

ASSURANCE DES BIENS

BÂTIMENT ET/OU CONTENU – FORMULE ÉTENDUE

TABLE DES MATIÈRES

	pages
NATURE ET ÉTENDUE DE L'ASSURANCE.....	3
BIENS ASSURÉS.....	3
RISQUES ASSURÉS.....	3
EXCLUSIONS.....	3
BIENS EXCLUS.....	3
RISQUES EXCLUS.....	4
EXTENSIONS DE GARANTIE.....	6
ENLÈVEMENT.....	6
FRAIS DE DÉBLAI.....	6
BIENS PERSONNELS DES DIRIGEANTS ET DES EMPLOYÉS.....	6
DOMMAGES AU BÂTIMENT CAUSÉS PAR LE VOL.....	6
PLANTES, FLEURS, ARBRES ET ARBUSTES NATURELS À L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT.....	6
EMPLACEMENTS NOUVELLEMENT ACQUIS.....	6
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	7
FRANCHISE.....	7
RÈGLE PROPORTIONNELLE.....	7
INSTALLATIONS DE PROTECTION.....	7
AJUSTEMENT DE LA PRIME.....	7
ÉVALUATION.....	7
ÉLARGISSEMENT DE LA GARANTIE.....	7
PROTECTION CONTRE L'INFLATION.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ.....	7
DÉFINITIONS.....	8
ACTES MALVEILLANTS.....	8
ASSOCIATION CONDOMINIALE.....	8
BÂTIMENT.....	8
BIENS DE TOUTE NATURE.....	8
CARTES DE PAIEMENT.....	8
CHAMPIGNONS.....	8
CONDUITE D'EAU PRINCIPALE.....	8
CONTENU.....	8
DÉPOLLUTION.....	8
DONNÉES.....	8
EAU DE SURFACE.....	8
FUITE D'INSTALLATIONS DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE.....	8
INSTALLATIONS DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE.....	8
LIEUX.....	9
MARCHANDISES.....	9
MATÉRIEL.....	9

PARTIES PRIVATIVES.....9
POLLUANTS.....9
PROBLÈME DE DONNÉES.....9
RISQUES DÉSIGNÉS.....9
SERVICE DE COMMUNICATION.....10
SPORES.....10
TERRORISME.....10

Les termes et expressions en gras sont définis au sens indiqué à la section Définitions.

Les titres des articles ou paragraphes énumérés ci-dessous ne doivent pas être considérés pour les fins d'interprétation du présent avenant; ils n'ont été insérés que pour faciliter sa lecture.

NATURE ET ÉTENDUE DE L'ASSURANCE

1. En cas de sinistre atteignant en cours de contrat les biens assurés du fait d'un risque assuré, l'Assureur indemniserait l'Assuré pour les pertes matérielles directes ou les dommages matériels directs ainsi causés jusqu'à concurrence d'un montant ne dépassant pas le moindre des montants suivants par sinistre :

- 1.1. la valeur des biens sinistrés, établie conformément à l'article 5. Évaluation, des Dispositions particulières, ou s'il est précisé aux Conditions particulières que le présent contrat est rattaché à un avenant accordant la valeur à neuf, par la valeur déterminée par cette clause de Valeur à neuf;
- 1.2. l'intérêt de l'Assuré dans les biens; ou
- 1.3. le montant de garantie stipulé aux Conditions particulières à l'égard des biens sinistrés.

Le montant de garantie ne saurait être augmenté du fait d'une pluralité d'Assurés ou d'intérêts.

2. BIENS ASSURÉS

La présente assurance porte sur les biens suivants, pour lesquels un montant d'assurance est stipulé aux Conditions particulières, et seulement s'ils sont situés sur les lieux :

Bâtiment

Matériel

Marchandises

Contenu

Biens de toute nature

3. RISQUES ASSURÉS

Sous réserve des exceptions ci-après, la présente assurance couvre tous les risques de pertes matérielles directes ou de dommages matériels directs pouvant atteindre les biens assurés.

EXCLUSIONS

1. BIENS EXCLUS

Sont exclus de la présente assurance :

- 1.1. Égouts, drains ou conduites d'eau principales

les égouts, drains ou **conduites d'eau principales** situés au-delà des limites de la propriété des emplacements décrits aux Conditions particulières, étant précisé que la présente exclusion est sans effet en ce qui concerne les pertes ou les dommages directement occasionnés par les **risques désignés**;

Seuls sont couverts les égouts, drains ou conduites d'eau principales situés à l'intérieur des limites de la propriété décrites ci-dessus dont l'Assuré est propriétaire ou dont il peut être tenu responsable;

- 1.2. Vacance

les biens situés à un emplacement qui, à la connaissance de l'Assuré, est vacant, inoccupé ou fermé pendant plus de 30 jours consécutifs;

En ce qui concerne la vacance ou l'inoccupation des immeubles en copropriété, se référer à l'article 8. Dispositions applicables aux immeubles en copropriété de la section DISPOSITIONS PARTICULIÈRES;

- 1.3. Appareils, installations ou fils électriques

les appareils, installations ou fils électriques du fait de courants artificiels, notamment l'arc électrique, étant précisé que la présente exclusion est sans effet en ce qui concerne les pertes ou les dommages causés directement par un incendie ou une explosion qui en résulteraient;

- 1.4. Plantes, fleurs, arbres ou arbustes naturels

les plantes, fleurs, arbres ou arbustes naturels à l'extérieur des **bâtiments**, sauf dans la mesure prévue à l'Extension de garantie 5. Plantes, fleurs, arbres et arbustes naturels à l'extérieur du bâtiment;

- 1.5. Animaux, poissons et oiseaux

les animaux, y compris les poissons et les oiseaux, étant précisé que la présente exclusion est sans effet en ce qui concerne les pertes ou les dommages causés directement par les **risques désignés** ou par le vol ou les tentatives de vol;

- 1.6. Espèces, métaux précieux et valeurs

les espèces, les devises numériques, les **cartes de paiement**, les métaux précieux à l'état naturel ou en alliage (notamment l'or et l'argent en lingots et le platine), les valeurs, les timbres, les tickets, les billets (sauf les billets de loterie), les jetons ou les documents attestant l'existence de créances ou de droits de propriété;

