

Information au preneur d'assurance

1. Quel est le but de la présente information ?

Conformément aux dispositions de l'art. 3 de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), le présent récapitulatif fournit des informations sur l'identité de l'entreprise d'assurance et sur les principaux éléments du contrat d'assurance.

2. Quelle entreprise d'assurance est porteuse du risque ?

L'entreprise d'assurance est GENERALI Assurances Générales SA (ci-après «Generali»), Avenue Perdtemp 23, 1260 Nyon. GENERALI est une société anonyme de droit suisse.

3. Qui est l'interlocuteur ?

SmartCaution SA (ci-après «SmartCaution») représente Generali pour la présente assurance de garantie de loyer et établit les documents y relatifs. Toutes les communications liées à la présente assurance de garantie de loyer doivent donc être adressées à SmartCaution. L'adresse de SmartCaution est indiquée dans le certificat de cautionnement et dans les conditions générales d'assurance (CGA).

4. Qu'est ce qui est assuré ?

a) L'assurance de garantie de loyer ne constitue pas une assurance en responsabilité civile. Elle assure le risque, pour le bailleur, que le locataire ne s'acquitte pas à son égard d'éventuelles prétentions relatives au contrat de bail. A titre de sûreté, le bailleur reçoit de Generali un cautionnement de garantie de loyer établi à son profit et fixant un montant maximal.
b) Les preneurs d'assurance (cocontractants) de Generali en relation avec cette assurance sont les locataires indiqués dans le certificat de cautionnement et dans la confirmation d'assurance.
c) L'étendue de la couverture d'assurance est stipulée dans la proposition ou l'offre, la confirmation d'assurance, le certificat de cautionnement et les conditions contractuelles.
d) L'assurance de garantie de loyer est une assurance dommages

5. A combien s'élève la prime d'assurance ?

La prime ainsi que son échéance sont indiquées dans la proposition et la confirmation d'assurance. Le droit de timbre fédéral est compris dans la prime d'assurance. La prime est due pour l'année civile entière. Ce montant devra être payé par avance, avant le 1er janvier de l'année concernée.

6. Quelles sont les obligations du preneur d'assurance ?

a) Les obligations du preneur d'assurance sont déterminées par les conditions contractuelles ainsi que la Loi sur le contrat d'assurance (LCA).
b) Si Generali doit verser au bailleur des prestations relevant du cautionnement de garantie de loyer, le preneur d'assurance est notamment tenu de rembourser le montant en question à Generali.
c) Le preneur d'assurance est en outre tenu d'informer immédiatement SmartCaution, en tant que représentante de la Generali, lorsque son contrat de bail conclu avec le bailleur prend fin ou que celui-ci fait valoir à son encontre des prétentions relatives au contrat de bail.

7. Quand commence et quand se termine le contrat d'assurance ?

a) L'assurance prend effet avec la remise de l'original du cautionnement de garantie de loyer au bailleur ou à sa gérance, mais au plus tôt à partir du début du bail, respectivement du début du cautionnement en cas de remplacement d'une sûreté existante. En cas d'émission d'un certificat de cautionnement «express», le cautionnement prend effet dès la signature de ce document par le locataire, outre le respect des conditions ci-dessus.
b) Le locataire et Generali peuvent résilier le contrat de cautionnement en tout temps et sans préavis, sous réserve de fournir au bailleur ou à son représentant une sûreté équivalente. Si le locataire résilie, il doit restituer à Generali l'original du certificat de cautionnement. SmartCaution acceptera la résiliation sur présentation d'un accord écrit du bailleur ou de son représentant sous forme écrite ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte. Dans ce cas, SmartCaution et Generali sont immédiatement libérées de leurs obligations.

