

Informations au preneur d'assurance selon l'art. 3 LCA

1. Quelle est l'entreprise d'assurance ?

L'entreprise d'assurance est SmartCaution SA, (ci-après « SmartCaution »), Route des Acacias 24, 1227 Carouge.

2. Qu'est-ce qui est assuré ?

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

3. Qu'en est-il de la prime d'assurance et des frais ?

La prime ainsi que son échéance sont indiquées dans la proposition, la confirmation d'assurance et le certificat de garantie de loyer. SmartCaution peut prélever des frais supplémentaires, notamment pour l'établissement d'avenants, le renvoi de documents déjà transmis, etc.

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

- Les obligations du preneur d'assurance sont déterminées par les conditions contractuelles ainsi que la Loi sur le contrat d'assurance (LCA).
- Si SmartCaution 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 SmartCaution.
- Le preneur d'assurance est en outre tenu d'informer immédiatement SmartCaution, 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.

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

- L'assurance prend effet avec la remise de l'original du certificat 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 preneur d'assurance, outre le respect des conditions ci-dessus.

- Le preneur d'assurance et SmartCaution 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 preneur d'assurance résilie, il doit restituer à SmartCaution l'original du certificat de garantie de loyer. 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 est immédiatement libérée de ses obligations.

Par ailleurs, le contrat prend fin automatiquement et SmartCaution est immédiatement libérée de ses obligations :

- en cas d'accord du preneur d'assurance 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 de ses obligations;
 - en cas de restitution de l'original du certificat de garantie de loyer (exemplaire bailleur);
 - si le bailleur ne fournit pas la preuve, dans les douze mois qui ont suivi la fin du bail, qu'il a fait valoir une prétention contre le preneur d'assurance dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite dans l'année qui a suivi la fin du bail.
- 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.

6. Comment sont traitées les données par SmartCaution ?

SmartCaution traite les 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 la déclaration sur la protection des données de SmartCaution. La version actuelle est disponible en tout temps sous www.smartcaution.ch.

Conditions Générales d'Assurance (CGA) de garantie de loyer, édition 01.2025

1. 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.

2. Personnes assurées

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

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

- SmartCaution garantit le paiement des dettes du preneur d'assurance relevant du droit de bail, en relation avec les éléments du contrat de bail mentionnés dans le certificat de garantie de loyer.
- A titre de sûreté, le bailleur reçoit un certificat de garantie de loyer.
- Les prestations pour l'ensemble des sinistres sont limitées au montant du cautionnement mentionné dans le certificat de garantie de loyer. Si SmartCaution fournit des prestations découlant de la garantie de loyer, la somme du cautionnement se réduit du montant versé.

4. Quand SmartCaution fournit-elle les prestations au bailleur ?

- SmartCaution fournit les prestations relevant du certificat de garantie de loyer sur demande du bailleur, contre remise de l'un des documents suivants :
 - un accord écrit du preneur d'assurance et du bailleur indiquant la date de résiliation du bail et le montant reconnu du bailleur, 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 preneur d'assurance en relation avec le bail.
- En présence de plusieurs preneurs d'assurance, un accord écrit de l'un des preneurs d'assurance ou la présentation d'un commandement de payer exécutoire à l'encontre de l'un des preneurs d'assurance est suffisant.
- 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 de la caution indiqué dans le certificat de garantie de loyer.

5. Quelles sont les conséquences lors d'un sinistre ?

Si SmartCaution verse au bailleur des prestations relevant de la garantie de loyer, elle est subrogée dans les droits du bailleur et autorisée à faire un recours contre le preneur d'assurance, 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 de la garantie de loyer, le preneur d'assurance déclare expressément, dès sa conclusion de l'assurance, autoriser une éventuelle substitution de parties, du bailleur par SmartCaution, dans le cadre des procédures judiciaires ou d'exécution forcée déjà en cours à ce moment. En outre, le preneur d'assurance s'engage, dès sa conclusion de l'assurance, à rembourser à SmartCaution tous les montants qu'elle a payés au titre de la garantie de loyer et à s'acquitter des frais de dossier de CHF 100. Si le preneur d'assurance ne s'acquitte pas du remboursement et des frais avant le délai fixé, il reçoit une sommation assortie d'un délai de paiement de 14 jours. SmartCaution se réserve le droit d'exiger ensuite le remboursement par voie judiciaire. Les frais de la sommation légale et de la procédure de poursuite sont facturés au preneur d'assurance. En outre, des frais d'ouverture de poursuite de CHF 100 sont perçus, ainsi que CHF 25 de frais pour chaque rappel. Un prestataire de services de recouvrement peut être mandaté pour le recouvrement du remboursement. Conformément à l'art. 8 des présentes CGA, tous les preneurs d'assurance sont solidairement responsables desdits remboursement et frais.

6. Quand débute la couverture d'assurance ?

L'assurance débute :

- avec la remise du certificat 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(s) preneur(s) d'assurance, outre le respect des conditions ci-dessus.
- SmartCaution 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 prime qui aurait d'ores et déjà été 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 preneur d'assurance, SmartCaution pourra lui réclamer le paiement des frais encourus pour l'examen de la demande.

