

Conditions générales de l'assurance de cautionnement de garantie de loyer pour baux à usage d'habitation Edition 02.2013.

Contrat collectif « SMARTCAUTION »

GENERALI Assurances Générales SA, Nyon

Préambule

Les présentes conditions générales s'appliquent aux baux à usage d'habitation et régissent les relations contractuelles entre SmartCaution SA (le preneur d'assurance), Generali (l'assureur), les locataires (les assurés) et les bailleurs (les bénéficiaires de la garantie).

1. Objet de l'assurance

SmartCaution SA a conclu auprès de Generali un contrat d'assurance collectif en vertu duquel les locataires dont la demande de cautionnement est acceptée deviennent les assurés. Sur la base dudit contrat, Generali s'engage, en tant que caution (assurance de cautionnement), à payer au bailleur toute dette de l'assuré (capital, intérêts et frais inclus) découlant du bail, à concurrence de la somme couverte maximale indiquée dans le certificat de cautionnement pour l'ensemble des sinistres. Ladite dette n'est couverte que si elle est justifiée et si elle est née après l'établissement du certificat de cautionnement.

Le risque découlant du contrat de cautionnement est intégralement pris en charge par Generali en tant que caution.

SmartCaution SA représente Generali dans ses rapports avec les locataires et les bailleurs, sauf précision contraire dans les présentes conditions générales.

2. Conditions d'acceptation

Pour que la demande de cautionnement soit examinée par SmartCaution SA, le locataire doit avoir payé sa cotisation forfaitaire d'inscription (article 5) et signé la demande de cautionnement.

S'il s'agit d'une demande de cautionnement avec paiement en ligne via le site web www.smartcaution.ch, le locataire doit avoir payé sa cotisation forfaitaire d'inscription (article 5) après avoir confirmé qu'il a pris connaissance des conditions générales en cochant la case « J'ai lu, compris et accepté les conditions générales et je souhaite adhérer au contrat de cautionnement de SmartCaution SA ».

En cas d'acceptation de la demande de cautionnement, le certificat sera délivré au locataire (assuré) et au bailleur, conformément à l'article 3. SmartCaution SA se réserve le droit de refuser sans justification toute demande de cautionnement. Une confirmation du refus sera envoyée par lettre ou par courrier électronique et toute cotisation forfaitaire d'inscription qui aurait dû être payée sera remboursée dans les meilleurs délais.

En cas de refus de la demande de cautionnement justifié par une attitude contraire à la bonne foi du locataire, SmartCaution SA pourra lui réclamer le paiement des frais encourus pour l'examen de la demande.

3. Certificat de cautionnement

Dès l'acceptation de la demande, SmartCaution SA délivre un certificat de cautionnement, avec Generali en tant que caution, au locataire et au bailleur ou à son représentant.

Pour permettre la délivrance rapide d'un certificat de cautionnement, le locataire peut faire sa demande par Internet aux conditions de l'article 2. En cas d'acceptation, SmartCaution SA lui délivre un certificat de cautionnement Express. Pour déployer ses effets, le certificat de cautionnement Express doit impérativement être complété et signé par chaque locataire.

Les certificats de cautionnement (y compris Express) reprennent les éléments indiqués sur le contrat de bail (l'adresse du bien immobilier, le bailleur, le représentant de ce dernier, la date du début du bail, la somme couverte, le(s) locataire(s)).

Si des informations inexactes ont été transmises à SmartCaution SA, la responsabilité en incombe au locataire.

4. Colocataires

Si le contrat est établi au nom de plusieurs locataires, chacun d'entre eux est irrévocablement réputé avoir donné pouvoir aux autres d'agir en son nom et pour son propre compte, de telle sorte que chacun des locataires puisse valablement instruire SmartCaution SA et Generali pour toute question, notamment les mouvements de fonds, les obligations et/ou créances, le paiement de la somme couverte et la fin du contrat.

Les colocataires sont solidairement responsables de toutes les obligations envers Generali et SmartCaution SA.

5. Cotisation et frais

A la conclusion du contrat de cautionnement, le locataire doit payer une cotisation forfaitaire d'inscription de CHF 230.- qui le couvre jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

Chaque année suivante, le locataire devra s'acquitter d'une cotisation annuelle (due pour l'année entière) fixée à CHF 25.- + 5% de la somme couverte. Cette cotisation devra être payée par avance, avant le 1er janvier de l'année concernée.

En cas de non-paiement de la cotisation, le locataire sera sommé, par écrit et à ses frais, de s'exécuter sous 14 jours.

Les frais que SmartCaution SA ou Generali subit par la faute du locataire sont à la charge de ce dernier.

6. Aliénation de l'objet loué

Si le bailleur aliène l'objet loué après que le cautionnement ait été conclu ou si la propriété de l'objet loué passe à un tiers pour un autre motif (notamment des poursuites ou une faillite), le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de l'objet loué et les prétentions relevant du présent cautionnement reviennent alors également au nouveau bailleur, qui se substitue à l'ancien de plein droit.