Par ailleurs, le contrat prend fin automatiquement et SmartCaution et Generali sont immédiatement libérées de leurs obligations :

- en cas d'accord du locataire et du bailleur sous forme écrite ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte ;
- en cas de jugement exécutoire libérant SmartCaution et Generali de leurs obligations ;
- en cas de restitution de l'original du certificat de cautionnement ; si le locataire sollicite la libération de SmartCaution et de Generali de leurs obligations vis-à-vis du bailleur et produit la preuve qu'il a quitté les locaux concernés par le contrat de cautionnement depuis plus d'une année : dans ce cas, SmartCaution doit en aviser le bailleur ou son représentant ; si, dans les 14 jours qui suivent l'envoi de cet avis, le bailleur ou son représentant n'a pas fourni la preuve qu'il a agi en justice ou initié une poursuite à l'encontre du locataire dans l'année suivant la restitution des locaux, l'engagement de SmartCaution et de Generali prend fin de plein droit.
- c) Le preneur d'assurance peut révoquer sa proposition de contrat de cautionnement ou l'acceptation de ce dernier par écrit ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte. Le délai de révocation est de quatorze jours et commence à courir dès que le preneur d'assurance a proposé ou accepté le contrat de cautionnement. Dans ce cas, le preneur d'assurance est tenu de veiller à ce que le bailleur retourne le certificat de garantie de loyer déjà émis, en déclarant qu'il ne fera valoir aucune prétention.

8. Comment sont traitées vos données par Generali et SmartCaution ?

Generali et SmartCaution traitent vos données personnelles dans le respect de toutes les dispositions applicables de la législation sur la protection des données. Des informations détaillées sur le traitement figurent dans les déclarations sur la protection des données de Generali et de SmartCaution. Les versions actuelles sont disponibles en tout temps sous www.generali.ch/datenschutz et www.smartcaution.ch

Conditions Générales d'Assurance (CGA) de garantie de loyer, Edition 12.2021

1. Quelle entreprise d'assurance est porteuse du risque ?

L'entreprise d'assurance est Generali Assurances Générales SA (ci-après «Generali»), Avenue Perdtemp 23, 1260 Nyon 1.

Conformément à l'art. 14, les communications relatives au présent contrat d'assurance doivent être adressées à SmartCaution, Route des Acacias 24, 1227 Carouge, représentante de Generali.

2. Quelle est la validité territoriale de l'assurance de garantie de loyer ?

Sont exclusivement assurées les dettes résultant de contrats de bail pour des objets situés en Suisse.

3. Personnes assurées

Sont assurées les personnes avec un domicile ou un siège social en Suisse.

4. Quel est l'objet de l'assurance de garantie de loyer ?

- a) L'assurance de garantie de loyer porte sur toutes les dettes du locataire relevant du droit de bail, en relation avec les éléments du contrat de bail mentionnés dans le certificat de cautionnement.
- b) A titre de sûreté, le bailleur reçoit un certificat de cautionnement de garantie de loyer.
- c) Les prestations pour l'ensemble des sinistres sont limitées au montant du cautionnement mentionné dans le cautionnement de garantie de loyer. Si Generali fournit des prestations découlant du cautionnement de garantie de loyer, la somme du cautionnement se réduit du montant versé.

5. Quand Generali fournit-elle les prestations au bailleur ?

a) Generali fournit les prestations relevant du cautionnement de garantie de loyer sur demande du bailleur, contre remise de l'un des documents suivants :

- reconnaissance de dette du locataire, ou
- un commandement de payer exécutoire, non frappé d'opposition ou dont l'opposition a été levée, sur les créances du bailleur relatives au contrat de bail, ou
- un jugement exécutoire sur les créances du bailleur à l'encontre du locataire en relation avec le bail.
- b) Dans le cas des communautés de locataires, la reconnaissance de dette de l'un des locataires ou la présentation d'un commandement de payer exécutoire à l'encontre de l'un des locataires est suffisant.