- 1.7. Véhicules automobiles, bateaux et aéronefs

les véhicules automobiles, les bateaux, les véhicules amphibies, les aéroglisseurs, les aéronefs, les vaisseaux spatiaux, les remorques et les moteurs ou autres accessoires attachés ou fixés à de tels biens, étant précisé que la présente exclusion ne s'applique pas :

1.7.1. aux bateaux, véhicules amphibies ou aéroglisseurs mis en vente;

1.7.2. aux véhicules aériens non habités mis en vente, lorsqu'ils ne sont pas en vol;

1.7.3. aux véhicules automobiles ou aux remorques non immatriculés servant aux activités de l'Assuré lorsqu'ils se trouvent sur les **lieux** assurés;

- 1.8. Fourrures et bijoux

les fourrures, les vêtements de fourrure, les bijoux et les pierres précieuses, étant précisé qu'il y a dérogation à la présente exclusion :

1.8.1. en cas de sinistre directement occasionné par les **risques désignés**; ou

1.8.2. à concurrence de 5000 \$ en cas de sinistre couvert par ailleurs, mais non imputable aux **risques désignés**;

- 1.9. Biens faisant l'objet d'une assurance maritime

les biens faisant l'objet d'une assurance maritime;

1.10. Biens prêtés ou loués

tout bien dès qu'il n'est plus sous la garde de l'Assuré, dans les cas suivants :

1.10.1. il a été prêté ou loué à un tiers; ou

1.10.2. il a été vendu par l'Assuré dans le cadre d'une vente conditionnelle, d'une vente à tempérament, d'une entente de paiements échelonnés ou de tout autre plan de paiements différés;

La présente exclusion (1.10.) ne s'applique pas aux biens sous la garde d'un transporteur à titre onéreux et devant être livrés aux risques de l'Assuré;

1.11. Biens illégalement acquis

les biens illégalement acquis, détenus, emmagasinés ou transportés ainsi que ceux saisis ou confisqués en raison d'infraction à la loi ou par ordre des autorités civiles;

1.12. Récipients sous pression et chaudières

1.12.1. les récipients sous pression ayant une pression interne de marche normale excédant la pression atmosphérique de plus de 103 kilopascals (15 livres au pouce carré);

1.12.2. les chaudières, y compris les tuyauteries et autres accessoires ou équipements qui y sont raccordés, contenant de la vapeur ou de l'eau sous pression de la vapeur, sauf les réservoirs à eau chaude domestiques d'un diamètre interne de 610 millimètres (24 pouces) ou moins;

lorsque les pertes ou les dommages résultent, directement ou indirectement, de l'explosion, de la rupture, de l'éclatement, de la fissuration, de la surchauffe, de la dilatation ou du renflement desdits biens pendant qu'ils sont raccordés et en état de marche.

La présente exclusion (1.12.) ne s'applique pas :

1.12.3. aux bouteilles de gaz portatives;

1.12.4. à l'explosion de gaz naturel, de houille ou manufacturé;

1.12.5. à l'explosion de gaz ou de combustible non consommé à l'intérieur d'un appareil de chauffage ou des passages qui en évacuent les gaz de combustion vers l'atmosphère;

2. RISQUES EXCLUS

Sont exclus de la présente assurance l'augmentation des coûts, ainsi que les pertes ou les dommages, causés directement ou indirectement :

2.1. Tremblement de terre

en totalité ou en partie, par un tremblement de terre. La présente exclusion produit ses effets sans égard aux autres causes ou événements (couverts ou non) ayant pu contribuer simultanément ou dans n'importe quel ordre aux pertes ou aux dommages, mais elle ne s'applique pas aux pertes ou aux dommages causés directement par un incendie, une explosion, la fumée ou la **fuite d'installations de protection contre l'incendie** qui en résulteraient;

La présente exclusion ne s'applique pas aux biens en cours de transport, lorsque cette couverture est accordée par un avenant rattaché au présent formulaire;

2.2. Inondation

en totalité ou en partie, par une inondation, l'**eau de surface**, les vagues, les marées, les raz de marée, les tsunamis ou la fuite ou le débordement de toute masse d'eau naturelle ou artificielle. La présente exclusion produit ses effets sans égard aux autres causes ou événements (couverts ou non) ayant pu contribuer simultanément ou dans n'importe quel ordre aux pertes ou aux dommages, mais elle ne s'applique pas aux pertes ou aux dommages causés directement par un incendie, une explosion, la fumée ou la **fuite d'installations de protection contre l'incendie** qui en résulteraient;

La présente exclusion ne s'applique pas aux biens en cours de transport, lorsque cette couverture est accordée par un avenant rattaché au présent formulaire, ou à la perte ou aux dommages causés directement par la fuite d'une **conduite d'eau principale**;

2.3. Autres dommages par l'eau

2.3.1. par la pénétration, la fuite ou l'infiltration des eaux naturelles par les murs du sous-sol, les portes, les fenêtres et toute autre ouverture, les fondations, le plancher du sous-sol, les trottoirs ou les lampadaires de rue, à moins qu'ils ne soient causés simultanément et directement par un risque assuré non exclu par ailleurs aux termes du présent formulaire;

2.3.2. par le refoulement ou le débordement d'égouts, de puisards, de fosses septiques ou de drains, où qu'ils se trouvent, à moins qu'ils ne soient causés simultanément et directement par un risque assuré non exclu par ailleurs aux termes du présent formulaire;

2.3.3. par la pénétration de la pluie, de la neige ou de la pluie mêlée de neige par une porte, une fenêtre, un puits de lumière ou toute autre ouverture semblable dans un mur ou un toit, à moins qu'ils ne soient causés simultanément et directement par un risque assuré non exclu par ailleurs aux termes du présent formulaire;

2.4. Force centrifuge, pannes

par la force centrifuge ou les pannes ou dérèglements mécaniques ou électriques sur les **lieux**, sauf en ce qui concerne les pertes ou les dommages causés directement par l'incendie qui en résulterait;

