

# Protection Juridique

## 1 Objet de la garantie

L'assuré est garanti pour tout conflit avec son locataire ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie loyers payés et détériorations immobilières, et notamment :

### En cours de bail :

- cession ou sous-location sans autorisation
- demande de réalisation de travaux injustifiés
- refus du locataire de laisser exécuter des travaux de conservation
- réalisation de travaux de transformation sans autorisation
- contestation des augmentations de loyer, des répartitions de charge
- usage non paisible ou non conforme à la destination du bien immobilier,
- défaut d'assurance, etc. ...

### En fin de bail :

- contestation des modalités de renouvellement du bail
- contestation du congé
- refus de laisser visiter les lieux loués
- non-respect du délai de préavis
- défaut de présentation à l'état des lieux, de remise des clés
- non-exécution des réparations locatives, mauvais entretien des équipements, dégradations importantes
- contestation du montant restitué au titre du dépôt de garantie.

A ce titre, l'assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que l'assuré devrait subir de la part du locataire ou serait en droit d'exercer contre le locataire ou son éventuelle caution en vertu du contrat de location.

## 2 Plafond

Le plafond de garantie par sinistre est fixé aux conditions particulières du contrat.

La prise en charge des honoraires et des frais des intervenants judiciaires s'effectue selon les modalités et dans la limite des montants figurant à l'article 10 de la présente annexe.

## 3 Seuil d'intervention

Montant des intérêts en jeu, à la date de la déclaration du conflit. Ce montant est fixé aux conditions particulières.

## 4 Conditions de mise en garantie du lot

La garantie est acquise à compter de la date d'adhésion de l'assuré. Durant cette période, le lot doit avoir fait l'objet d'un paiement régulier de primes d'assurance, et le fait générateur du sinistre doit être postérieur à cette période.

## 5 Fait générateur du sinistre

Par fait générateur, il faut entendre la date du premier échange écrit, acte constatant la naissance d'un litige entre l'assuré et son locataire.

## 6 Obligations du souscripteur

### 6.1 Déclaration du sinistre par le souscripteur

Le souscripteur est tenu de déclarer le sinistre par écrit dans un délai de 5 jours suivant le fait générateur.

La déclaration doit parvenir au centre de gestion entre la date de prise d'effet du présent contrat et celle de sa résiliation en communiquant notamment :

- Formulaire de déclaration de sinistre
- Coordonnées précises de l'adversaire
- Exposé chronologique des circonstances du conflit
- Toutes pièces permettant d'établir la matérialité des faits, ainsi que tous renseignements et documents utiles à l'instruction du dossier.

En cas d'urgence, le souscripteur prendra les mesures conservatoires nécessaires à la sauvegarde de ses intérêts, et devra en informer le centre de gestion dans les 48 heures suivant la mise en œuvre desdites mesures.

**IMPORTANT** Si, sauf cas fortuit ou de force majeure, le souscripteur ne se conforme pas aux obligations prévues ci-dessus, l'indemnité sera réduite du montant du préjudice que ce manquement aura causé à l'assureur.

**IMPORTANT** L'assuré est entièrement déchu de tout droit à garantie pour le conflit considéré, si le souscripteur fait de mauvaise foi des déclarations inexactes sur les faits, les événements ou la situation qui sont à l'origine du conflit ou plus généralement sur tous éléments pouvant servir à la solution du conflit.

### 6.2 Analyse du conflit et suivi de la procédure

Après analyse des informations transmises, le centre de gestion envisage l'opportunité des suites à donner au conflit à chaque étape significative de son évolution. Le centre de gestion en informe le souscripteur.

Le souscripteur bénéficie des conseils du centre de gestion sur les mesures à prendre et les démarches à effectuer. Le cas échéant, en accord avec le souscripteur, le centre de gestion met en œuvre les mesures adaptées.

Lorsqu'il est fait appel à un avocat et sous réserve de l'accord préalable du centre de gestion sur la procédure à mettre en œuvre, le souscripteur peut soit :

- saisir directement un avocat partenaire et négocier avec lui le montant de ses frais et honoraires tout en informant le centre de gestion,
- choisir l'avocat proposé par le centre de gestion.

Le souscripteur doit transmettre au centre de gestion, dès réception, tous avis, lettres, convocations, actes d'huissiers, assignations et pièces de procédure qui lui seraient adressés, remis ou signifiés. Cette promptitude est nécessaire pour préserver les droits et actions de l'assuré.

En cas de non-respect de ces instructions, l'assuré peut exercer l'action, objet du désaccord, à ses frais.

L'assuré sera réputé avoir renoncé aux bénéfices de la présente garantie. Toutefois, s'il obtient une solution définitive favorable l'assureur le rembourse des frais et honoraires qu'il a engagé pour cette procédure, dans les conditions et limites prévues au contrat.



## 7 Indemnisation

Le centre de gestion pour le compte de l'assureur s'engage à indemniser dans **le mois** suivant la réception des factures des frais et/ou honoraires engagés pour sa résolution sur présentation de la copie des actes.

## 8 Fin de garantie

Les indemnités cesseront à :

- l'expiration de la période d'indemnisation
- ou à la date de résiliation du mandat de gestion

## 9 Subrogation

L'assureur est subrogé, conformément à l'article L.121-12 du Code, à concurrence des indemnités payées par lui dans tous les droits et actions de l'assuré ou du souscripteur contre les locataires défaillants ainsi que les cautions.

Si du fait du souscripteur ou de l'assuré, la subrogation ne peut plus s'opérer en faveur de l'assureur, celui-ci cesse d'être engagé dans la mesure même où aurait pu s'exercer la subrogation.

## 10 Exclusions spécifiques

Outre les exclusions générales prévues à l'article 6 des conditions générales, ne sont pas garantis :

- les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par les garanties loyers impayés et détériorations immobilières,
- les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyers impayés et détériorations immobilières,
- les litiges avec la copropriété et/ou d'autres copropriétaires, à l'exception des litiges liés aux rapports bailleur-locataire,
- les litiges avec des tiers au contrat de location,
- les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation du locataire ou multirisque immeuble du propriétaire bailleur.

## 11 Tableau de prise en charge des honoraires

Les montants indiqués ci-après en Euros s'entendent **hors taxes**. Ils comprennent les frais de secrétariat, de déplacements et de photocopies.

 Procédure	 Montant HT
<b>Assistance</b> Assistance à expertise Assistance à mesure d'instruction Représentation devant une commission civile	310 Euros par intervention
Assistance à transaction définitive ayant abouti à un protocole signé par les parties Assistance à médiation ou conciliation ayant abouti et constatée par le juge	Le montant à retenir est celui qui aurait été appliqué si la procédure avait été menée à son terme devant la juridiction concernée.
<b>Ordonnance</b> Ordonnance en matière gracieuse ou sur requête Assistance à mesure Ordonnance de référé	430 Euros par ordonnance 600 Euros par ordonnance
<b>Première Instance</b> (y compris les médiations et conciliations n'ayant pas abouti) Juge de proximité ayant abouti à une décision définitive Tribunal de première instance - TI Tribunal de grande instance - TGI Juge de l'exécution - JEX Autres juridictions	530 Euros par affaire 600 Euros par affaire 900 Euros par affaire 600 Euros par affaire 500 Euros par affaire
<b>Appel</b> Toute matière	950 Euros par affaire
<b>Hautes Juridictions</b> Cour d'assises Cour de cassation et Conseil d'Etat	1400 Euros par affaire incluant les conclusions 2100 Euros par affaire incluant les conclusions

