances complémentaires et assurances en première ligne

Si l'Assuré bénéficie d'autres assurances à l'égard d'un sinistre couvert par le présent contrat, la présente assurance n'intervient pas à titre contributif mais uniquement à titre complémentaire pour combler une éventuelle insuffisance des autres assurances, même si elles ne sont pas recouvrables.

L'Assureur autorise la souscription :

- 1) D'assurances complémentaires au présent contrat ;
- 2) D'assurances en première ligne pour couvrir, en tout ou en partie, les franchises prévues au présent contrat.

Si le montant de toute assurance en première ligne est supérieur à la franchise applicable au titre du présent contrat, la présente assurance intervient uniquement après épuisement dudit montant.

Sous les réserves qui précèdent, l'existence d'assurances en première ligne ou complémentaires n'a pas pour effet d'invalider ni de réduire le droit aux indemnités prévues au titre du présent contrat.

## 9. Reconstitution automatique de la garantie

Sauf en cas de limitation par année d'assurance, les sinistres ne viendront pas en déduction du montant de la garantie.

## 10. Élargissement de la garantie

Tout élargissement de la garantie du présent formulaire (PRO RE 3100F) découlant sans surprime d'une révision adoptée par l'Assureur au cours de la période d'assurance ou dans les 45 jours précédents est immédiatement apporté au présent contrat.

## 11. Transferts des droits et obligations

Aucun transfert des droits, intérêts et obligations dérivant du présent contrat ne saurait être effectué sans le consentement écrit de l'Assureur.

## 12. Poursuites contre l'Assureur

Aucune action en demande d'indemnité au titre du présent contrat ne saurait être intentée à l'Assureur :

- a. À moins que l'Assuré ne se soit conformé à toutes les conditions du contrat ;
- b. Plus de deux ans après le début ou la survenance du sinistre.

## 13. Subrogation

À concurrence des indemnités versées par lui, l'Assureur est subrogé dans les droits de recours de l'Assuré contre les tiers responsables ne bénéficiant pas d'une quittance accordée avant sinistre, étant précisé qu'une telle quittance ne saurait être opposée à l'Assuré. L'Assuré doit prêter son concours à l'Assureur pour l'exercice des droits de recours.

L'Assuré a droit à une part des sommes recouvrées par voie de subrogation, après déduction des frais de recouvrement, qui est dans le rapport de la perte subie par lui :

- du fait de la franchise
- et
- du fait des dommages établis comme non couverts

au montant total des dommages.

## 14. Estimation après sinistre

Sous les réserves ci-après, le règlement des sinistres s'effectue sur la base de la valeur à neuf. Par valeur à neuf on entend le coût, au jour du sinistre, du remplacement ou de la réparation – selon la moins coûteuse de ces deux possibilités - à l'aide de biens de mêmes nature et qualité, sans déduction pour la dépréciation.

- a. Sauf dérogation stipulée par voie d'avenant, les biens ci-dessous sont estimés comme suit au jour du sinistre :
  1. **Produits en cours de fabrication** : selon la valeur des **matières premières** et de la main-d'œuvre étant entrées dans leur fabrication, augmentée d'une fraction proportionnelle des frais généraux.
  2. **Produits finis** fabriqués par l'Assuré et marchandises en attente de livraison après vente : selon le prix de vente ayant cours à l'endroit du sinistre, sous déduction des rabais, frais ou charges qui se seraient appliqués en l'absence de sinistre.
  3. Marchandises non fabriquées par l'Assuré, **matières premières** et fournitures : selon le coût de remplacement.
  4. Biens d'autrui : selon la somme dont l'Assuré est civilement responsable, sans cependant dépasser le coût du remplacement.
  5. Matériel électrique et mécanique non réparable, y compris le **matériel informatique** : selon le coût du remplacement par du matériel dont les fonctions se rapprochent le plus de celles du matériel sinistré, même s'il comporte des avantages technologiques ou des fonctions améliorées ou fait partie d'une mise à niveau de programme.
  6. Arbres, arbustes, plantes et pelouses : en fonction du remplacement à l'aide de produits ordinaires de pépinières locales.
  7. **Objets d'art** : en fonction de la valeur stipulée pour chacun dans la liste remise à l'Assureur, mais sans dépasser le coût de la remise en état à l'identique ni celui du remplacement.