2.5. Humidité, sécheresse, variations de température, contamination ou autre dommage

2.5.1. Du fait de l'un ou l'autre de ce qui suit :

2.5.1.1. par l'humidité ou la sécheresse de l'atmosphère;

2.5.1.2. par les variations de température, les températures extrêmes, le chauffage ou le gel;

2.5.1.3. par le rétrécissement, l'évaporation, la perte de poids, la fuite de récipients, l'exposition à la lumière ou le changement de couleur, de texture ou de finition;

2.5.1.4. par la contamination;

2.5.1.5. par les marques, les égratignures ou l'écrasement;

La présente exclusion (2.5.1.) est sans effet en ce qui concerne les pertes ou les dommages causés directement :

2.5.1.6. à un **bâtiment** ou à du **matériel** par des **risques désignés**;

2.5.1.7. par le vol ou les tentatives de vol;

2.5.1.8. par la rupture de tuyaux ou le bris d'appareils ne faisant pas déjà l'objet de l'exclusion 1.12. ci-dessus;

2.5.1.9. par les accidents atteignant les moyens de transport, lorsque cette couverture est accordée par un avenant rattaché au présent formulaire;

2.5.1.10. à des tuyaux par le gel, à moins que ces tuyaux fassent déjà l'objet de l'exclusion 1.12. ci-dessus;

2.5.2. par l'interruption totale ou partielle, la suspension, la défaillance ou la fluctuation de l'approvisionnement en énergie (y compris l'électricité, le gaz ou la vapeur), en eau, ou de la fourniture de **services de communication** ou d'autres services publics, quelle qu'en soit la cause. La défaillance ou la fluctuation de tout service public comprend les surtensions, l'absence de capacité suffisante et la réduction de l'approvisionnement.

La présente exclusion produit ses effets sans égard aux autres causes ou événements (couverts ou non) ayant pu contribuer simultanément ou dans n'importe quel ordre aux pertes ou aux dommages.

La présente exclusion (2.5.2.) est sans effet en ce qui concerne :

2.5.2.1. L'interruption totale ou partielle, la suspension, la défaillance ou la fluctuation des services qui émanent des **lieux**, mais uniquement si celles-ci résultent directement d'une perte matérielle directe ou de dommages matériels directs causés par un risque assuré aux biens assurés pendant qu'ils se trouvent sur les **lieux**;

2.5.2.2. les pertes ou les dommages causés directement par un risque assuré qui en résulterait, non exclu par ailleurs aux termes du présent formulaire;

- 2.6. Rongeurs, insectes et vermines
par les rongeurs, les insectes la vermine, à moins que ce ne soit en conséquence directe d'un risque assuré non exclu par ailleurs aux termes de la présente assurance;
- 2.7. Retards
par les retards, la perte de marchés ou la privation de jouissance;
- 2.8. Guerre
en totalité ou en partie, par la guerre civile ou étrangère, l'invasion, les actes d'ennemis étrangers, les hostilités (que la guerre soit déclarée ou non), la rébellion, la révolution, l'insurrection ou le pouvoir militaire. La présente exclusion produit ses effets sans égard aux autres causes ou événements (couverts ou non) ayant pu contribuer simultanément ou dans n'importe quel ordre aux pertes ou aux dommages;
- 2.9. Nucléaire
- 2.9.1. par un accident nucléaire (au sens de la *Loi sur la responsabilité et l'indemnisation en matière nucléaire*, de toute autre loi sur la responsabilité nucléaire ou de leurs modifications) ou par une explosion nucléaire, étant précisé que la présente exclusion est sans effet en ce qui concerne les pertes ou les dommages causés directement par un incendie, la foudre ou l'explosion de gaz naturel, de houille ou manufacturé qui en résulteraient;
- 2.9.2. par la contamination imputable à toute substance radioactive;
- 2.10. Acte malhonnête ou délit criminel
- 2.10.1. par tout acte malhonnête ou délit criminel de la part de l'Assuré, ou de tout mandataire de l'Assuré (sauf les dépositaires à titre onéreux), agissant seul ou de connivence avec d'autres personnes;
- 2.10.2. par le vol ou les tentatives de vol commis par un employé de l'Assuré, agissant seul ou de connivence avec d'autres personnes;
- 2.10.3. par tout acte malhonnête ou délit criminel commis par d'autres personnes que celles visées en 2.10.2. ci-dessus, lorsque l'Assuré ou un mandataire de l'Assuré connaissait ou aurait dû connaître, avant le sinistre, l'existence de l'acte malhonnête ou du délit;
- 2.11. Avalanches
par les avalanches ou par les mouvements du sol, notamment les glissements de terrain, les éboulements et les effondrements, étant précisé que la présente exclusion ne s'applique pas aux biens en cours de transport (lorsque cette couverture est accordée par un avenant rattaché au présent formulaire), ni aux pertes ou aux dommages causés directement par un incendie, une explosion, la fumée ou la **fuite d'installations de protection contre l'incendie** qui en résulteraient;
- 2.12. Pertes ou dommages causés par récipients sous pression et chaudières
par l'explosion (sauf celle de gaz naturel, de houille ou manufacturé), l'effondrement, la rupture, l'éclatement, la fissuration, la surchauffe, la dilatation ou le renflement des biens ci-dessous dont l'Assuré est propriétaire ou qu'il exploite ou fait fonctionner ou sur lesquels il a pouvoir de direction ou de gestion, à savoir :
- 2.12.1. les parties de chaudières génératrices de vapeur, ainsi que les tuyauteries et autres accessoires ou équipements raccordés auxdites chaudières contenant de la vapeur ou de l'eau sous pression de la vapeur;
- 2.12.2. tout ou partie des tuyauteries ou appareils destinés à contenir de la vapeur ou de l'eau sous pression de la vapeur provenant d'une source externe, si le sinistre survient pendant qu'ils sont soumis à la pression susdite;
- 2.12.3. les récipients et appareils non mentionnés ci-dessus, et les tuyaux qui y sont reliés, pendant qu'ils sont sous pression, ou pendant qu'ils sont utilisés, si leur pression maximale de marche normale excède la pression atmosphérique de plus de 103 kilopascals (15 livres au pouce carré), la présente exclusion étant sans effet en ce qui concerne les pertes ou les dommages causés directement par l'explosion des bouteilles de gaz portatives ou des réservoirs à eau chaude domestiques d'un diamètre interne de 610 millimètres (24 pouces) ou moins;
- 2.12.4. tout ou partie des machines mobiles ou rotatives;
- 2.12.5. tout récipient et appareil, ainsi que les tuyaux qui y sont reliés, en cas de sinistre survenant pendant qu'ils sont soumis à des épreuves de pression, la présente exclusion étant sans effet en ce qui concerne les dommages occasionnés aux autres biens assurés par une explosion résultant desdites épreuves;
- 2.12.6. les turbines à gaz;
- La présente exclusion (2.12.) ne s'applique pas aux pertes ou aux dommages causés par l'incendie qui en résulterait;
- 2.13. Tassement, expansion, glissement ou fissuration
par le tassement, l'expansion, la contraction, le mouvement, le glissement ou la fissuration; la présente exclusion ne s'applique pas aux pertes ou aux dommages causés directement et simultanément par un risque assuré non exclu par ailleurs aux termes du présent formulaire;
- 2.14. Dispositions légales
en totalité ou en partie, par l'application de dispositions légales visant soit le zonage, soit la démolition, la réparation ou la construction d'immeubles ou de structures s'opposant à la remise des biens dans le même état qu'immédiatement avant le sinistre;
- 2.15. Pollution
- 2.15.1. par le déversement, l'émission, la dispersion, l'infiltration, la fuite, la migration, le rejet ou l'échappement réels ou prétendus de **polluants**, ainsi que les frais de **dépollution**;
La présente exclusion ne s'applique pas :
- 2.15.1.1. lorsque le déversement, l'émission, la dispersion, l'infiltration, la fuite, la migration, le rejet ou l'échappement de **polluants** résulte directement d'un risque assuré non exclu par ailleurs aux termes de la présente assurance;
- 2.15.1.2. aux pertes ou aux dommages causés directement par un risque assuré qui en résulterait, non exclu par ailleurs aux termes de la présente assurance;
- 2.15.2. les frais de recherche, de contrôle ou d'évaluation de tout déversement, émission, dispersion, infiltration, fuite, migration, rejet ou échappement de **polluants**, que ces événements soient réels, prétendus, potentiels ou imminents;
- 2.16. Exclusion des données
Sont exclus de la présente assurance :
- 2.16.1. les **données**;
- 2.16.2. les pertes ou les dommages causés directement ou indirectement par un **problème de données**;
La présente exclusion 2.16.2. ne s'applique pas aux pertes ou aux dommages causés directement par un incendie, l'explosion de gaz naturel, de gaz de houille ou de gaz manufacturé, la fumée, la **fuite d'installations de protection contre l'incendie** qui en résulteraient, ou les dégâts d'eau du fait de l'éclatement de tuyaux ou de réservoirs causés par le gel;
- 2.17. Exclusion du terrorisme
Sont exclus de la présente assurance les pertes ou les dommages causés directement ou indirectement, en totalité ou en partie, par le **terrorisme** ou par toute activité ou décision d'un organisme gouvernemental ou d'une autre entité visant à prévenir le **terrorisme**, d'y réagir ou d'y mettre fin;
La présente exclusion s'applique sans égard à l'existence d'une autre cause ou d'un autre sinistre (couvert ou non) qui contribue simultanément ou dans n'importe quel ordre aux pertes ou aux dommages;
Si une partie de la présente exclusion est jugée non valide, inexécutable ou incompatible avec une loi, les autres parties de l'exclusion continuent de produire leurs effets et demeurent en vigueur;

