

Clauses de contrat GLI : Eviter le contentieux client

Exclusions, risques non garantis, délais de carence..... Autant de sources de contentieux si les assurés ne sont pas informés.

Tous les contrats d'assurance contiennent ce type de rubrique dont les réserves ne sont pas souvent reprises dans les résumés de garantie ou les documents commerciaux. Plafond de garantie élevé, absence de franchises ou délai de carence, etc., ces éléments déterminants du choix d'un contrat plutôt qu'un autre, sont, dans certains cas de figure, sensiblement remis en cause par « les conditions d'application de la garantie ».

C'est pourquoi il est impératif de prendre le temps de lire les conditions générales et particulières de vos contrats d'assurance et surtout de ceux que vous mettez à disposition de vos mandants. Pour exemple, ces dernières années, le risque des impayés de loyer a été considérablement malmené et il est apparu dans certains contrats du marché des mentions limitant les garanties ou plus exactement leur application. S'agissant de conditions contractuelles, l'assureur peut bien évidemment « recentrer » ses garanties. Notamment pour les assurances non obligatoires qui ne sont encadrées par aucun texte, une baisse de prime peut souvent être accompagnée de l'application de franchise ou de limitation des garanties. Ces mesures seraient sans conséquence si chaque souscripteur ou assuré était parfaitement informé de ces restrictions. Or ces « découvertes » au moment du sinistre et de son indemnisation donnent naissance à de nombreux contentieux.

Pour exemple, vous trouverez ci-après une liste non exhaustive de quelques « extraits » :

DÉPÔT DE GARANTIE

- « Le contrat ne garantit pas le dépôt de garantie impayé ».
- « Une déchéance de garantie pourra être prononcée si le règlement du dépôt de garantie et du 1er mois de loyer est impayé par le locataire. »
- « La solvabilité ne sera définitivement acquise que si le locataire s'est bien acquitté de son dépôt de garantie ».

DÉLAI DE CARENCE

- « La garantie ne sera acquise qu'après un délai de 9 mois de paiement ponctuel du quittancement ».
- « La garantie ne peut être accordée pour les locataires qui ont réglé les loyers majoritairement par remise d'espèces durant les 6 mois précédent la souscription ».
- « La garantie ne prend effet qu'à l'expiration d'une période probatoire de 3 mois consécutifs ».



pour

Fiche pratique

- « Les sinistres débutant pendant ces 3 mois ne seront pas pris en charge par l'assureur ; le lot devra être retiré de la garantie ».
- « Concernant la garantie du départ anticipé du locataire et la reconstitution du préavis, la garantie n'est acquise que si le souscripteur peut justifier de la recherche d'un nouveau locataire ».
- « Pour les locataires en place à la date d'effet du contrat, la garantie des détériorations immobilières est soumise à un délai de carence de 3 mois ».

INDEMNISATION

- « En cas de refus ou de silence de la préfecture sur l'octroi du concours de la force publique, l'indemnisation de l'assureur est suspendue »
- « Fin des indemnisations si une autorité légale légitime le non-paiement du loyer... : quid des commissions de surendettement ?
- « Sont exclues les pertes pécuniaires relatives à une dispense de paiement ou une réduction de loyer accordée par le propriétaire et/ou par les pouvoirs publics ou la législation ».
- « En cas de sinistre survenu antérieurement à la résiliation du mandat de gestion par le propriétaire assuré, l'assureur n'est engagé que pour les pertes jusqu'à la date de résiliation du mandat ».
- « Cette indemnité est versée sur présentation des factures correspondant aux travaux pris en charge, et à concurrence de leur montant, s'il est inférieur ou égal au montant de la garantie ».

BAIL ET SOLVABILITÉ

- « Exclusions : Les baux consentis à plus de 2 locataires »
- « Le souscripteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date d'effet du bail pour mettre en garanti les lots des locataires entrants »
- « En cas de pluralité de locataires signataires d'un même bail, le départ d'un des locataires accepté par le souscripteur ou l'assuré entraînera la résiliation de plein droit de l'adhésion ».
- « Toutes allocations et pensions régulièrement servies seront prises dans le calcul de la solvabilité, à hauteur de 50% de leur montant, sauf les pensions alimentaires qui sont exclues. ».

S'il est effectif que ces phrases sont sorties de leur contexte, il n'en demeure pas moins qu'elles sont mentionnées dans des conditions générales et donc applicables en cas de sinistre.



NOTRE CONSEIL

Pour éviter toute mise en cause de votre responsabilité civile professionnelle, pensez à communiquer à vos mandants une copie de ces conditions contre émargement. Car, pour reprendre un cas particulier de la liste ci-dessus, relatif aux délais de carence « Les sinistres débutant pendant ces 3 mois ne seront pas pris en charge par l'assureur ; le lot devra être retiré de la garantie. » Il peut être difficile voire tendu d'expliquer a posteriori au bailleur, que parce que par malchance son locataire ne s'est pas acquitté de la totalité des loyers ou du dépôt de garantie dans les 3 premiers mois de la location, l'assurance qu'il a souscrite par votre intermédiaire et pour laquelle il a réglé des primes, est nulle et non avenue !

P. H.