En cas d'impossibilité de remise en état à l'identique ou de remplacement d'un objet désigné faisant partie d'un ensemble, l'Assureur verse une indemnité équivalente à la valeur totale de l'ensemble, moyennant remise par l'Assuré des autres objets composant l'ensemble.

8. Comptes clients : selon les encaissements rendus irréalisables par suite du sinistre, étant également couverts :
- a. Les intérêts d'emprunts contractés pour suppléer auxdits encaissements dans l'attente de l'indemnité de l'Assureur ;
  - b. Les frais supplémentaires de recouvrement occasionnés par le sinistre ;
  - c. Les frais raisonnablement engagés par l'Assuré pour la reconstitution des pièces comptables après sinistre.

Dans les cas où l'Assuré ne peut établir d'une façon plus précise la somme constituée lors du sinistre par ses créances en comptes clients, celle-ci sera reconstituée selon le calcul ci-après :

- 1) Il y aura établissement de la moyenne mensuelle des comptes clients au cours des douze mois précédant celui du sinistre ;
- 2) Le chiffre obtenu en 1) sera redressé en fonction des fluctuations normales ou des écarts constatés pour le mois du sinistre.

Seront déduits du règlement les intérêts et frais de service non acquis relativement aux paiements échelonnés ainsi que les pertes normales imputables aux créances irrécouvrables.

À concurrence de l'indemnité versée par lui, l'Assureur a droit à tout recouvrement effectué par l'Assuré relativement aux comptes clients ayant fait l'objet d'un règlement, tout excédent revenant à l'Assuré.

9. **Documents de valeur** : selon le coût du remplacement ou de la remise en état à l'aide de biens de mêmes nature et qualité, y compris les frais de recherche, de collecte et d'assemblage des données. En l'absence de remplacement ou de remise en état, la garantie se limite au coût des **documents de valeur** à l'état vierge.

10. **Supports informatiques et données informatiques** : selon le coût du remplacement ou de la remise en état à l'aide de biens de mêmes nature et qualité, y compris les frais de recherche, de collecte et d'assemblage des données. En l'absence de remplacement ou de remise en état, la garantie se limite au coût des supports à l'état vierge.

11. Biens en cours de transport

- a. Dans le cas des expéditions destinées à l'Assuré ou faites pour son compte : selon la facture reçue par lui, augmentée des frais, notamment sa commission d'agent de vente, pouvant légalement y être ajoutés et devenir exigibles ;
- b. Dans le cas des biens vendus par l'Assuré et expédiés à l'acheteur ou pour le compte de ce dernier (s'ils sont couverts) : selon la facture de l'Assuré, y compris le fret payé d'avance ;
- c. Dans le cas des biens non facturés :
  - 1) S'il s'agit des biens de l'Assuré : conformément aux dispositions du contrat en matière d'estimation applicables à la **situation assurée** d'où proviennent les biens ;
  - 2) S'il s'agit d'autres biens : selon la valeur marchande au point de destination au jour du **sinistre** ;

sous déduction, dans chaque cas, des frais économisés qui auraient été exigibles à l'arrivée à destination