2.18. Exclusion des champignons et des spores

Sont exclus de la présente assurance :

2.18.1. les pertes ou les dommages que constituent toutes formes de champignons ou spores ou causés directement ou indirectement, en totalité ou en partie, par tous champignons ou spores. La présente exclusion ne s'applique pas si les champignons ou les spores sont causés directement par un risque assuré non exclu par ailleurs aux termes de la présente assurance;

2.18.2. les frais ou dépenses liés à la vérification, à la surveillance, à l'évaluation ou à l'estimation de **champignons** ou **spores**;

2.19. Usure normale, défauts cachés

2.19.1. l'usure normale;

2.19.2. la rouille ou la corrosion;

2.19.3. la détérioration graduelle, les vices ou défauts cachés ou toute propriété intrinsèque des biens qui provoque leur détérioration ou destruction;

La présente exclusion (2.19.) ne s'applique pas aux pertes ou aux dommages entraînés par voie de conséquence et causés directement par un risque assuré non exclu par ailleurs aux termes de la présente assurance.

2.20. Défauts dans matériaux, main d'œuvre et conception

les frais inhérents à la bonne exécution des travaux et rendus nécessaires par des défauts dans :

2.20.1. les matériaux, leur emploi ou leur choix;

2.20.2. la main-d'œuvre;

2.20.3. les plans ou la conception;

La présente exclusion (2.20.) ne s'applique pas aux pertes ou aux dommages entraînés par voie de conséquence et causés directement par un risque assuré non exclu par ailleurs aux termes de la présente assurance.

2.21. Disparition inexpliquée

2.21.1. la disparition inexpliquée;

2.21.2. les pertes de **matériel** et de **marchandises** découvertes en cours d'inventaire.

EXTENSIONS DE GARANTIE

Les extensions de garantie suivantes ne visent pas à augmenter les montants d'assurance qui s'appliquent aux termes du présent contrat et sont assujetties aux conditions, limitations et exclusions énoncées dans le présent contrat, sauf indication contraire stipulée ci-dessous.

1. ENLÈVEMENT

Si un bien assuré doit nécessairement être enlevé des **lieux** afin d'éviter qu'il ne subisse des pertes matérielles directes ou des dommages matériels directs, ou des pertes ou des dommages additionnels, la partie de l'assurance prévue aux termes de la présente assurance qui dépasse le montant de l'obligation de l'Assureur pour tout sinistre déjà survenu doit, pendant 30 jours seulement, ou pour la partie non expirée du contrat si elle est inférieure à 30 jours, assurer le bien enlevé et tout bien qui est resté sur les **lieux** selon le rapport entre la valeur des biens qui se trouvent dans chacun des emplacements et la valeur des biens assurés se trouvant dans tous les emplacements.

