

Gestion immobilière

Assurance des pertes d'exploitation

Loyers et frais supplémentaires

1. OBJET DE L'ASSURANCE

Moyennant surprime, la garantie du présent contrat est étendue de manière à indemniser l'Assuré, dans la mesure indiquée ci-après, des pertes effectivement subies en cas d'interruption des activités de son entreprise, rendue inévitable directement du fait d'un sinistre couvert au contrat ayant atteint des biens assurés utilisés par l'Assuré à une **situation assurée**.

Sont couverts pendant la période d'interruption :

- A. Les pertes de **loyers** et les **frais engagés pour réduire les pertes** ;
- B. Les **frais supplémentaires** ;

mais uniquement dans la mesure où l'Assuré est incapable de poursuivre ou de reprendre ses activités en tout ou en partie et notamment de rattraper la production perdue en ayant recours aux biens sinistrés ou à d'autres biens, à la **situation assurée** ou ailleurs.

2. DISPOSITIONS SPÉCIALES

Pour la détermination de l'indemnité payable au titre de la présente assurance, il sera tenu compte :

- A. Des résultats de l'entreprise avant l'interruption des activités et de ceux qu'elle aurait probablement obtenus par la suite ;
- B. Des frais normaux auxquels l'interruption susdite n'aura pas mis fin, mais non des frais éliminés du fait même du sinistre.

3. PÉRIODE D'INTERRUPTION

Pour la détermination de l'indemnité due au titre de la présente assurance, la période d'interruption prise en compte s'établit comme suit :

- A. **Activités de l'entreprise** – En ce qui concerne les activités de l'entreprise, la période d'interruption s'entend de la période :
 - commençant le jour du sinistre ;
 - nécessaire à la réparation ou au remplacement des biens sinistrés dans les meilleurs délais en vue d'une reprise des activités dans des conditions d'exploitation matérielles identiques ou équivalentes à celles qui existaient, à la **situation assurée**, avant le sinistre.
- B. **Bâtiments en cours de construction ou de rénovation** – En ce qui concerne les biens faisant l'objet de transformations ou de rajouts ou les biens en cours de construction, la période d'interruption s'entend de la période :
 - commençant le jour du sinistre ;

- nécessaire à la réparation ou au remplacement des biens sinistrés dans les meilleurs délais pour qu'ils se retrouvent à un stade d'achèvement identique ou équivalent à celui qu'ils avaient atteint, à la **situation assurée**, avant le sinistre.

L'indemnité sera alors calculée en fonction du niveau d'activités que, selon toutes hypothèses raisonnables, l'entreprise aurait, en l'absence de sinistre, atteint après la construction et la mise en route.

La période d'interruption visée en **A** et **B** :

1. Comprend la période durant laquelle les **matières premières** sinistrées auraient répondu aux besoins des activités ;
2. Ne comprend pas les retards éventuellement occasionnés par l'indisponibilité des **matières premières** et des fournitures nécessaires au remplacement de celles sinistrées ;
3. Ne comprend pas non plus les retards occasionnés par des modifications aux constructions pour toute autre raison que celles prévues dans l'extension de garantie intitulée « Démolition et augmentation des frais de construction » du contrat ni par l'embauche ou la formation du personnel ;
4. N'est pas modifiée par l'expiration du présent contrat ;
5. Ne saurait excéder 12 mois en cas de sinistre occasionné par le **terrorisme**.

4. LIMITATIONS DE LA GARANTIE

La présente assurance se limite par sinistre au montant de garantie stipulé aux Conditions particulières.

Limitation particulière applicable aux frais supplémentaires

La garantie se limite pour l'ensemble des **frais supplémentaires** découlant d'un même sinistre au montant stipulé à leur égard aux Conditions particulières.

Extensions de garantie

Les extensions de garantie de l'article 5 se limitent par sinistre aux montants stipulés à leur égard aux Conditions particulières.