12. Biens atteints par un incendie imputable au **terrorisme**, lorsque les lois du lieu du sinistre rendent obligatoire la garantie des dommages directement occasionnés par l'incendie : selon la **valeur au jour du sinistre**, en ce qui concerne la partie des dommages d'incendie qui dépasse le montant de garantie stipulé aux Conditions particulières.
- b. L'Assuré peut :
- 1) S'il le désire, reconstruire sur d'autres lieux, sans que le montant qui aurait été payable pour la reconstruction sur les mêmes lieux soit pour autant augmenté ;
  - 2) Se faire indemniser sur la base de la **valeur au jour du sinistre** jusqu'à la réparation ou au remplacement des biens. Il dispose alors d'un délai de 180 jours à compter du sinistre pour informer l'Assureur de son intention de demander le complément prévu au titre de la valeur à neuf.
- c. Le règlement sur la base de la valeur à neuf est soumis à toutes les conditions du contrat (avenants compris) ainsi qu'aux conditions suivantes :
- 1) La réparation ou le remplacement doivent être effectués par l'Assuré dans les meilleurs délais ;
  - 2) Sous réserve du montant de garantie stipulé au contrat, l'indemnité se limite au coût effectif de la réparation ou du remplacement ;
  - 3) En cas de sinistre atteignant des biens immeubles assurés mis en vente en cours de contrat, la garantie se limite :
    - a) Au prix demandé pour les biens pendant qu'ils sont mis en vente (sous déduction de la valeur du terrain) ;
    - b) Au coût de la réparation ou du remplacement, s'il est inférieur au prix visé en a).

Au lieu de réparer ou de remplacer les biens sinistrés, l'Assuré peut choisir de se faire indemniser selon le coût de la réparation – ou s'il est moins élevé, celui du remplacement – et d'affecter l'indemnité à d'autres immobilisations liées à ses activités dans les deux ans suivant le sinistre. Cette option peut être exercée uniquement à condition que ces immobilisations n'aient pas déjà été planifiées au moment du sinistre et qu'elles portent sur une **situation désignée**. L'indemnité visée au présent paragraphe n'inclut pas les sommes qui ont été ou pourraient être versées au titre des articles A à D de l'article 14, Démolition et augmentation des frais de construction, de la section D, Extensions de garantie.

Si l'Assuré ne se conforme pas aux conditions ci-dessus ou n'effectue pas la réparation ou le remplacement des biens dans les deux ans suivant le sinistre, la garantie se limite à la **valeur au jour du sinistre**, telle qu'elle est définie au contrat.

## 15. Étiquettes et marques de commerce

En cas de récupération par l'Assureur de tous biens directement atteints par un sinistre couvert et pour lesquels il a payé l'indemnité prévue au présent contrat, l'Assuré a le loisir de marquer à ses propres frais lesdits biens ou leur emballage du mot « récupération » ou d'en enlever toutes les étiquettes et marques de commerce pourvu que cela n'occasionne aucun dommage aux biens, à charge pour lui d'apposer les étiquettes requises par la loi.

## 16. Biens composant des ensembles

En cas de sinistre couvert atteignant des éléments assurés composant un ensemble, l'Assureur couvre la diminution de valeur subie par les éléments non endommagés directement du fait du sinistre.

Si le règlement s'effectue sur la base d'une perte réputée totale, l'Assuré doit céder les éléments non endommagés à l'Assureur.

## 17. Résiliation

- a. L'Assuré désigné en premier peut résilier le présent contrat à toute époque moyennant :
- 1) Soit remise de la police à l'Assureur ;
  - 2) Soit un préavis écrit adressé par la poste ou délivré de la main à la main à l'Assureur.
- b. L'Assureur peut résilier le présent contrat moyennant un préavis écrit envoyé par la poste ou délivré de la main à la main à l'Assuré désigné en premier, à l'adresse figurant aux Conditions particulières. Ce préavis doit être :
- 1) D'au moins 10 jours, en cas de résiliation pour non-paiement de la prime ;
  - 2) D'au moins 60 jours dans les autres cas.
- La mise à la poste de l'avis constitue une preuve suffisante de son envoi.
- c. L'Assureur remboursera à l'Assuré la prime non acquise, à savoir :
- 1) Le trop-perçu de prime calculé proportionnellement à la durée non courue du contrat, si c'est l'Assureur qui résilie ;
  - 2) 90 % du trop-perçu susdit, si c'est l'Assuré qui résilie.

## 18. Monnaie

Sauf indication contraire, toutes les sommes stipulées au contrat, notamment les primes, les montants de garantie et les franchises, de même que les indemnités sont réputées être en monnaie canadienne pour les **situations assurées** se trouvant au Canada et en monnaie américaine pour toutes les autres **situations assurées**.

## 19. Dispositions légales

En cas de contradiction entre les conditions du présent contrat et les dispositions légales du lieu où se trouvent les biens assurés, ces dernières l'emportent.

