

## **BIENS IMMOBILIERS**

### **Avenant Pertes d'Exploitation**

### **Revenus locatifs et Frais supplémentaires additionnels**

#### **1. GARANTIES ACCORDÉES**

Sont garanties au titre du présent contrat les pertes suivantes effectivement subies par l'Assuré pendant la période d'indemnisation en raison d'une interruption nécessaire de ses activités :

**A. Perte de loyers et Augmentations des Frais d'Exploitation ;**

**B. Frais supplémentaires additionnels ;**

lorsque ces pertes ou frais résultent directement de dommages ou pertes matériels garantis au titre du présent contrat et affectant des biens assurés utilisés par l'Assuré et se trouvant dans une **situation de risques**. Cette garantie s'applique uniquement dans la mesure où l'Assuré est dans l'incapacité de maintenir le **chiffre d'affaires** et de réduire les pertes indemnissables au titre de la présente garantie en faisant usage des biens et services dont il est propriétaire ou dont il a le contrôle ou qu'il peut obtenir par d'autres sources se trouvant ou non dans une **situation de risques**.

#### **2. CONDITIONS**

Pour le calcul des revenus locatifs indemnissables, il sera tenu compte :

A. de l'historique de location avant la période d'interruption et

B. de l'évolution ultérieure prévisible en l'absence de sinistre.

#### **3. PÉRIODE D'INDEMNISATION**

Le calcul des pertes indemnissables en raison d'une interruption des activités d'une **situation de risques** résultant de dommages ou pertes matériels sera effectué de la manière suivante :

**A. En ce qui concerne la Période d'interruption** , celle-ci est définie comme suit :

1) La période commençant à la date de survenance des dommages ou pertes matériels assurés,

2) et se terminant au moment où, avec toute la diligence requise, l'Assuré a pu :

a) réparer ou remplacer les biens endommagés et

b) rétablir des conditions de fonctionnement identiques ou équivalentes à celles qui existaient avant la survenance des dommages,

**B. En ce qui concerne les modifications ou ajouts effectués sur des biens existants et les biens en cours de construction ou de rénovation**, la période d'interruption est définie comme suit :

- 1) la période commençant à la date de survenance des dommages ou pertes matériels assurés ;
- 2) et se terminant au moment où, avec toute la diligence requise, l'Assuré a pu :
  - a) réparer ou remplacer les biens endommagés et
  - b) où l'activité ou les activités auraient commencé

si des dommages matériels ne s'étaient pas produits.

#### **La Période d'indemnisation définie aux paragraphes A et B :**

- 1) comprend la période pendant laquelle les matières endommagées ou détruites auraient suffies aux besoins de l'activité.
- 2) ne comprend pas le délai supplémentaire résultant de l'incapacité à obtenir des matières premières et des fournitures en remplacement de celles qui ont été endommagées ou détruites.
- 3) ne comprend pas le délai supplémentaire nécessaire pour modifier les bâtiments ou les structures, excepté si ces modifications sont garanties au titre de la clause « Frais de démolition et augmentation des coûts de reconstruction » du présent contrat, ni pour recruter ou former le personnel ;
- 4) n'est pas limitée par la date d'expiration du présent contrat.
- 5) ne saurait excéder 12 mois à partir de la date de survenance des dommages ou pertes matériels causés par ou résultant d'un acte de terrorisme (ne s'applique pas en présence d'un dispositif législatif, obligatoire ou non, tel que prévu en France, Espagne et Royaume-Uni).
- 6) ne saurait excéder la période d'indemnisation spécifiée à la Section **Conditions particulière** ou à défaut 12 mois.

#### **4. LIMITE DE GARANTIE**

Le montant garanti par évènement au titre du présent contrat ne saurait excéder la limite de garantie indiquée dans la Section **Conditions particulières** du contrat.

##### **Sous-limite frais supplémentaires additionnels**

Le montant garanti par évènement au titre de la présente clause pour les **frais supplémentaires additionnels** ne saurait excéder la sous-limite de garantie indiquée dans la Section **Conditions particulières**.

##### **Extensions de garantie**

Le montant garanti par évènement pour les extensions de garantie mentionnées dans la Section 5 est indiqué dans la Section **Conditions particulières**.