2. FRAIS DE DÉBLAI

2.1. Frais de déblai

L'Assureur indemnifiera l'Assuré pour les frais engagés pour enlever des **lieux** les déblais provenant de biens assurés ayant subi des pertes ou des dommages assurés aux termes du présent formulaire.

2.2. Enlèvement des déblais

L'enlèvement des déblais ou de biens non assurés qui ont été poussés sur les **lieux** par une tempête de vent.

Sont exclus :

2.3. les frais de **dépollution** du sol ou de l'eau;

2.4. les frais de recherche, de contrôle ou d'évaluation de tout déversement, émission, dispersion, infiltration, fuite, migration, rejet ou échappement de polluants, que ces événements soient réels, prétendus, potentiels ou imminents.

Les frais de déblai ne doivent pas entrer en ligne de compte pour la mise en application de la règle proportionnelle, suivant la valeur des biens telle que prévue à l'article 5. Évaluation.

3. BIENS PERSONNELS DES DIRIGEANTS ET DES EMPLOYÉS

L'Assuré peut choisir d'inclure dans le **matériel**, les biens personnels des dirigeants et des employés de l'Assuré.

L'assurance de ces biens :

3.1. n'est pas applicable si les biens sont assurés par leur propriétaire, à moins que l'Assuré ne soit tenu de les assurer ou s'il est responsable des pertes ou des dommages causés à ces biens;

3.2. s'applique seulement aux pertes matérielles directes ou aux dommages matériels directs causés aux biens par un risque assuré et survenant sur les **lieux** ou dans tout emplacement nouvellement acquis par l'Assuré.

4. DOMMAGES AU BÂTIMENT CAUSÉS PAR LE VOL

La présente assurance est étendue pour couvrir les dommages matériels directs causés (sauf par l'incendie) à la partie d'un **bâtiment** occupé par l'Assuré et qui résulte du vol ou de la tentative de vol et du vandalisme ou d'**actes malveillants** commis à la même occasion, à condition que l'Assuré ne soit pas propriétaire du **bâtiment**, qu'il soit responsable des dommages et que le **bâtiment** ne soit pas par ailleurs assuré aux termes de la présente assurance. La présente extension de garantie est limitée à 2500 \$ par sinistre.

5. PLANTES, FLEURS, ARBRES ET ARBUSTES NATURELS À L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

La présente assurance est étendue pour couvrir les pertes matérielles directes ou les dommages matériels directs causés aux plantes, fleurs, arbres et arbustes naturels, sur les **lieux** à l'extérieur du **bâtiment**, par les **risques désignés** (à l'exception des tempêtes de vent ou de la grêle), ou par le vol ou les tentatives de vol.

La présente extension se limite, y compris les frais de déblai, à 500 \$ par plante, fleur, arbre ou arbuste.

6. EMPLACEMENTS NOUVELLEMENT ACQUIS

La présente assurance est étendue pour couvrir, jusqu'à concurrence de 250 000 \$ pour le **bâtiment** et de 100 000 \$ pour le **contenu**, les pertes matérielles directes ou les dommages matériels directs causés par un risque assuré aux biens se trouvant sur tout emplacement nouvellement acquis au Canada ou dans la partie continentale des États-Unis, dont l'Assuré est propriétaire, locataire ou sur lequel il a pouvoir de direction ou de gestion et occupé pour le fins décrites aux Conditions particulières.

La présente extension de garantie prend effet au moment de l'acquisition et prend fin soit après 30 jours, soit à la date de l'ajout d'un avenant à la présente assurance à l'égard dudit emplacement, soit à l'expiration du présent contrat, selon la première de ces éventualités.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. FRANCHISE

Pour tout sinistre, il sera laissé à la charge de l'Assuré la franchise stipulée aux Conditions particulières.

Si un sinistre entraîne l'application de plusieurs franchises relativement aux mêmes **lieux**, seule la franchise la plus élevée sera retenue.

2. RÈGLE PROPORTIONNELLE

La présente règle s'applique séparément à chaque article en regard duquel il est stipulé un pourcentage à cet égard aux Conditions particulières et ne s'applique pas aux sinistres qui ne dépassent pas 50 000 \$.

L'Assuré est tenu de maintenir sur les biens assurés une assurance concordant avec la présente assurance et d'un montant au moins égal au produit de la valeur des biens, établie conformément à l'article 5. Évaluation, multiplié par le pourcentage de règle proportionnelle stipulé aux Conditions particulières, à défaut de quoi il supporte une part des dommages proportionnelle à l'insuffisance.

Valeur des biens : Pour les fins d'application du présent paragraphe 2. Règle proportionnelle, la valeur des biens correspond à celle décrite à l'article 5. Évaluation. Cependant, s'il est précisé aux Conditions particulières que le présent contrat est rattaché à un avenant accordant la valeur à neuf, pour les fins d'application du présent paragraphe 2. Règle proportionnelle, cette valeur des biens sera déterminée par cette clause de Valeur à neuf, et l'article 5. Évaluation, sera nul et inopérant.

3. INSTALLATIONS DE PROTECTION

L'Assuré doit avertir sans délai l'Assureur dès qu'il est au courant de tout défaut, défectuosité ou interruption des installations protégeant les biens garantis, à savoir :

- 3.1. les installations d'extinction automatique;
- 3.2. les installations de détection incendie ou;
- 3.3. les installations de détection d'intrusion.

L'Assuré doit aussi aviser l'Assureur de la résiliation ou du non-renouvellement de tout contrat d'abonnement pour l'entretien ou la surveillance desdites installations ou de toute notification de suspension des interventions de la police.

4. AJUSTEMENT DE LA PRIME

Ce paragraphe n'est applicable que si un montant est stipulé aux Conditions particulières pour les **marchandises**.