## 20. Suspension de la garantie

Dès la découverte d'un état dangereux, tout représentant de l'Assureur peut suspendre immédiatement l'assurance **Bris de machines** à l'égard d'une machine, d'un récipient ou d'une de leurs parties, au moyen d'un avis écrit à l'Assuré. En pareil cas, l'Assuré a droit à un remboursement de la prime non acquise pour la durée de la suspension. La remise en vigueur de l'assurance se fera au gré de l'Assureur.

Avis écrit de la suspension sera également donné à tout créancier hypothécaire, prêteur ou autre intéressé désigné au contrat, car la suspension de garantie leur est immédiatement opposable.

## **H. DÉFINITIONS**

Pour l'exécution du présent contrat, on entend par :

**Argent**, les espèces monnayées, les billets de banque, l'or ou l'argent en lingots, ainsi que les chèques de voyage, chèques enregistrés et mandats destinés à la vente au public.

**Bris de machines :**

1. Tout dommage prenant naissance à l'intérieur :

- a. De chaudières, de récipients soumis ou non à l'action de la flamme ou de canalisations, tous étant normalement sous vide ou sous pression interne autre que la pression statique de leur contenu, à l'exclusion :
  - 1) Des canalisations d'élimination des déchets ;
  - 2) Des canalisations faisant partie d'installations de protection contre l'incendie ;
  - 3) Des foyers ;
  - 4) Des canalisations d'eau, mais non :
    - a) La tuyauterie d'alimentation en eau située entre toute chaudière et sa pompe d'alimentation ou son injecteur ;
    - b) Les canalisations de retour d'eau de condensation des chaudières ;
    - c) Les canalisations d'eau faisant partie d'installations de réfrigération ou de climatisation utilisées à des fins de refroidissement, d'humidification ou de génération de chaleur ;
- b. De matériel mécanique, électrique, électronique ou à fibres optiques ;

Et directement occasionné par :

- a) Une panne mécanique ;
  - b) Une panne électrique ou électronique ;
  - c) Des températures excessives ou des variations de température ;
  - d) Une rupture, un éclatement, un renflement, une implosion ou une explosion de vapeur.
2. Sont exclus même en cas d'intervention antérieure, concomitante ou ultérieure d'un autre fait générateur, les dommages matériels occasionnés directement ou indirectement :
- a) Par des explosions imputables à la combustion, sauf celles survenant à l'intérieur de turbines à gaz de combustion ;
  - b) Par des explosions de liquides venant en contact avec des matières en fusion ;
  - c) Par l'échappement, la fuite, le refoulement ou le débordement accidentels vers l'extérieur du contenu de canalisations, d'installations sanitaires ou de réservoirs autres que ceux visés à l'alinéa 1 ci-dessus ;
  - d) Par l'incendie ou toute substance, notamment l'eau, utilisée pour éteindre un incendie.

**Champignons**, les champignons inférieurs, notamment les moisissures, la pourriture sèche ou humide, les bactéries ou les substances chimiques ou composés produits ou libérés par les champignons ou la pourriture sèche ou humide.

**Contaminant**, toute chose, notamment toute substance solide, liquide ou gazeuse ou tout facteur thermique, qui est source de **contamination** ou d'irritation, tels les fibres, la fumée, les vapeurs, la suie, les acides, les alcalis, les produits chimiques, les agents biologiques et les déchets, entre autres, étant précisé que par déchets on entend, outre les acceptions usuelles de ce mot, les produits destinés à être recyclés, remis à neuf ou récupérés.

**Contamination**, la présence, réelle ou soupçonnée, de toute matière, notamment les substances étrangères, impuretés, **contaminants**, matières dangereuses, poisons, toxines, agents ou organismes pathogènes, bactéries ou virus, qui est susceptible de porter atteinte à la santé ou au bien-être des êtres humains ou de causer l'endommagement, la détérioration graduelle, la dépréciation, la diminution des possibilités de vente ou la privation de jouissance de biens.