7. Fourniture des prestations

7.1. Contrats de bail soumis au contrat-cadre romand de baux à loyer

7.1. Documents à fournir

Generali fournit la prestation de caution due sur requête du bénéficiaire du cautionnement (bailleur) adressé à Smartcaution SA, dans la limite du montant inscrit dans le Certificat de cautionnement, sur présentation de l'original de ce certificat et de l'un des justificatifs suivants :

- **Consentement écrit du locataire figurant au verso du certificat de cautionnement original** complété en indiquant le nom du locataire et sa nouvelle adresse, le numéro d'adhérent, le nom de la régie, la date de fin de bail, le montant réclamé par le bailleur et le montant garanti, la date de signature et la double signature du bailleur et du locataire, ou **tout autre document contenant les mêmes éléments et mentionnant que le locataire se reconnaît être débiteur de Generali** pour la somme libérée ;

- **L'original du commandement de payer** notifié au locataire à la requête du bailleur, non frappé d'opposition (même partielle) ou accompagné de l'original d'un jugement de mainlevée de l'opposition définitif et exécutoire, ainsi que **les pièces justificatives de la créance incluses** ;

- **L'original d'un jugement définitif et exécutoire** contenant une condamnation pécuniaire du locataire pour une dette découlant du contrat de bail visé par le certificat de cautionnement, ainsi que **les pièces justificatives de la créance incluses** ;

7.2. Dispositions générales

Le bailleur ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article 495 du Code des Obligations (CO) pour demander un paiement immédiat. Il doit donc agir en justice ou par voie de poursuite en Suisse au for convenu.

Le montant de l'indemnité est calculé d'après les principes du droit de bail et s'élève au maximum au montant maximal de la caution indiqué dans le certificat de cautionnement.

7.3. Dommages partiels

Lorsqu'une prestation est versée au bailleur, le montant de la caution est réduit du montant correspondant.

En cas de paiement par Generali d'un dommage partiel, le certificat de cautionnement original doit également être présenté, mais il sera restitué ensuite à son titulaire. Lorsqu'une prestation est versée au bailleur pour un dommage partiel, le montant de la caution est réduit du montant correspondant.

8. Droit de recours

Dans le cas où Generali paie tout ou partie de la somme couverte au bailleur, elle peut se retourner sans délai contre le locataire/colocataire. Ce dernier s'engage à rembourser à Generali les montants versés par celle-ci et à s'acquitter en sus des frais et intérêts.

9. Début du cautionnement de garantie de loyer

9.1. Le cautionnement prend effet dès que le locataire a versé la première cotisation et que le certificat de cautionnement a été remis au bailleur, à condition que le certificat de cautionnement ait été accepté par le bailleur, au plus tôt à la date de début du bail.

9.2. 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.

10. Fin du contrat de cautionnement

Le locataire peut résilier le contrat de cautionnement en tout temps et sans préavis, sous réserve de fournir au bailleur ou à son représentant une sûreté équivalente. SmartCaution SA acceptera la résiliation sur présentation d'un accord écrit du bailleur ou de son représentant. Dans ce cas, SmartCaution SA et Generali sont immédiatement libérées de leurs obligations.

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

- en cas d'accord écrit du locataire et du bailleur ;
- en cas de jugement exécutoire libérant SmartCaution SA et/ou Generali de ses obligations ;
- si le locataire sollicite la libération de SmartCaution SA 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 SA 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 SA et de Generali prend fin de plein droit.

11. Exactitude des informations fournies par le locataire

Par la signature de la demande de cautionnement, le locataire confirme l'exactitude des informations fondant sa demande. Il s'engage à annoncer à SmartCaution SA, tout changement intervenant avant la remise du certificat de cautionnement au bailleur.

12. Traitement des données et autorisation de collecter des informations

Le locataire autorise Generali ainsi que SmartCaution SA, à traiter des données issues de la documentation contractuelle ou de l'exécution du contrat. Cette autorisation porte en particulier sur la conservation physique ou électronique des données, l'utilisation des données pour la détermination de la cotisation, pour l'appréciation du risque, pour le traitement de sinistres, pour les évaluations statistiques.

Le locataire autorise SmartCaution SA, respectivement Generali, en cas d'appel à la caution, de demander au bailleur ou à son représentant tous les renseignements et documents afférents au contrat de bail et utiles pour le traitement du sinistre.

Dans la mesure nécessaire, Generali, ainsi que son partenaire de distribution, SmartCaution SA, peuvent transmettre ces données pour traitement aux tiers participant à l'exécution du contrat en Suisse ou à l'étranger, ainsi qu'aux réassureurs.

Generali a le droit de collecter des informations concernant les habitudes de paiement auprès des administrations et des services de renseignement. Cette autorisation est valable indépendamment de la conclusion du contrat.