6. Quelles sont les incidences des prestations de Generali relevant du cautionnement de garantie de loyer ?

Si Generali verse au bailleur des prestations relevant du cautionnement de garantie de loyer, elle est subrogée dans les droits du bailleur et autorisée à faire un recours contre le locataire, à première demande et sans qu'il fasse valoir d'exceptions ni d'objections, à hauteur des prestations versées par elle. Dans le cas d'un paiement relevant du cautionnement de garantie de loyer, le preneur d'assurance (locataire) déclare expressément autoriser une éventuelle substitution de parties, du bailleur par Generali, dans le cadre des procédures judiciaires ou d'exécution forcée déjà en cours à ce moment.

7. Quand débute la couverture d'assurance ?

L'assurance débute :

- avec la remise du certificat de cautionnement de loyer au bailleur ou à sa gérance;
- mais au plus tôt à partir du début du bail, respectivement du début du cautionnement en cas de remplacement d'une sûreté existante.
- en cas d'émission d'un certificat de cautionnement «express», le cautionnement prend effet dès la signature de ce document par le(s) locataire(s), outre le respect des conditions ci-dessus.

8. Quand prend fin la couverture d'assurance ?

Le locataire et Generali peuvent résilier le contrat de cautionnement en tout temps et sans préavis, sous réserve de fournir au bailleur ou à son représentant une sûreté équivalente. Si le locataire résilie, il doit restituer à Generali l'original du certificat de cautionnement. SmartCaution acceptera la résiliation sur présentation d'un accord écrit du bailleur ou de son représentant sous forme écrite ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte. Dans ce cas, SmartCaution et Generali sont immédiatement libérées de leurs obligations.

Par ailleurs, le contrat prend fin automatiquement et SmartCaution et Generali sont immédiatement libérées de leurs obligations :

- en cas d'accord du locataire et du bailleur sous forme écrite ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte ;
- en cas d'un jugement exécutoire ;

• en cas de restitution de l'original du certificat de cautionnement ; si le locataire sollicite la libération de SmartCaution et de Generali de leurs obligations vis-à-vis du bailleur et produit la preuve qu'il a quitté les locaux concernés par le contrat de cautionnement depuis plus d'une année : dans ce cas, SmartCaution doit en aviser le bailleur ou son représentant ; si, dans les 14 jours qui suivent l'envoi de cet avis, le bailleur ou son représentant n'a pas fourni la preuve qu'il a agi en justice ou initié une poursuite à l'encontre du locataire dans l'année suivant la restitution des locaux, l'engagement de SmartCaution et de Generali prend fin de plein droit.

9. Qu'en est-il des communautés de locataires ?

a) Dans la mesure où plusieurs locataires sont mentionnés dans le certificat de cautionnement, ils sont considérés comme une communauté de locataires et sont tous responsables solidialement de l'ensemble des dettes et obligations résultant du présent contrat d'assurance.

b) Chaque locataire est autorisé à représenter seul la communauté de locataires et à faire, au nom de celle-ci ou des autres locataires, des déclarations juridiquement contraignantes en relation avec la présente assurance de garantie de loyer et le cautionnement de garantie de loyer

10. Quelles sont les obligations du locataire ?

a) Dans le cas où le bailleur fait valoir le cautionnement, le preneur d'assurance (locataire) est tenu d'opposer au bailleur toutes les objections et exceptions contre le motif, l'étendue et le bien-fondé des prétentions soulevées en relation avec le contrat de bail, respectivement de soutenir Generali dans l'examen de ces prétentions.

11. Qu'en est-il des changements d'affectation ?

Generali se porte caution soit pour des locaux d'habitation ou commerciaux selon le certificat de cautionnement.

Si le locataire et le bailleur conviennent d'un changement d'affectation sans l'accord de Generali, elle cesse d'être obligée à fournir des prestations au profit du bailleur en relation avec le cautionnement et la présente assurance de garantie de loyer.

