

La présente convention spéciale intervient en complément des garanties « Loyers Impayés – Contentieux et Détériorations Immobilières » accordées au titre du Contrat GRL[®] - Bailleurs Isolés. Elle est régie par les Conditions Générales n°78.

DÉFINITIONS

Pour l'application de la présente Convention Spéciale on entend par :

- **Assuré**
Le propriétaire bailleur du logement donné à bail ayant souscrit le Contrat GRL[®] - Bailleurs Isolés régi par les Conditions Générales n°78, et la présente Convention Spéciale.
- **Dépens**
Frais de justice entraînés par le procès.
Ils sont constitués par les honoraires d'expert judiciaire, les émoluments et débours des officiers publics et ministériels.
- **Litige**
Toute réclamation amiable ou judiciaire faite par ou contre l'assuré.

I – LA GARANTIE PROTECTION JURIDIQUE DU BAILLEUR

Article 1 – Les litiges garantis

Sont garantis les litiges qui présentent simultanément les caractéristiques suivantes :

- ils sont relatifs aux relations opposant l'assuré à son locataire,
- leur caractère conflictuel n'était pas connu de l'assuré lors de la souscription de la présente Convention Spéciale,
- ils ne sont pas prescrits et reposent sur des bases juridiques certaines,
- **leur intérêt financier dépasse 200 €**
- ils surviennent et sont déclarés pendant la période de validité du contrat GRL[®],
- ils surviennent en France et relèvent de la compétence d'une juridiction Française.

Article 2 – Les prestations dont bénéficie l'assuré

■ 2.1 – La prévention et l'information juridiques

En prévention de tout litige, l'assureur informe l'assuré sur ses droits et lui fournit les renseignements juridiques qui lui sont utiles pour la sauvegarde de ses intérêts.

Le service d'Assistance Juridique est accessible sur simple appel téléphonique du lundi au samedi, de 8H à 20H (hors jours chômés ou fériés).

Pour contacter les juristes de l'assureur, il suffit à l'assuré de composer le numéro de téléphone mis à sa disposition .

■ 2.2 – La recherche d'une solution amiable

En présence d'un litige, l'assureur conseille l'assuré pour réunir les éléments de preuves nécessaires à la constitution de son dossier et effectue toutes démarches amiables auprès de la partie adverse afin d'obtenir une solution négociée au mieux de ses intérêts.

■ 2.3 – La défense judiciaire

En l'absence de solution amiable, l'assureur prend en charge le paiement des frais, dépens et honoraires nécessaires à toute action en justice visant à la reconnaissance de droits, la restitution de biens ou l'obtention d'une indemnité pour réparation du préjudice subi.

■ 2.4 – L'exécution et le suivi

L'assureur veille à l'application de l'accord amiable négocié ou de la décision judiciaire obtenue et prend en charge tous les frais nécessaires.

Article 3 – Les frais pris en charge

■ 3.1 – Ce qui est pris en charge

L'assureur prend en charge, dans la limite du plafond de dépenses fixé à **20.000 €** par litige :

- le coût des enquêtes, des consultations, des constats d'huissier **avec l'accord préalable de l'assureur**,
- le coût des expertises amiables diligentes **avec l'accord préalable de l'assureur**,
- les dépens,
- les frais et honoraires d'avocat ou de toute personne habilitée par les textes pour défendre les intérêts de l'assuré devant toute juridiction, dans la limite des montants prévus à l'annexe « Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire »,

■ 3.2 – Ce qui n'est pas pris en charge

Ne sont jamais pris en charge les montants des condamnations prononcées contre l'assuré :

- les condamnations en principal et intérêts,
- les amendes pénales ou civiles et pénalités de retard,
- les dommages-intérêts et autres indemnités compensatoires,
- les condamnations au titre des articles 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, 475-1 du Code de Procédure Pénale, L. 761-1 du Code de Justice Administrative.

Ainsi que :

- les frais engagés à la seule initiative de l'assuré pour l'obtention de constats d'huissier, d'expertises amiables, de consultations, de toutes pièces justificatives à titre de preuves nécessaires à la constitution du dossier, sauf s'ils sont justifiés par l'urgence,
- les frais résultant de la rédaction d'actes.