5. EXTENSIONS DE GARANTIE

Les extensions de garantie qui suivent sont soumises à toutes les conditions du contrat et s'exercent dans les limites stipulées aux Conditions particulières. Les extensions C., D., E., F., G. et H. ne couvrent aucunement les conséquences du **terrorisme**.

A. Salaires ordinaires

La garantie est étendue à la perte effectivement subie par l'Assuré du fait des **salaires ordinaires** qu'il doit continuer de payer pendant la période d'interruption de ses activités, dès lors que l'interruption résulte directement d'un sinistre couvert au contrat ayant directement atteint des biens assurés utilisés par l'Assuré à une **situation assurée** et entraîne une perte de **loyers**. La présente garantie produit ses effets uniquement pendant le nombre de jours consécutifs stipulé aux Conditions particulières et dans la mesure où lesdits salaires auraient été versés en l'absence d'interruption.

Si l'Assuré réduit ses pertes quotidiennes au titre des salaires ordinaires :

- soit en procurant un travail rémunéré

- soit en versant des salaires moindres

à tous les membres de son personnel ou à une partie d'entre eux, la période maximum stipulée ci-dessus peut être prolongée proportionnellement à la réduction ainsi réalisée. L'indemnité totale ne saurait cependant dépasser celle qui aurait été payable en l'absence de prolongation.

B. Interdiction d'accès par les autorités civiles

Si l'accès à la **situation assurée** est interdit par les autorités civiles directement en raison d'un sinistre couvert au contrat ayant directement atteint des biens assurés, la garantie s'étend aux **pertes d'exploitation** subies pendant la durée de l'interdiction, sous réserve du nombre de jours maximum stipulé aux Conditions particulières.

C. Interruption des services venant de l'extérieur

La garantie est étendue aux **pertes d'exploitation** résultant directement de l'interruption des services ci-après à condition qu'elle soit elle-même directement imputable à un sinistre couvert au contrat ayant directement 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 exclues les conséquences d'une interruption imputable à des opérations de délestage délibérées de la part du fournisseur pour maintenir l'intégrité du réseau, à une **inondation** ou à des **mouvements du sol**, la carence des fournisseurs ou des clients ainsi que les interruptions survenant à des situations non désignées, que la garantie en soit accordée ou non ailleurs au contrat.

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

D. Risques de carence

La garantie est étendue aux **pertes d'exploitation** directement imputables à un sinistre couvert au contrat ayant directement atteint des biens non exclus au contrat et situés sur les lieux des fournisseurs directs, des clients, des fournisseurs de services à contrat ou de toute entreprise qui s'est engagée à payer des redevances, des droits de licence ou une commission à l'Assuré.

N'entrent pas dans les personnes susdites les entreprises fournissant aux **situations assurées** ou recevant de celles-ci de l'électricité, du combustible, de l'eau, de la vapeur, du réfrigérant ou des services d'évacuation des eaux usées ou de télécommunications de quelque nature que ce soit.

Sont exclues les conséquences des **inondations** et des **mouvements du sol**, que la garantie en soit accordée ou non ailleurs au contrat.

E. Perte de baux

La garantie est étendue, à concurrence du montant stipulé à cet égard aux Conditions particulières, aux pertes de **loyers** résultant de la résiliation de baux par les locataires de l'Assuré en raison d'un sinistre couvert au contrat ayant directement atteint une **situation désignée**.

La garantie de l'Assureur pour les baux résiliés à la suite du sinistre se limite aux **loyers** qui auraient été versés pendant la période :

- commençant lorsqu'il est possible de réparer ou de remplacer les biens sinistrés dans les meilleurs délais en vue d'une reprise des activités dans des conditions d'exploitation matérielles identiques ou équivalentes à celles qui existaient, à la **situation assurée**, avant le sinistre ;

- et se terminant, sous réserve d'un maximum de 12 mois à compter du moment visé au paragraphe précédent :

- 1) À la date d'expiration de chaque bail résilié ;
- 2) Dès la location des lieux en cause.