Si l'Assuré présente à l'Assureur, dans les six mois suivant l'expiration ou l'anniversaire de la présente assurance, une demande d'ajustement de la prime indiquant, pour la période d'assurance écoulée, la valeur des **marchandises** au dernier jour de chaque mois à chacun des **lieux**, avec les commentaires de son comptable, la prime exacte de ladite période sera calculé au taux applicable à chacun des **lieux** et sur la base de la moyenne des déclarations. Si la prime versée par l'Assuré pour la garantie des **marchandises** excède la prime ainsi calculée, l'Assureur remboursera la différence à l'Assuré, mais uniquement à concurrence de 50 % de la prime acquittée. Il ne sera pas tenu compte dans les calculs susdits de l'excédent de toute déclaration mensuelle sur le montant de la garantie.

5. ÉVALUATION

La valeur des biens assurés est déterminée comme suit :

- 5.1. les **marchandises** non vendues : la valeur réelle des biens au moment et au lieu du sinistre, sans dépasser le coût de la réparation ou du remplacement par des biens de même nature et qualité;
- 5.2. les **marchandises** vendues : le prix de vente sous déduction de tout escompte ou rabais;
- 5.3. les biens d'autrui dont l'Assuré a la garde ou le contrôle pour exécuter sur ceux-ci des travaux : le montant dont l'Assuré est responsable, sans dépasser la valeur réelle au moment et au lieu du sinistre, en plus d'une compensation pour la main-d'œuvre et les matériaux affectés aux travaux;
- 5.4. Améliorations locatives
 - 5.4.1. si les réparations ou les remplacements ont été effectués avec une diligence raisonnable, le montant réellement payé et nécessaire, sans dépasser la valeur réelle des améliorations locatives au moment et au lieu du sinistre;
 - 5.4.2. si les réparations ou les remplacements n'ont pas été effectués avec une diligence raisonnable, la garantie se limite au prorata du coût original pour la période restant à courir depuis l'exécution des améliorations jusqu'à l'expiration du bail, à partir du jour du sinistre;
- 5.5. Les dossiers de l'entreprise, y compris ceux qui existent sous forme électronique ou magnétique (autres que les logiciels préenregistrés) :
 - 5.5.1. le coût du matériel vierge pour la reproduction des documents; et
 - 5.5.2. le coût de la main d'œuvre pour transcrire ou copier les documents lorsqu'il existe un double;
- 5.6. Tous les autres biens assurés aux termes de la présente assurance et pour lesquels aucune autre condition spécifique ne s'applique : la valeur réelle au moment et au lieu du sinistre, sans dépasser le coût de la réparation ou du remplacement par des biens de même nature et qualité.

Valeur réelle : divers facteurs seront pris en compte dans l'établissement de la valeur réelle. Ces facteurs comprennent, sans s'y limiter, le coût de remplacement moins toute dépréciation, et la valeur marchande. Afin de déterminer la dépréciation, il sera tenu compte de l'état du bien immédiatement avant le sinistre, de sa valeur de revente, de sa durée utile normale et de sa désuétude.

6. ÉLARGISSEMENT DE LA GARANTIE

Les élargissements de garantie apportés en cours de terme au présent formulaire ou à celui le remplaçant et qui ne nécessitent pas de surprime seront accordés d'office à l'Assuré et ce, à partir de la date de l'élargissement de garantie.

7. PROTECTION CONTRE L'INFLATION

- 7.1. Le montant de garantie stipulé aux Conditions particulières pour Bâtiment et/ou Contenu fait l'objet d'une augmentation automatique mensuelle déterminée par la compagnie, selon les données inflationnistes;
- 7.2. À chaque renouvellement du contrat, un nouveau montant est automatiquement établi sur la base de l'augmentation susdite et la prime est révisée en conséquence.

8. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

8.1. Biens garantis

La présente assurance couvre les **bâtiments** et le **contenu** désignés aux Conditions particulières.

8.2. Exclusions additionnelles

Sont exclus :

- 8.2.1. les **bâtiments** et leur **contenu**, si toutes les **parties privatives** sont, à la connaissance de l'**association condominiale**, vacantes ou inoccupées pendant plus de 30 jours consécutifs;
- 8.2.2. les biens des copropriétaires;
- 8.2.3. les améliorations aux **parties privatives**, faites ou acquises par les propriétaires de celles-ci.

8.3. Règlement des sinistres

Applicable aux contrats émis pour le Québec

(en conformité avec les dispositions de l'article 1075 du Code civil du Québec).

L'indemnité due au syndicat à la suite d'une perte importante est, malgré l'article 2494, versée au fiduciaire nommé dans l'acte constitutif de copropriété ou, à défaut, désigné par le syndicat.

Applicable aux contrats émis pour les provinces et territoires autres que le Québec

L'**association condominiale** a le pouvoir exclusif de régler tout sinistre avec l'Assureur. Le copropriétaire d'une **partie privative** est lié par ce règlement, étant entendu que l'**association condominiale** peut autoriser, par écrit, le copropriétaire à régler toute perte relative à sa **partie privative** avec l'Assureur.

DÉFINITIONS

1. ACTES MALVEILLANTS

Toute action commise avec l'intention de nuire, à l'exception du vol ou des tentatives de vol.

2. ASSOCIATION CONDOMINIALE

L'association constituée en vertu des lois provinciales relatives à la copropriété. En Colombie-Britannique, elle désigne le « strata corporation » et au Québec, le syndicat des copropriétaires.

