

Formulaire n° 9718 (révisé en février 2003)**Loyers et valeur locative****1. Nature et étendue de l'assurance**

Le présent formulaire offre une assurance jusqu'à concurrence des montants stipulés aux conditions particulières, pour le loyer et la valeur locative des bâtiments, ainsi que les ajouts et les agrandissements communicants et en contact avec ceux-ci, tels que décrits aux conditions particulières et pour les emplacements décrits aux présentes.

2. Mesure de recouvrement

La mesure de recouvrement en cas de sinistre aux termes des présentes correspond à la diminution des « loyers et valeur locative bruts » résultant directement d'un logement reconnu inhabitable exclusivement et directement en raison de la destruction ou de dommages résultant de risques assurés à un bâtiment désigné, moins les frais et dépenses qui ne sont pas nécessairement maintenus pendant que le bâtiment est inhabitable, sans dépasser le temps qu'il faudrait en prenant les mesures nécessaires dans les meilleurs délais pour reconstruire, réparer ou remplacer la partie du bâtiment désigné ayant été détruite ou endommagée, à compter de la date de la destruction ou des dommages, jusqu'à concurrence d'une période de 12 mois consécutifs à partir de la date de la destruction ou des dommages, mais sans dépasser le montant réel du sinistre subi par l'assuré résultant d'un logement reconnu inhabitable du bâtiment.

3. Règle proportionnelle

L'assuré est tenu de maintenir une assurance de forme, portée et teneur concordante avec la présente assurance, d'un montant correspondant au moins au pourcentage indiqué aux conditions particulières des « loyers et valeur locative bruts » annuels pour les bâtiments désignés. À défaut de le faire, il ne pourra recouvrer que la proportion du sinistre que le montant de garantie en vigueur au moment du sinistre représente par rapport au montant de garantie devant être maintenu en vertu de la présente clause.

4. Interruption par les autorités civiles

Le présent formulaire est élargi de sorte à inclure le montant réel du sinistre tel qu'assuré par les présentes pour une période maximale de deux semaines, pendant que l'accès aux lieux désignés est interdit par ordre de toute autorité civile, mais seulement lorsque cet ordre est donné en tant que conséquence directe de dommages causés aux locaux voisins par un risque assuré.

5. Reconstitution de la garantie

Tout sinistre en vertu des présentes ne peut réduire le montant de garantie applicable en vertu du présent formulaire.

6. Exclusions

A. EXCLUSIONS GÉNÉRALES SUPPLÉMENTAIRES – L'assureur n'est pas responsable de :

- a. toute augmentation des pertes, directement ou indirectement, de près ou de loin, résultant de, ou ayant contribué à l'exécution d'un règlement, d'une ordonnance ou d'une loi régissant le zonage ou la démolition, la réparation ou la construction de bâtiments ou de structures, à moins qu'une garantie ne soit expressément accordée à cet effet par avenant;
- b. toute augmentation des pertes causée par des retards ou des pertes de temps dues à la présence de grévistes ou d'autres individus, ou à des perturbations de travail sur les lieux interférant avec la reconstruction, la réparation ou le remplacement des biens endommagés ou détruits, ou la reprise ou la poursuite des activités, ou le libre accès ou le contrôle des lieux, ou en raison de l'action de grévistes sympathisants ailleurs;
- c. tout sinistre dû à la suspension, à l'expiration ou à l'annulation d'un bail ou d'un permis, d'un contrat ou d'une ordonnance, pouvant affecter les « loyers et valeur locative bruts » de l'assuré après la période suivant tout sinistre au cours de laquelle une indemnité est due;
- d. toute perte causée par une guerre, une invasion, un acte d'un ennemi étranger, des hostilités (que la guerre soit déclarée ou non), une guerre civile, une rébellion, une révolution, une insurrection ou un pouvoir militaire.
- e. les pertes ou les dommages directement ou indirectement causés :
 - i. par un accident nucléaire tel que défini par la Loi sur la responsabilité nucléaire, ou tout autre règlement ou loi sur la responsabilité nucléaire, ou toute loi modificative de ceux-ci, à l'exception des pertes ou des dommages résultant directement d'un incendie, de la foudre ou de l'explosion d'un gaz naturel, de houille ou manufacturé;
 - ii. par la contamination issue de matières radioactives.

B. EXCLUSION DE LA POLLUTION – Le présent formulaire ne couvre pas :

- a. la perte ou les dommages directement ou indirectement causés, que cela soit réel ou présumé, le déversement, le rejet, l'émission, la dispersion, l'infiltration, la fuite, la migration, la libération ou l'échappement de « polluants », ni aux frais ou aux dépenses associés à toute « dépollution » qui en découle. La présente exclusion ne s'applique pas :
 - i. si le déversement, le rejet, l'émission, la dispersion, l'infiltration, la fuite, la migration, la libération ou l'échappement de « polluants » est le résultat direct d'un risque non autrement exclu dans le présent formulaire;
 - ii. aux pertes et aux dommages directement causés par un risque non autrement exclu dans le présent formulaire.
- b. les frais ou les dépenses associés à tout test, suivi ou évaluation, que cela soit réel ou présumé, sur le déversement, le rejet, l'émission, la dispersion, l'infiltration, de fuite, la migration, la libération ou l'échappement de « polluants ».