Article 4 – Ce qui est garanti

L'assureur garantit l'assuré pour tout litige **survenant lors de ses relations avec le(s) locataire(s) du logement assuré et notamment** concernant le contenu et l'interprétation du contrat de bail (répartition des charges, réalisation de travaux, défaut d'assurance, ...).

Article 5 – Ce qui n'est pas garanti

Sont toujours exclus les litiges relatifs :

- aux poursuites pénales devant les Cours d'Assises,
- à l'administration d'association, de société civile ou commerciale, à la détention de parts sociales ou de valeurs mobilières,
- à la matière fiscale,
- au droit des personnes, de la famille (Livre 1^{er} du Code Civil) et des successions,
- au recouvrement des loyers et charges impayés,

Ainsi que ceux :

- provoqués intentionnellement par l'assuré ou avec sa complicité ainsi que sa participation à un crime, délit intentionnel, ou rixe sauf cas de légitime défense,
- résultant de la guerre étrangère, de la guerre civile, d'émeutes, de mouvements populaires, d'actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions concertées (il appartient alors à l'assureur de prouver que le litige résulte de l'un de ces faits)

Article 6 – La mise en œuvre des garanties

L'assuré doit déclarer à l'assureur, par écrit, tout litige susceptible d'ouvrir droit à garantie dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les 50 jours qui suivent le refus opposé à la réclamation de l'assuré ou qu'il a formulé, sauf cas fortuit ou de force majeure. Le refus peut résulter de la manifestation concrète d'un désaccord ou du silence persistant de la part du tiers sollicité ou de la part de l'assuré.

L'assuré ne peut plus bénéficier des garanties de la présente Convention Spéciale s'il ne respecte pas ce délai et si ce non-respect cause un préjudice à l'assureur.

Il doit, par ailleurs, communiquer à l'assureur toutes les pièces se rapportant au litige et tous les éléments nécessaires à la conduite du dossier. A défaut, l'assureur serait déchargé de toute obligation de garantie.

Il peut être déchu de son droit à garantie s'il fait, de mauvaise foi, des déclarations inexactes sur les circonstances du litige ou sur le montant de la réclamation.

L'assuré doit, sous peine de perdre son droit à garantie, consulter préalablement l'assureur avant d'engager toute procédure judiciaire.

Toutefois, les frais engagés sans consultation préalable de l'assureur seront pris en charge dans les limites de la garantie si l'assuré peut justifier d'une urgence à les avoir exposés.

Article 7 – Ce que doit faire l'assureur

Après examen du dossier de l'assuré, l'assureur le conseille sur la suite à donner au litige déclaré et met en œuvre les actions utiles à sa résolution.

L'assureur verse à l'assuré les sommes obtenues à son profit, soit amiablement soit judiciairement, dans le délai maximum d'un mois à compter du jour où il les a lui-même reçues.

Article 8 – Le libre choix de l’avocat

Lorsqu’il est fait appel à un avocat ou à toute autre personne qualifiée par la législation ou la réglementation en vigueur pour défendre, représenter ou servir ses intérêts, l’assuré a la liberté de le choisir.

Il peut également, s’il n’a pas connaissance d’un avocat susceptible de défendre ses intérêts, choisir l’avocat mis à sa disposition – à sa demande écrite – par l’assureur.

L’assureur indemnise l’assuré des frais et honoraires de son défenseur – TTC ou hors TVA suivant son régime d’imposition – dans la limite des montants prévus à l’annexe « Plafond de prise en charge des honoraires du mandataire ». Ces sommes sont revalorisées chaque année en fonction de l’évolution de l’indice mentionné à l’article 12.

Lorsqu’une juridiction est saisie, l’assuré conduit la procédure, conseillé par son avocat.

Article 9 – Le conflit d’intérêts

En cas de conflit d’intérêts, entre l’assuré et l’assureur, ou de désaccord quant au règlement du litige, l’assuré conserve la possibilité de choisir son défenseur.

Article 10– Le recours à l’arbitrage applicable à la garantie Protection Juridique

En cas de désaccord sur les mesures à prendre pour régler le litige, il est fait appel à l’appréciation d’une tierce personne désignée d’un commun accord entre l’assuré et l’assureur ou à défaut par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Les frais exposés pour la mise en œuvre de cette faculté sont à la charge de l’assureur. Toutefois, le Président du Tribunal de Grande Instance peut en décider autrement si l’assuré a recours à l’arbitrage dans des conditions abusives.