3. BÂTIMENT

3.1. Tout bâtiment désigné aux Conditions particulières, incluant :

- 3.1.1. ses dépendances et installations fixes situées sur les **lieux**, comprenant, sans s'y limiter, les antennes et leur câblage, les clôtures, les enseignes, l'éclairage, les turbines éoliennes, les panneaux solaires et les antennes paraboliques;
- 3.1.2. les rajouts et rallonges qui communiquent avec le **bâtiment** ou qui y sont attachés;
- 3.1.3. les raccords et les accessoires fixes attachés au **bâtiment** et qui en font partie;
- 3.1.4. les matériaux, le matériel et les fournitures se trouvant sur les **lieux** pour l'entretien et les réparations mineures du **bâtiment** ou de services afférents à celui-ci;
- 3.1.5. les arbres, les arbustes, les plantes ou fleurs naturels situés à l'intérieur du **bâtiment** et servant à la décoration;
- 3.1.6. au choix de l'Assuré, et seulement en ce qui concerne les immeubles d'habitation occupés par des locataires :
 - 3.1.6.1. Les raccords et les accessoires du locateur, à l'exclusion de l'ameublement situé à l'intérieur de suite ou appartements déjà meublés;
 - 3.1.6.2. Les appareils de cuisson, de refroidissement, de chauffage, de réfrigération et de lavage situés à l'intérieur de suites ou appartements;
 - 3.1.6.3. les accessoires fixes d'éclairage et électriques;
 - 3.1.6.4. les auvents, les stores, les portes-écrans, les paravents et les volets;

3.2. En ce qui concerne les immeubles en copropriété, le mot **bâtiment** comprend également les parties communes et les **parties privatives** telles que définies dans les lois provinciales ou territoriales applicables ou dans les documents enregistrés de l'**association condominiale**.

4. BIENS DE TOUTE NATURE

Le **bâtiment**, les **marchandises** et le **matériel**.

5. CARTES DE PAIEMENT

Les cartes conçues pour emmagasiner un montant d'argent par voie électronique comme mode de paiement, sans numéro d'identification personnel et ne donnant pas un accès direct à une banque ou à un compte.

6. CHAMPIGNONS

Comprend, mais sans s'y restreindre, toute forme ou tout genre de moisissure, levure, champignon ou mildiou allergène ou non, pathogène ou toxigène, et toute substance, vapeur ou gaz produit ou émis par tous **champignons** ou **spores**, mycotoxines, allergènes, ou agents pathogènes, ou qui en découle.

7. CONDUITE D'EAU PRINCIPALE

Uniquement et exclusivement les tuyaux de distribution d'un réseau public d'alimentation en eau potable.

8. CONTENU

Les **marchandises** et le **matériel**.

9. DÉPOLLUTION

L'enlèvement, le confinement, le traitement, la décontamination, la détoxification, la stabilisation ou la neutralisation des **polluants** ou les mesures correctives, ainsi que les tests faisant partie intégrante des opérations ci-dessus.

10. DONNÉES

Toute forme de représentation d'informations ou de notions.

11. EAU DE SURFACE

Toute eau ou précipitation naturelle temporairement répandue sur la surface du sol.

12. FUITE D'INSTALLATIONS DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

- 12.1. la fuite ou l'écoulement d'eau ou de toute autre substance;
- 12.2. l'effondrement;
- 12.3. la rupture causée par le gel;

des **installations de protection contre l'incendie** destinées aux **lieux** ou à toute structure adjacente.

13. INSTALLATIONS DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Toutes les installations servant en tout ou en partie à la protection contre les incendies, notamment les réservoirs, les **conduites principales d'eau**, les bouches d'incendie et les soupapes, mais excluant :

- 13.1. les tuyauteries reliées à des installations mixtes mais ne servant nullement à la protection contre les incendies;
- 13.2. les **conduites principales d'eau** ou leurs installations annexes se trouvant hors des **lieux** et faisant partie du réseau de distribution publique des eaux;
- 13.3. les étangs ou les réservoirs dans lesquels l'eau est retenue par un barrage.

14. LIEUX

- 14.1. La totalité de la zone contenue dans les limites de la propriété des emplacements décrits aux Conditions particulières, ou de tout emplacement nouvellement acquis, incluant :
 - 14.1.1. les zones sous les trottoirs et les voies d'accès adjacentes;
 - 14.1.2. à bord ou sur des véhicules dans un rayon de 100 mètres (328 pieds) des emplacements décrits au point 14.1. ci-dessus;
- 14.2. à l'air libre dans un rayon de 305 mètres (1000 pieds) des emplacements décrits au point 14.1. ci-dessus.

15. MARCHANDISES

- 15.1. Les marchandises de toute nature, habituellement rattachables aux activités professionnelles de l'Assuré;
- 15.2. le conditionnement, les fournitures et matériaux de publicité;
- 15.3. les biens semblables d'autrui que l'Assuré est tenu de faire assurer ou dont il peut être tenu responsable.

16. MATÉRIEL

- 16.1. Le contenu de toute nature des **bâtiments**, habituellement rattachable aux activités professionnelles de l'Assuré, ne répondant pas à la définition ci-dessus du **bâtiment** ou de **marchandises**, notamment le mobilier, les agencements, l'équipement, la machinerie, l'outillage, les ustensiles, les enseignes, les accessoires et les garnitures;
- 16.2. les biens de même nature appartenant à autrui que l'Assuré est tenu de faire assurer ou dont il peut être tenu responsable;
- 16.3. les améliorations locatives, à savoir : les améliorations ou transformations effectuées aux frais de l'Assuré à des **bâtiments** occupés par lui, pourvu qu'elles ne fassent l'objet d'aucune autre assurance, et que l'Assuré ne soit pas propriétaire des **bâtiments** en question. Sont réputées avoir été faites aux frais de l'Assuré les améliorations locatives dont ce dernier acquiert la jouissance en vertu d'une entente avec un locataire antérieur;
- 16.4. les vitres ou autres équipements dont l'Assuré a assumé la responsabilité par contrat de bail.

17. PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives répondant à la définition de la partie des lieux appartenant exclusivement à chacun des copropriétaires, donnée dans la déclaration, la description ou les règlements de l'**association condominiale** ou les lois provinciales applicables. Elles sont désignées comme « strata lot » en Colombie Britannique et comme partie privative au Québec.

18. POLLUANTS

Toute substance solide, liquide ou gazeuse ou tout facteur thermique, qui est source de contamination ou d'irritation, notamment les odeurs, les vapeurs, les émanations, les acides, les alcalis, les produits chimiques et les déchets. Les déchets comprennent les matières destinées à être recyclées, remises à neuf ou récupérées.

19. PROBLÈME DE DONNÉES

- 19.1. l'effacement, la destruction, la corruption, le détournement ou l'interprétation erronée des **données**;
- 19.2. une erreur de création, de modification, de saisie, de suppression ou d'utilisation des **données**;
- 19.3. l'incapacité de recevoir, de transmettre ou d'utiliser les **données**.