**Coûts accessoires**, les frais ci-après engagés, en sus des frais normaux, à toute **situation assurée** où se trouvent des biens faisant l'objet de transformations ou de rajouts ou des biens en cours de construction :

- Frais de prêts à la construction, à savoir les frais supplémentaires engagés afin de réaménager les emprunts nécessaires pour l'achèvement des travaux de construction, de reconstruction ou de réparation, notamment les frais de refinancement, les frais de services comptables et juridiques nécessaires pour restructurer le financement et rédiger de nouveaux documents et les frais exigés par les prêteurs pour accorder ou renouveler les prêts.
- Commissions d'engagement et dépenses de location et de commercialisation engagées pour la relocation et la commercialisation de l'ouvrage assuré par suite de la perte de locataires ou d'acheteurs.
- Honoraires supplémentaires d'architectes, d'ingénieurs, de consultants, d'avocats et de comptables dont les services ont été retenus pour terminer les travaux après un sinistre ayant directement atteint l'ouvrage assuré.
- Frais financiers, notamment les permis de construction, les intérêts supplémentaires sur les prêts, les primes d'assurance et les impôts fonciers.

**Documents de valeur**, les documents écrits ou imprimés, y compris les extraits, les livres, les actes notariés ou autres, les films, les cartes, les hypothèques et les manuscrits, mais non l'**argent**, les **valeurs**, les timbres, les programmes transformés ou les instructions utilisées pour le traitement électronique des données de l'Assuré ni les matériaux sur lesquels les données sont mémorisées.

**Données informatiques**, toutes informations figurant sur les supports, notamment les programmes transformés de manière à pouvoir être utilisés pour le traitement informatique.

**Eau de service**, l'eau contenue dans des réservoirs fermés, des canalisations ou d'autres installations techniques.

**Inondation**, les eaux de surface, les raz de marée, les lames de fond, les tsunamis, les ondes de tempête, la crue des eaux, la fuite ou le débordement de cours ou étendues d'eau naturels ou artificiels, que ce soit ou non sous l'effet du vent, ou la poussière d'eau s'élevant dans de telles circonstances, ainsi que l'eau qui refoule des égouts ou des drains souterrains sous l'effet des phénomènes susdits, étant précisé que par onde de tempête on entend notamment le déferlement sur terre de vagues provenant d'une étendue d'eau causé par les vents violents liés à des phénomènes météorologiques tels que les cyclones, les tempêtes tropicales et les ouragans, et accessoirement par la basse pression de la tempête.

**Matériel informatique**, tout système, y compris ses composants et ses périphériques et les installations de climatisation et de protection contre l'incendie, servant exclusivement au traitement électronique des données. Le matériel informatique ne comprend cependant pas les systèmes électroniques qui commandent les machines servant à la production, lesdites machines elles-mêmes ou les blocs de mémoire en faisant partie, les biens en cours de fabrication ni les biens que l'Assuré destine à la vente ou à la démonstration.

**Matières premières**, les matières et fournitures destinées par l'Assuré à la transformation en **produits finis**, dans l'état où il les reçoit.

**Mouvement du sol**, tout mouvement du sol d'origine naturelle ou non, notamment les tremblements de terre, les glissements de terrain et les éboulements, les coulées de boue, les déplacements latéraux et les affaissements et soulèvements de terrain.

**Objets d'art**, les tableaux, gravures, peintures, tapisseries, pièces de verrerie rares ou vitraux, tapis précieux, statues, sculptures, meubles anciens, bijoux anciens, bibelots, porcelaines et autres objets semblables qui constituent des raretés ou ont une valeur historique ou artistique, mais non les véhicules automobiles, les pièces

de monnaie, les timbres et les fourrures, les bijoux autres qu'anciens, les pierres précieuses, les métaux précieux, les bateaux, les aéronefs, l'**argent** ni les **valeurs**.

**Produits en cours de fabrication**, les **matières premières** qui ont été soumises au vieillissement, au mûrissement ou à un traitement mécanique, une transformation ou un procédé de fabrication quelconques mais qui ne sont pas encore des **produits finis**.