#### **5. EXTENSIONS DE GARANTIE**

Les garanties suivantes s'appliquent sous réserve des termes et conditions du présent contrat et des limites indiquées dans la Section **Conditions particulières**. AUCUNE GARANTIE N'EST ACCORDÉE AU TITRE DES EXTENSIONS DE GARANTIE B., C., D., E. et F. CI-DESSOUS POUR LES PERTES RÉSULTANT D'UN ACTE DE TERRORISME.

#### **A. Pouvoirs publics**

Si l'accès à la situation de risques garantie est interdit du fait d'une décision des pouvoirs publics résultant directement de dommages matériels tels qu'assurés par le présent contrat, les garanties de la présente clause s'appliquent aux pertes effectivement subies dans ladite situation de risques pendant une période n'excédant pas le nombre de jours consécutifs indiqué dans la section **Conditions particulières** à compter de la date de ladite décision.

#### **B. Carences de services**

Le présent contrat garantit les pertes d'exploitation directement occasionnées par une interruption des services indiqués ci-dessous, lorsque l'interruption résulte directement de dommages ou pertes matériels tels qu'assurés, affectant des biens tels qu'assurés se trouvant sur le site d'un fournisseur de services.

Les garanties de la présente clause concernent les services de fourniture d'électricité, de gaz, de combustible, d'eau, de vapeur, de réfrigération et d'évacuation des eaux usées.

AUCUNE GARANTIE N'EST ACCORDÉE POUR LES CARENCES DE SERVICES RÉSULTANT D'UN ACTE DÉLIBÉRÉ DE DÉLESTAGE, D'UNE INONDATION, D'UN MOUVEMENT DU SOL, D'UNE CARENCE DE FOURNISSEURS OU DE CLIENTS, OU SE PRODUISANT DANS UNE SITUATION DE RISQUES NON DESIGNÉE, MÊME SI LA GARANTIE EST ACCORDÉE PAR AILLEURS DANS LE PRÉSENT CONTRAT. Les interruptions consécutives et concomitantes seront considérées comme un seul événement.

#### **C. Carences de fournisseurs ou de clients**

Le présent contrat garantit les pertes d'exploitation directement occasionnées par des dommages ou pertes matériels tels qu'assurés, affectant des biens tels qu'assurés se trouvant sur le site d'un fournisseur ou d'un client direct de l'Assuré.

Ne sont pas considérées comme des fournisseurs ou des clients les entreprises qui fournissent aux situations de risques assurées ou reçoivent de celles-ci de l'électricité, du combustible, de l'eau, de la vapeur, de la réfrigération ou des services d'égoûts ou de communications de quelque nature que ce soit.

LES PERTES SUBIES PAR L'ASSURÉ EN RAISON D'UNE INONDATION OU D'UN MOUVEMENT DU SOL NE SONT PAS GARANTIES AU TITRE DE LA PRESENTE EXTENSION DE GARANTIE MÊME SI LA GARANTIE EST ACCORDÉE PAR AILLEURS DANS LE PRÉSENT CONTRAT.

#### **D. Résiliation de bail**

Les garanties du présent contrat sont étendues à la perte des loyers consécutive à la résiliation d'un bail par l'un des locataires de l'Assuré et résultant directement de dommages ou pertes matériels assurés se trouvant dans une **situation de risques désignée aux conditions particulières**.

La responsabilité de la compagnie est limitée aux **loyers** qui auraient été payés pendant la période commençant :

1. Le jour où, avec toute la diligence requise, les biens endommagés ont pu être réparés ou remplacés, et où l'activité ou les activités auraient commencé dans des conditions d'utilisation identiques ou équivalentes à celles existantes avant que les dommages matériels ne se produisent dans **une situation de risque désignée aux conditions particulières**.

2. Et se terminant, soit :

- a) après 12 mois immédiatement consécutifs à la période telle que définie au **1.** ci-dessus;

- b) à la date d'échéance du bail annulé;
- c) à la remise en location du bien;

Aucune garantie n'est accordée pour les dommages causés par l'Assuré et ayant pour effet d'annuler, suspendre ou provoquer la déchéance du bail.

#### **E. Impossibilité d'accès**

Les garanties du présent contrat sont étendues aux pertes d'exploitation résultant directement de pertes ou dommages matériels tel qu'assurés du fait de l'impossibilité d'accéder à une situation de risques ou d'en sortir en raison desdits pertes ou dommages.

#### **F. Augmentations des impôts**

Les garanties du présent contrat sont étendues à l'augmentation d'impôts résultant directement de dommages ou pertes matériels assurés, affectant des biens non exclus au titre du présent contrat. Le présent contrat garantit uniquement l'augmentation des impôts correspondant à la partie bénéficiaire des produits finis endommagés et à la partie bénéficiaire de la perte de Marge brute.