20. RISQUES DÉSIGNÉS

S'entend des risques suivants, sous réserve des exclusions applicables de l'article 2. **RISQUES EXCLUS** figurant au chapitre **EXCLUSIONS** du présent formulaire :

- 20.1. L'incendie ou la foudre;
- 20.2. L'explosion : sauf en ce qui concerne l'explosion de gaz naturel, de gaz de houille ou de gaz manufacturé, l'assureur n'a aucune obligation à l'égard des pertes ou des dommages causés par l'explosion, la rupture ou l'éclatement des biens mentionnés ci-après dont l'assuré est propriétaire ou qu'il exploite, fait fonctionner ou qu'il contrôle :
 - 20.2.1.
 - 20.2.1.1. les parties de chaudières génératrices de vapeur, ainsi que les tuyauteries et autres accessoires ou équipements raccordés auxdites chaudières, contenant de la vapeur ou de l'eau sous pression de la vapeur;
 - 20.2.1.2. tout ou partie des tuyauteries ou appareils destinés à contenir de la vapeur ou de l'eau sous pression de la vapeur provenant d'une source externe, si le sinistre survient pendant qu'ils sont soumis à la pression susdite;
 - 20.2.1.3. les chambres de combustion ou foyers de chaudières génératrices de vapeur du type à récupération chimique et les conduits ou passages des gaz de combustion;
 - 20.2.1.4. les cuves de lixiviation;
 - 20.2.2. les récipients et appareils non mentionnés ci-dessus, et les tuyaux qui sont reliés, pendant qu'ils sont sous pression, ou pendant qu'ils sont utilisés, si leur pression maximale de marche normale excède la pression atmosphérique de plus de 103 kilopascals (15 livres au pouce carré), la présente exclusion ne s'appliquant pas aux pertes ou aux dommages causés par l'explosion de bouteilles de gaz portatives;
 - 20.2.3. tout ou partie des machines mobiles ou rotatives lorsque le sinistre est attribuable à la force centrifuge ou à une panne mécanique;
 - 20.2.4. tous récipients et appareils, ainsi que les tuyaux qui y sont reliés, en cas de sinistre survenant pendant qu'ils sont soumis à des épreuves de pression, la présente exclusion ne s'appliquant pas aux autres biens assurés qui ont été endommagés par une telle explosion;
 - 20.2.5. les turbines à gaz.
- Les événements suivants ne constituent pas des explosions au sens du présent paragraphe :
 - 20.2.6. l'arc électrique ou la rupture d'une installation électrique attribuable à un tel arc;
 - 20.2.7. l'éclatement ou la rupture attribuable à la pression hydrostatique ou au gel;
 - 20.2.8. l'éclatement ou la rupture des disques de sécurité, de diaphragmes de rupture ou de fusibles.
- 20.3. L'impact d'un aéronef, d'un astronef ou d'un véhicule terrestre : Les termes « aéronef » et « astronef » comprennent les objets qui en tombent.

L'assureur n'a aucune obligation à l'égard des dommages cumulatifs, ou des pertes ou des dommages :

 - 20.3.1. causés par les véhicules terrestres appartenant à l'assuré ou contrôlés par lui ou l'un de ses employés;
 - 20.3.2. causés aux aéronefs, astronefs ou véhicules terrestres à l'origine du sinistre;
 - 20.3.3. causés par un aéronef ou un astronef lorsqu'il se déplace sur le sol ou qu'il est déplacé à l'intérieur ou à l'extérieur d'un **bâtiment**.
- 20.4. Les émeutes, le vandalisme ou les actes malveillants : Sont assimilées aux émeutes, les assemblées publiques, à l'intérieur ou à l'extérieur des **lieux**, de personnes en grève qui ont quitté leur emploi et d'employés en lock-out.

L'assureur n'a aucune obligation à l'égard des pertes ou des dommages causés :

 - 20.4.1. par un arrêt de travail, par l'interruption des activités commerciales ou de la fabrication ou par des variations de température;
 - 20.4.2. par l'inondation ou l'écoulement des eaux de barrage, ou par toute explosion non couverte aux termes du paragraphe 20.2. ci-dessus;
 - 20.4.3. par le vol ou les tentatives de vol.

20.5. La fumée : la fumée occasionnée par une anomalie soudaine dans le fonctionnement d'un appareil de chauffage fixe. L'assureur n'a aucune obligation à l'égard des dommages cumulatifs.

20.6. La **fuite d'installations de protection contre l'incendie**.

20.7. Les tempêtes de vent ou la grêle : l'assureur n'a aucune obligation à l'égard des pertes ou des dommages causés :

20.7.1. aux parties intérieures du **bâtiment** ou au **contenu**, à moins que les dommages ne surviennent simultanément du fait d'une ouverture causée par une tempête de vent ou la grêle et qu'ils en résultent;

20.7.2. directement ou indirectement, que ce soit ou non sous l'effet du vent, par le poids de la neige ou de la glace, les raz de marée, l'élévation des eaux ou leur débordement, l'inondation, les objets transportés par l'eau, les vagues, la glace, les effondrements ou les glissements de terrain;

21. SERVICE DE COMMUNICATION

Tout service fourni dans le but de transmettre de l'information, y compris la voix, la vidéo ou les données. Ces services comprennent le téléphone, la radio, les micro-ondes, la télévision, le câble, les services Internet et tous les services de réseaux électroniques, cellulaires ou satellitaires.

22. SPORES

Comprend, entre autres, une ou plusieurs particules reproductrices ou un ou plusieurs fragments microscopiques produits ou émis par tous **champignons**, ou qui en découlent.

23. TERRORISME

Signifie tout acte ou toute série d'actes illégaux motivés par des considérations idéologiques, y compris, sans toutefois s'y limiter, le recours à la violence, à la force ou à la menace de violence ou de force, commis par ou pour un groupe, une organisation ou un gouvernement dans le but d'influencer un gouvernement, de semer la peur au sein de la population ou d'une partie de la population, ou les deux à la fois