Sont exclues les pertes résultant de la résiliation, de l'annulation, de la suspension ou du non-renouvellement de baux par l'Assuré.

F. Impossibilité d'entrer ou de sortir

La garantie est étendue aux **pertes d'exploitation** résultant directement de l'impossibilité d'entrer aux **situations assurées** ou d'en sortir par suite d'un sinistre couvert au contrat.

G. Augmentation des impôts de l'Assuré

La garantie est étendue de manière à couvrir les impôts dus par l'Assuré, directement par suite d'un sinistre couvert au contrat ayant directement atteint des biens non exclus au contrat, sur la portion de l'indemnité qui représente le bénéfice afférent aux **produits finis** sinistrés et aux **loyers** perdus, mais uniquement dans la mesure où ces impôts dépassent ceux que l'Assuré aurait eu à payer en l'absence de sinistre.

H. Extension de la période d'indemnisation

La garantie est étendue à la perte de **loyers** subie pendant la période nécessaire au rétablissement, dans les meilleurs délais, de l'entreprise de l'Assuré dans la situation où elle se serait probablement trouvée en l'absence de sinistre.

Cette période d'indemnisation supplémentaire commence à l'expiration de la période d'interruption visée à l'article 3 et se limite au nombre de jours consécutifs stipulé aux Conditions particulières. Elle n'a pas pour effet de prolonger la période d'indemnisation prévue aux alinéas A., B., E., F. et G. du présent article.

6. EXCLUSIONS

Sont exclus de la présente assurance :

- a. Les pertes subies pendant des périodes au cours desquelles l'entreprise aurait cessé ses activités, y compris les activités de location, même en l'absence de sinistre ;
- b. Les conséquences de la suspension, de la résiliation ou de l'annulation de baux ou d'autres conventions, de permis, de licences ou de commandes, sauf dans la mesure prévue à l'alinéa H., Extension de la période d'indemnisation, de l'article 5, Extensions de garantie ;
- c. Les conséquences indirectes ou éloignées du sinistre, notamment les pertes supplémentaires dues :
 - 1) Au paiement d'amendes ou de dommages-intérêts pour inexécution de contrat ;
 - 2) À l'inexécution de commandes ou à des retards dans l'exécution de commandes ;
 - 3) Au paiement de pénalités, de quelque nature qu'elles soient ;
- d. Les conséquences de sinistres atteignant les biens en cours de transport ;
- e. La valeur résiduelle des biens utilisés pour réduire les pertes ou poursuivre les activités ;
- f. 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**.

7. DÉFINITIONS

Pour l'exécution de la présente assurance, on entend par :

Frais engagés pour réduire les pertes, les frais engagés, en sus des frais d'exploitation normaux, durant la période d'interruption pour réduire les pertes assurées, mais uniquement dans la mesure où ils ont pour effet de diminuer la perte.

Frais supplémentaires, l'excédent des frais raisonnablement et nécessairement engagés, durant la période d'interruption, pour la reprise des activités sur ceux qui, en l'absence de sinistre, auraient été engagés pendant la période correspondant à la période d'interruption.

Loyers, lorsque les biens assurés ne peuvent être occupés :

- a) La juste valeur locative de toute partie des biens occupée par l'Assuré ;
- b) Les loyers raisonnablement escomptables des parties des biens non louées ;
- c) Les loyers tirés des parties des biens louées en vertu de baux ou de conventions régulièrement en vigueur au jour du sinistre ;

diminués des frais éliminés durant la période d'interruption.

Pertes d'exploitation, les pertes de **loyers**, les **frais engagés pour réduire les pertes**, les **frais supplémentaires** et les **salaires ordinaires**.

Salaires ordinaires, les salaires du personnel de l'Assuré, sauf les dirigeants, les cadres, les chefs de services, le personnel à contrat et les autres membres importants du personnel, y compris les frais et charges afférents auxdits salaires.

Toutes les autres conditions du contrat demeurent inchangées.