### **6. EXCLUSIONS**

AUCUNE GARANTIE N'EST ACCORDÉE AU TITRE DE LA PRÉSENTE CLAUSE POUR :

- a) LES PERTES SE PRODUISANT AU COURS D'UNE PÉRIODE PENDANT LAQUELLE L'ACTIVITE AURAIT ÉTÉ INTERROMPUE OU LES ACTIVITES COMMERCIALES, Y COMPRIS LA LOCATION, N'AURAIENT PAS ÉTÉ MAINTENUES POUR TOUTE RAISON AUTRE QUE DES DOMMAGES OU PERTES MATÉRIELS ASSURÉS AU TITRE DU PRÉSENT CONTRAT;
- b) L'AUGMENTATION DES PERTES, DUE À LA SUSPENSION, LA RÉSILIATION, OU LA DÉCHÉANCE D'UN BAIL, CONTRAT, LICENCE OU COMMANDE ;
- c) LES PERTES RÉSULTANT :
  - 1) D'AMENDES OU DE DOMMAGES INTÉRÊTS POUR RUPTURE DE CONTRAT ;
  - 2) D'EXÉCUTION TARDIVE OU NON EXÉCUTION DE COMMANDES ;
  - 3) D'AUTRES PERTES CONSÉCUTIVES OU N'AYANT PAS UN LIEN DE CAUSALITÉ DIRECT ET CERTAIN AVEC LE SINISTRE.
- d) TOUTE VALEUR RESIDUELLE OU RESTANTE D'UN BIEN, OBTENUE EN ESSAYANT DE REDUIRE LE MONTANT DES PERTES OU DOMMAGES, PAR LA POURSUITE DE L'ACTIVITE OU DES PRESTATIONS DE SERVICES ;
- e) LES PERTES RÉSULTANT DE DOMMAGES OU PERTES MATÉRIELS AFFECTANT DES BIENS EN COURS DE TRANSPORT ;
- f) LES PERTES CORRESPONDANT À LA VALEUR VÉTUSTÉ DÉDUITE DES BIENS ENDOMMAGÉS PAR UN INCENDIE CAUSÉ PAR UN ACTE DE TERRORISME. Cette exclusion ne s'applique pas aux dommages ou pertes tels qu'assurés par le présent contrat, résultant d'actes de **terrorisme** ou d'attentats commis sur le territoire français.

## 7. DEFINITIONS CONTRACTUELLES

Pour les besoins du présent contrat, les termes suivants sont définis comme suit :

**Augmentation des frais d'exploitation** : les frais supplémentaires raisonnables qui doivent être engagés dans le seul but d'éviter ou de limiter la baisse du Chiffre d'affaires qui aurait été enregistrée pendant la période d'indemnisation si ces frais n'avaient pas été engagés. Toutefois, le montant assuré au titre des frais supplémentaires ne saurait excéder le montant de la réduction du chiffre d'affaires évitée.

**Frais généraux permanents assurés** : les frais fixes, y compris les salaires et ceux spécifiquement indiqués dans la section **Conditions particulières**.

**Frais supplémentaires additionnels** : Les frais raisonnables nécessairement engagés en excédent du montant total des dépenses engagées par l'Assuré pendant la période d'indemnisation :

- a) pour les besoins de l'activité, des activités ou des prestations de services et
- b) en excédent du montant total des dépenses qui auraient été engagées pour les besoins de l'activité, des activités ou des prestations de services en l'absence de sinistre.

**Pertes d'exploitation** : Perte de marge brute, de loyers, augmentation des frais d'exploitation, frais supplémentaires additionnels et salaires.

**Pertes de loyers** : les pertes effectivement subies par l'Assuré pendant la Période d'indemnisation et correspondant :

- a) à la juste valeur locative de toute partie des locaux occupés par l'Assuré ;
- b) aux revenus locatifs raisonnablement escomptés de tout ou partie desdits locaux non occupés ou non loués ;
- c) et aux revenus locatifs des parties desdits locaux louées aux termes de baux, contrats de location ou accords de bonne foi en vigueur à la date du sinistre.

déduction faite des charges et dépenses qui ne doivent pas nécessairement être engagées pendant la période d'indemnisation.

Tous les autres termes et conditions du contrat demeurent inchangés.