Le locataire a le droit de demander à Generali les renseignements prévus par la loi relatifs au traitement des données qui le concernent.

13. Adaptation du contrat

SmartCaution SA et Generali se réservent le droit d'adapter le montant des cotisations en cours de contrat. A cet effet, les nouvelles conditions tarifaires seront envoyées au locataire au plus tard le 1er octobre de l'année en cours pour les cotisations concernant les années suivantes. Le locataire peut résilier le contrat de cautionnement sans préavis, sous réserve de fournir au bailleur ou à son représentant une sûreté équivalente, comme indiqué à l'article 10.1. Si le locataire n'use pas de cette faculté avant le 31 décembre de l'année en cours, il est réputé accepter les nouvelles conditions tarifaires.

14. Communications

Toutes communications ou notifications de SmartCaution SA et de Generali au locataire/colocataire ou encore au bailleur, relatives au contrat de cautionnement seront valablement envoyées à l'adresse indiquée sur le certificat de cautionnement ou, à défaut, à la dernière adresse indiquée par le locataire ou par le bailleur ou son représentant. Il incombe aux parties d'informer SmartCaution SA d'un changement d'adresse. Toutes communications des parties destinées à SmartCaution SA ou à Generali devront être adressées au siège de ces sociétés.

15. For

Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles que pour leurs héritiers ou ayants-droit, reconnaître sans réserve la compétence exclusive soit des tribunaux du lieu de situation du logement, objet du contrat de cautionnement, soit des tribunaux du siège de la Caution (Nyon), soit encore les tribunaux du siège de SmartCaution SA (Genève).

16. Droit applicable

Les relations entre les parties, ainsi que toutes les questions, prétentions et litiges qui en découlent ou y sont liés, notamment en matière de prise d'effet, de validité et d'interprétation, sont réglées par les présentes conditions générales et sont soumis exclusivement au droit suisse, en dérogation expresse à toutes les règles de droit international privé régissant le droit applicable.

Pour les locaux situés dans les cantons de Genève et Vaud, la Loi genevoise protégeant les garanties fournies par les locataires, respectivement la Loi vaudoise sur les garanties en matière de baux à loyer, sont applicables à titre supplétif.

DISPOSITIONS LEGALES PARTICULIERES

République et Canton de Genève

Les dispositions de la Loi protégeant les garanties fournies par les locataires (du 18 avril 1975) sont applicables. En voici un extrait :

Art. 1 : Forme de la garantie

- 1 Toute garantie en espèces ou en valeurs fournie en faveur d'un bailleur par un locataire ou par une tierce personne au profit d'un locataire doit être constituée sous la forme d'un dépôt bloqué auprès de la caisse de consignation de l'Etat ou dans un établissement bancaire reconnu comme office de consignation au sens de l'article 633, alinéa 3, du code des obligations.
- 2 Le recours au cautionnement simple est, toutefois, autorisé pour les baux à usage d'habitation, à la demande du locataire. Ce dernier peut en tout temps se mettre au bénéfice de l'alinéa 1.
- 3 Le recours au cautionnement simple ou solidaire est autorisé pour les baux à usage exclusivement commercial.
- 4 La désignation de l'établissement bancaire est laissée au choix du locataire.

Art. 4 : Retrait

- 1 Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire, ou en vertu d'une décision judiciaire.
- 2 En l'absence de l'accord du locataire, le bailleur peut obtenir que tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie lui soit versé sur présentation d'un commandement de payer exécutoire ou d'un jugement exécutoire prononçant une condamnation pécuniaire contre le locataire portant sur une créance relative au contrat de bail.
- 3 Ces dispositions s'appliquent par analogie au cautionnement.

Art. 5 : Déblocage de la garantie

A défaut d'une action judiciaire intentée par le bailleur contre le locataire dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré des locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée. Le propriétaire des espèces ou valeurs est autorisé à en reprendre possession.

Canton de Vaud

Les dispositions de la Loi sur les garanties en matière de baux à loyer (du 15 septembre 1971) sont applicables. En voici un extrait :

Art. 1 : Dépôt obligatoire des garanties

- 3 Le cautionnement, simple ou solidaire, est autorisé à titre de garantie pour les baux à usage exclusivement commercial.
- 4 Pour les baux concernant des logements, seul le cautionnement simple est admissible, à la demande expresse du locataire. Ce dernier peut, en tout temps, substituer au cautionnement une garantie de même montant en espèces ou en valeurs; les alinéas 1 et 2 sont applicables.

Art. 3 : Retraits et revenus

- 1 Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées, à titre de garantie, ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire.
- 2 Les revenus du dépôt peuvent être touchés sous la seule signature du locataire.
- 3 A défaut d'action judiciaire civile intentée par le bailleur contre le locataire dans le délai d'une année suivant la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, le dépôt est débloqué de plein droit et le locataire autorisé à en prendre possession.