**Produits finis**, les produits fabriqués ou traités par l'Assuré qui sont prêts pour le conditionnement, l'expédition ou la vente.

**Refoulement d'égouts**, le refoulement d'eau des égouts ou drains situés sous la surface du sol, à l'exclusion des refoulements imputables à l'**inondation**.

**Risques désignés**, les risques suivants : incendie, foudre, **vent ou grêle**, explosion, fumée, choc de véhicules, d'aéronefs ou d'objets tombant d'aéronefs, grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, vol, tentatives de vol, fuite d'extincteurs automatiques à eau ou effondrement de bâtiments.

**Sinistre**, tout événement générateur de dommages, étant précisé que tous les dommages matériels et pertes d'exploitation couverts ayant la même origine seront imputés à un seul et même sinistre, sous les réserves suivantes :

- a. **Terrorisme** : Seront imputés à un seul et même sinistre tous les dommages matériels et pertes d'exploitation couverts occasionnés par des actes de **terrorisme** au cours d'une période ininterrompue de 72 heures.
- b. **Mouvements du sol** : Seront imputés à un seul et même sinistre tous les dommages matériels et pertes d'exploitation couverts occasionnés par des **mouvements du sol** au cours d'une période ininterrompue de 72 heures.

**Situation assurée**, toute **situation désignée**, situation non désignée ou situation nouvellement acquise.

**Situation désignée**, toute situation désignée à la section Garanties des Conditions particulières.

**Supports informatiques**, tous matériaux sur lesquels des données sont enregistrées, notamment les bandes magnétiques, les disques et disquettes, les bandes perforées et les cartes utilisés dans le **matériel informatique**, mais non les blocs de mémoire faisant partie de machines servant à la production ni les biens que l'Assuré destine à la vente ou à la démonstration.

**Système d'isolation par l'extérieur avec enduit mince**, tout parement ou fini extérieur appliqué sur toute partie de la construction et constitué des éléments suivants :

1. Un panneau d'isolant rigide ou semi-rigide en polystyrène expansé ou en un autre matériau ;
2. Un adhésif et/ou des attaches mécaniques pour fixer le panneau d'isolant au support ;
3. Une couche de base avec armature ;
4. Un revêtement de finition avec couleur et texture, comportant du mastic autour des fenêtres et autres ouvertures.

**Terrorisme**, des actes qui se caractérisent par le recours ou les menaces de recours à la force, à la violence ou à des comportements dangereux ou par des entraves ou menaces d'entrave aux affaires de tout État ou aux activités de toute entreprise ou de tout organisme ou établissement, ou tous actes analogues, et qui ont pour effet ou pour but apparent :

- 1) D'influencer ou de frapper de crainte tout gouvernement (de droit ou de fait) ou la population ou une partie de tout gouvernement ou de la population ;
- 2) De promouvoir ou d'appuyer des objectifs ou positions d'ordre politique, religieux, social, idéologique ou de même nature, ou de s'y opposer.

**Valeur au jour du sinistre**, le coût de la réparation ou du remplacement des biens au jour et au lieu du sinistre avec des matériaux de mêmes nature et qualité, sous déduction de l'obsolescence et de la dépréciation.

**Valeurs**, les effets, titres ou contrats, qu'ils soient négociables ou non, les jetons, les tickets, les timbres d'usage courant (qu'il s'agisse de véritables timbres ou de la valeur d'affranchissement inutilisée d'une machine à affranchir), ainsi que les titres de créance se rattachant à des cartes de crédit ou de paiement non émises par l'Assuré, mais non pas l'**argent**.

**Vent ou grêle**, l'action directe ou indirecte du vent ou de la grêle et les dommages en résultant, y compris ceux qui sont causés par la vapeur d'eau, la poussière d'eau (autre que celle provenant d'une **inondation**), le brouillard, la pluie, la neige, la pluie mêlée de neige, la grêle, la glace, le sable, la poussière ou tout objet ou matière transportés ou poussés dans l'air par le vent à une **situation assurée**.

N'entrent pas dans le cadre de cette définition les dommages visés dans la définition d'**inondation** ni les dommages causés par l'incendie ou les explosions.