L’assuré a la faculté de demander à l’assureur la mise en œuvre de cette procédure d’arbitrage par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque la procédure d’arbitrage est mise en œuvre, le délai de recours contentieux est alors suspendu pour toutes les instances juridictionnelles couvertes par la présente garantie d’assurance qu’il est susceptible d’engager en demande jusqu’à ce que l’arbitre chargé de proposer une solution en ait fait connaître la teneur.

Si l’assuré engage ou poursuit, à ses frais et contre l’avis de l’assureur, la procédure et obtient une solution plus favorable que celle qui lui avait été proposée, l’assureur l’indemnise – dans la limite de sa garantie – des frais exposés pour l’exercice de cette action.

Article 11 – Subrogation

Par dérogation à l’article 11 des Conditions Générales n° 78, l’assureur est subrogé dans les droits et actions de l’assuré à l’encontre de la partie adverse pour la récupération des sommes qu’il a engagées.

Toutefois, les sommes obtenues en remboursement des frais et honoraires exposés pour le règlement du litige bénéficient par priorité à l’assuré pour les dépenses restées à sa charge et que l’assuré justifie à l’assureur. Subsidiativement, elles reviennent à l’assureur dans la limite des montants qu’il a engagés.

Article 12 – L’indexation des montants de la garantie

Le seuil d’intervention, le plafond de dépenses par litige et le « plafond de prise en charge des honoraires du mandataire » sont indexés chaque année sur l’indice de référence des loyers publié par l’INSEE .

La modification est proportionnelle à la variation constatée entre l’indice de souscription et l’indice d’échéance. Pour chaque année civile, il est fait référence à l’indice du 1^{er} trimestre de l’année précédente.

Si l’indice n’était pas publié dans les 4 mois suivant la publication de l’indice précédent et à défaut d’accord entre l’assuré et l’assureur sur un nouvel indice un mois après demande par l’assuré ou l’assureur, il serait remplacé par un indice établi dans les plus brefs délais par un expert désigné par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, à la requête et aux frais de l’assureur.

II – LA GARANTIE DEPART PREMATURE

Article 13 – Les sinistres garantis

L’assureur intervient en cas de décès du locataire ou en cas de départ prématuré sans respecter les délais de préavis fixés par la loi, événement survenu postérieurement à la souscription de la présente Convention Spéciale et déclaré par l’assuré pendant la période de validité de la garantie.

Article 14 – Ce qui est garanti

L’assureur garantit la perte des loyers résultant du décès ou du départ prématuré du locataire.

L’assureur prend en charge le remboursement du passage d’une annonce visant à la recherche d’un nouveau locataire par tout moyen de son choix, pour une durée maximale de 4 semaines.

Article 15 – les limites de la garantie

15-1 – Durée de la garantie

L'assureur rembourse les loyers depuis le départ du locataire ou son décès, et ce, jusqu'à la date à laquelle les clés de l'immeuble de rapport ont été restituées par le locataire (ou un tiers) à l'assuré ou, à défaut, jusqu'à la date à laquelle l'assuré a effectivement repris possession des lieux.

La durée de la prise en charge par l'assureur ne peut excéder 4 mois.

15-2 – Plafonnement de la garantie

La garantie est plafonnée au montant du dernier loyer mensuel charges comprises perçu par l'assuré avant le départ du locataire.

Pour le passage d'une annonce, la garantie est plafonnée à 100 €

Article 16 – la mise en œuvre de la garantie

L'assuré doit déclarer le sinistre dans les 50 jours suivant le décès ou le départ prématuré sous peine de déchéance de garantie et adresser à l'assureur les pièces suivantes :

- la copie du contrat de bail,
- un décompte détaillé des sommes dues par le locataire,
- une copie de la facture et du texte de l'annonce pour le remboursement de celle-ci.

La déchéance ne sera appliquée que si l'assureur est en mesure d'établir que le retard de déclaration lui cause un préjudice.

L'assureur indemnise l'assuré, sous déduction de tous les acomptes qui seraient versés directement à l'assuré par le locataire ou ses héritiers.