12. Qu'arrive-t-il en cas de défaut de paiement de la prime ?

a) Pendant la durée du contrat, le locataire est tenu de payer la prime à l'échéance convenue. Si le locataire ne paye pas la prime avant expiration de ladite échéance, il reçoit une sommation assortie d'un délai de paiement de 14 jours. Generali et SmartCaution se réservent le droit d'exiger ensuite la prime par voie judiciaire. En dérogation à l'art. 20 LCA, l'obligation de prestation de Generali n'est pas suspendue.

b) Les frais de la sommation légale et de la procédure de poursuite sont facturés respectivement à hauteur de CHF 50.00 ou de CHF 100.00 au maximum. Un prestataire de services de recouvrement peut être mandaté pour le recouvrement de la prime.

13. Quand Generali peut-elle modifier le contrat ?

a) Generali est autorisée à adapter les primes et/ou les dispositions contractuelles. Dans un tel cas, le preneur d'assurance (locataire) doit être informé des nouvelles dispositions contractuelles et/ou de la nouvelle prime au plus tard 25 jours avant l'échéance de la période d'assurance. Le locataire a alors le droit, jusqu'à l'échéance de la prime au plus tard, de résilier le contrat avec effet à la fin de la période d'assurance.

b) La résiliation prend effet uniquement si le locataire a remis l'original du cautionnement de garantie de loyer ou l'accord de résiliation écrit du bailleur à Generali jusqu'au moment de l'échéance de la prime.

c) Si le locataire omet de résilier le contrat en temps voulu, l'adaptation du contrat est réputée approuvée.

14. A qui faut-il adresser les communications ?

L'ensemble des communications doivent être adressées à SmartCaution, Route des Acacias 24, 1227 Carouge.

15. Qu'en est-il de la protection des données ?

Generali et SmartCaution traitent vos données personnelles dans le respect de toutes les dispositions applicables de la législation sur la protection des données. Des informations détaillées sur le traitement figurent dans les déclarations sur la protection des données de Generali et de SmartCaution. Les versions actuelles sont disponibles en tout temps sous www.generali.ch/datenschutz et www.smartcaution.ch.

16. Qu'en est-il des sanctions économiques, commerciales et financières ?

1 En présence de sanctions économiques, commerciales ou financières légalement applicables qui s'opposent au présent contrat d'assurance, aucune couverture d'assurance ou autre prestation de Generali n'est accordée en vertu de ce contrat. Cela vaut indépendamment de toutes dispositions contractuelles contraires. En particulier, Generali ne sera pas tenue de payer des dommages et intérêts ou de fournir tout autre service dans le cadre du présent contrat si, de ce fait, Generali enfreint des sanctions commerciales ou économiques, des lois ou règlements, des interdictions, des restrictions ou des résolutions de l'ONU, de l'UE, des États-Unis et/ou de la Suisse (par exemple, conformément à la LEmb, la liste complète des personnes, sociétés et organisations sanctionnées du Secrétariat d'État à l'économie SECO). La liste actuelle des dispositions relatives aux sanctions est disponible sur le site www.generali.ch/sanctions ou auprès du service clientèle.

7. Qu'en est-il des divergences d'opinion (droit applicable et for) ?

a) Les dispositions de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) s'appliquent au présent contrat d'assurance. D'éventuelles dispositions légales de droit cantonal ou fédéral et des modifications de la jurisprudence suprême ou de la pratique administrative de la FINMA, applicables au cautionnement d'obligations liées au contrat de bail, prévalent impérativement sur les présentes CGA.

b) Canton de Genève : les dispositions de la Loi protégeant les garanties fournies par les locataires (du 18 avril 1975) sont applicables.

c) Canton de Vaud : les dispositions de la Loi sur les garanties en matière de baux à loyer (du 15 septembre 1971) sont applicables.

d) En cas de litige relatif au présent contrat, le locataire et le bailleur peuvent choisir entre les tribunaux au siège de Generali, à son domicile/siège en Suisse ou au siège de SmartCaution.