7. Autorisations

L'autorisation est accordée par les présentes

- a. de faire des ajouts, des modifications ou des réparations;
- b. de faire les travaux, et de conserver et d'utiliser les éléments, les matériaux et les fournitures dans les quantités usuelles ou nécessaires aux activités de l'assuré.

8. Autre assurance

Si, au moment du sinistre, une autre assurance couvrant les mêmes intérêts est en vigueur (qu'elle soit recouvrable ou non), la responsabilité de l'assureur ne pourra être supérieure à la proportion que le montant de garantie applicable au présent formulaire représente par rapport au montant de garantie total couvrant ces intérêts.

9. Renonciation à une modalité ou condition

Aucune modalité ou aucune condition du présent formulaire ne peut être considérée comme faisant l'objet d'une renonciation, entière ou partielle, de la part de l'assureur, à moins que la renonciation ne soit clairement exprimée par écrit et signée à cet effet par une personne autorisée par l'assureur. Aucun acte de l'assuré ou de l'assureur ayant trait soit à l'évaluation du montant de la réclamation, à la livraison ou l'acte de remplir une demande d'indemnité, ou encore à l'enquête ou à l'évaluation d'une réclamation en vertu des présentes ne sauraient leur être opposable en tant que renonciation aux droits que leur confère la présente police.

10. Subrogation

Après avoir effectué un paiement ou assumé la responsabilité aux termes du présent formulaire, l'assureur sera subrogé aux droits de recouvrement de l'assuré contre toute personne ou société et pourra intenter une poursuite pour faire valoir de tels droits. Nonobstant ce qui précède, il y a renonciation à tous les droits de recouvrement contre les sociétés, entreprises, individus ou autres intérêts à l'égard desquels l'assurance est fournie par la présente police. Lorsque le montant net recouvré, après déduction des frais de recouvrement, ne suffit pas à fournir une indemnité complète pour la perte ou les dommages subis, ce montant doit être réparti entre l'assureur et l'assuré dans la proportion selon laquelle la perte ou les dommages ont été assumés par chacun d'eux. Toute décharge de responsabilité conclue par l'assuré avant la perte ne pourra porter atteinte au droit de recouvrement l'assuré.

11. Franchise

L'assureur est responsable du montant correspondant au surplus de la perte ou des dommages causés par l'un des risques assurés par rapport au montant de la franchise stipulée aux « conditions particulières » pour un même sinistre.

12. Violation des engagements

Lorsqu'un sinistre se produit et qu'il y a eu violation d'engagement(s) relatif(s) à une question avant la survenance du sinistre, une violation qui priverait autrement l'assuré de recouvrement aux termes du présent formulaire, la violation ne pourra priver l'assuré de son recouvrement s'il peut établir que le sinistre n'a pas été causé ou rendu plus probable par la violation d'engagement(s) ou si la violation d'engagement(s) s'est produite dans une partie des « lieux » dont l'assuré n'a pas le contrôle.

13. Installations de protection

- a. Il est convenu que l'assuré doit informer immédiatement l'assureur de toute interruption ou de tout défaut venant à la connaissance de l'assuré dans l'un des systèmes suivants :
 - i. tout gicleur ou autre installation d'extinction;
 - ii. toute installation de détection automatique d'incendie;
 - iii. tout système d'alarme effraction.et informer également sans délai l'assureur de l'annulation ou du non-renouvellement d'un contrat qui fournit des services de surveillance ou d'entretien pour l'un de ces systèmes, ou notifier de la suspension du service de police en réponse à l'un de ces systèmes.
- b. En ce qui concerne les systèmes automatiques d'extinction chimique ou au dioxyde de carbone protégeant les aires de préparation des repas, l'assuré (s'il est le propriétaire ou le locataire des installations), doit s'assurer que l'inspection et l'entretien de l'équipement sont effectués sur une base régulière tel que recommandé par le fabricant (au minimum, deux inspections par année).

14. Définitions

Tel qu'utilisés dans le présent formulaire :

- a. Le terme « LOYERS ET VALEUR LOCATIVE BRUTS » désigne la somme des éléments suivants :
 - i. les loyers annuels bruts ou la valeur locative annuelle brute des parties des bâtiments désignés qui sont occupées;
 - ii. la valeur locative annuelle estimée des parties inoccupées des bâtiments désignés; et
 - iii. la juste valeur locative de toute partie des bâtiments désignés occupée par l'assuré.
- b. Le terme « LIEUX » désigne toute la zone dans les limites des propriétés aux emplacements désignés dans les « conditions particulières », ainsi que les zones sous les trottoirs et les allées adjacents.
- c. Le terme « polluants » désigne tout irritant ou contaminant solide, liquide, gazeux ou thermique, notamment les odeurs, la vapeur, les émanations, les acides, les alcalis, les produits chimiques et les déchets. Les déchets comprennent également les matériaux pouvant être recyclés, remis à neuf ou récupérés.
- d. Le terme « DÉPOLLUTION » désigne l'enlèvement, le confinement, le traitement, la décontamination, la désintoxication, la stabilisation, la neutralisation ou l'assainissement de « polluants », y compris les tests faisant partie intégrante des processus susmentionnés.