7. Quand prend fin la couverture d'assurance ?

Le preneur d'assurance peut résilier l'assurance en tout temps et sans préavis, sous réserve de présenter à SmartCaution 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. Si le preneur d'assurance résilie, il doit restituer à SmartCaution l'original du certificat de garantie de loyer. Dans ce cas, SmartCaution est immédiatement libérée de ses obligations.

Par ailleurs, le contrat prend fin automatiquement et SmartCaution est immédiatement libérée de ses obligations :

- en cas d'accord du preneur d'assurance 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 garantie de loyer (exemplaire bailleur) ;
- si le bailleur ne fournit pas la preuve, dans les douze mois qui ont suivi la fin du bail, qu'il a fait valoir une prétention contre le preneur d'assurance dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite dans l'année qui a suivi la fin du bail.

Dans le cas d'un remboursement de prime au prorata, le preneur d'assurance doit indiquer à SmartCaution sa nouvelle adresse et ses coordonnées bancaires complètes. Des frais de remboursement de CHF 25.- s'appliquent.

8. Qu'en est-il de la responsabilité solidaire ?

- Dans la mesure où plusieurs preneurs d'assurance sont mentionnés dans le certificat de garantie de loyer, ils sont tous solidairement responsables de l'ensemble des dettes et obligations résultant du présent contrat d'assurance.
- Chaque preneur d'assurance est autorisé à représenter seul les autres preneurs d'assurance et à faire, au nom de ceux-ci, des déclarations juridiquement contraignantes en relation avec la présente assurance de garantie de loyer et le certificat de garantie de loyer.

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

- Dans le cas où le bailleur fait valoir le cautionnement, le preneur d'assurance 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 SmartCaution dans l'examen de ces prétentions.
- Si le contrat de bail prend fin, le preneur d'assurance est tenu d'en informer SmartCaution dans un délai de 30 jours.
- Le preneur d'assurance est en outre tenu d'informer SmartCaution sans délai si le bailleur fait valoir à son encontre des prétentions au sens de l'art. 257e CO pendant la durée du contrat de bail mentionné dans le certificat de garantie de loyer ou dans un délai d'un an après la fin dudit contrat de bail.

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

- Pendant la durée du contrat, le preneur d'assurance est tenu de payer la prime à l'échéance convenue. Si le preneur d'assurance ne paye pas la prime avant expiration de ladite échéance, il reçoit une sommation assortie d'un délai de paiement de 14 jours. SmartCaution se réserve le droit d'exiger ensuite la prime par voie judiciaire. En dérogation à l'art. 20 LCA, l'obligation de prestation de SmartCaution n'est pas suspendue.
- Les frais de la sommation légale et de la procédure de poursuite sont facturés au preneur d'assurance. En outre, des frais d'ouverture de poursuite de CHF 100 sont perçus, ainsi que CHF 25 de frais pour chaque rappel. Un prestataire de services de recouvrement peut être mandaté pour le recouvrement de la prime.

11. Quand SmartCaution peut-elle modifier le contrat ?

- SmartCaution est autorisée à adapter les primes et/ou les dispositions contractuelles. Dans un tel cas, le preneur d'assurance doit être informé des nouvelles dispositions contractuelles et/ou de la nouvelle prime moyennant un préavis de 25 jours. Le preneur d'assurance peut résilier le contrat conformément aux CGA.
- La résiliation prend effet uniquement si le preneur d'assurance a remis l'original du certificat de garantie de loyer ou l'accord de résiliation écrit du bailleur à SmartCaution avant l'échéance du délai de 25 jours.
- Si le preneur d'assurance ne résilie pas le contrat avant l'échéance du délai de 25 jours, les modifications sont réputées approuvées.
- La version des CGA en vigueur est accessible en tout temps sur le site www.smartcaution.ch. Le preneur d'assurance est invité à le consulter régulièrement.

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

SmartCaution traite les données personnelles dans le respect de toutes les dispositions applicables de la législation sur la protection des données. SmartCaution traite les données collectées en vue de l'examen de la demande, l'exécution du contrat, du contrôle de solvabilité, du recouvrement, du règlement des dommages, du suivi client, de la documentation des relations client (existantes ou futures), du calcul des primes, et de l'appréciation du risque d'assurance, ainsi qu'à des fins marketing et statistiques. SmartCaution peut, à des fins de contrôle de solvabilité ou de recouvrement de créances en cours, communiquer les données clients à des tiers en Suisse et à l'étranger. SmartCaution peut informer les bénéficiaires lors de refus de propositions. Des informations détaillées sur le traitement figurent dans la déclaration sur la protection des données de SmartCaution. La version actuelle est disponible en tout temps sous www.smartcaution.ch.

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

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 SmartCaution n'est accordée en vertu de ce contrat. Cela vaut indépendamment de toutes dispositions contractuelles contraires. En particulier, SmartCaution 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, SmartCaution 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). Les dispositions relatives aux sanctions sont disponibles sur le site www.smartcaution.ch/sanctions ou auprès du service clientèle.

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

- 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.
- Canton de Genève : les dispositions de la Loi protégeant les garanties fournies par les locataires (du 18 avril 1975) sont applicables.
- Canton de Vaud : les dispositions de la Loi sur les garanties en matière de baux à loyer (du 15 septembre 1971) sont applicables.
- En cas de litige relatif au présent contrat, le preneur d'assurance et le bailleur peuvent choisir entre les tribunaux au siège de SmartCaution ou à son domicile/siège en Suisse.