

Les présentes Conditions Générales d'Assurance (CGA) s'appliquent exclusivement aux baux à loyer à usage d'habitation. Elles régissent les relations contractuelles entre SC, SwissCaution SA (SC), les locataires ou garants cautionnés (le Locataire) et les bailleurs garantis (le Bailleur). Les dispositions impératives du droit fédéral sont réservées.

Art. 1 Objet de la garantie et exclusions

1. SC, SwissCaution SA s'engage à garantir le paiement de toute dette découlant du contrat de bail à loyer mentionné dans le certificat de garantie de loyer (le Certificat) que le Locataire a à l'égard du Bailleur, jusqu'à concurrence, en capital, intérêts et frais, du montant de la garantie de loyer inscrit dans le Certificat.
2. Les obligations de SC sont exclues ou limitées dans les cas suivants :
 - a. SC ne garantit pas un bail entre un Locataire et un sous-locataire sans l'accord écrit du Bailleur ;
 - b. en cas d'existence de plusieurs Certificats garantissant le même bail, seul le dernier Certificat en date établi par SC fait foi ;
 - c. la garantie de loyer établie par SC ne couvre que les dettes du Locataire qui naissent postérieurement à la date d'entrée en vigueur (date d'émission) du Certificat.

Art. 2 Certificat de garantie de loyer

1. Dès acceptation de la demande de garantie de loyer et réception de la prime forfaitaire d'inscription, SC émet un seul Certificat original et l'adresse au Bailleur ou son représentant (bénéficiaire).
2. Une copie du Certificat valant police d'assurance au sens de l'art. 11 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) est adressée au Locataire (preneur d'assurance). Si la teneur du Certificat ne concorde pas avec les conventions intervenues, le Locataire ou le Bailleur doivent en demander la rectification dans les quatre semaines à partir de la réception du Certificat, faute de quoi, la teneur est considérée comme acceptée.

Art. 3 Pluralité de locataires

1. Lorsque le Certificat est établi au nom de plusieurs locataires, ceux-ci sont réputés être liés conjointement et solidairement, si bien que chacun d'entre eux est irrévocablement réputé avoir donné pouvoir aux autres d'agir en son nom et pour son compte et, de même, chacun des Locataires peut valablement instruire SC pour toute question liée au bail et à la garantie de loyer (libération de la garantie de loyer, mouvements de fonds, etc.).
2. SC peut s'adresser indifféremment à l'un ou l'autre d'entre eux dans l'exercice de son droit de recours et pour la totalité du montant dû (Art. 6 ci-dessous) selon les règles de la solidarité.

Art. 4 Début et fin de la garantie de loyer établie par SC

1. La garantie de loyer prend effet dès la date d'émission du Certificat.
2. La garantie de loyer prend fin à l'une des conditions suivantes :
 - a. en cas d'accord écrit par le Bailleur, en renvoyant à SC le Certificat original complété et signé ;
 - b. SC a payé au Bailleur le montant réclamé dans la limite du montant de la garantie de loyer inscrit dans le Certificat en application de l'article 5 ci-dessous ;
 - c. si dans les 12 mois qui suivent la fin du bail, le Bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le Locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou faillite, la garantie de loyer de SC prend fin de plein droit. Il incombe au Locataire qui sollicite la libération de la garantie de loyer de fournir à SC la preuve qu'il a libéré l'objet loué inscrit sur le Certificat depuis plus d'une année. A réception, SC informe le Bailleur ; si celui-ci ne fournit pas dans les quatorze jours la preuve qu'il a agi en justice ou initié une poursuite à l'encontre du Locataire dans l'année suivant la date de résiliation du bail de l'objet inscrit dans le Certificat, la garantie de loyer établie par SC prend fin de plein droit ;
 - d. en cas de substitution de garantie de loyer conformément à l'article 4 al. 4 ci-dessous.
3. Si après l'émission du Certificat, le Bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée (poursuite pour dettes ou faillite) et que le contrat de bail est transféré à l'acquéreur avec la propriété de la chose, l'objet de l'assurance au sens de l'article 1 ci-dessus bénéficie au nouveau Bailleur dès le transfert du bail. Tout nouveau Bailleur doit s'annoncer à SC dans les 30 jours suivant le transfert de propriété.
4. Le Locataire qui souhaite fournir au Bailleur une autre garantie de loyer en remplacement de celle établie par SC ne sera libéré de ses obligations envers SC qu'après avoir remis au Bailleur une nouvelle attestation de garantie de loyer ou une nouvelle garantie bancaire en remplacement de la garantie de loyer établie par SC et à SC l'accord écrit du Bailleur libérant SC de toute obligation en renvoyant le Certificat original complété et signé. Des frais administratifs de CHF 50.- sont facturés au Locataire.

Art. 5 Paiement du montant de la garantie de loyer en faveur du Bailleur

1. Conformément à l'article 257e alinéa 3 du Code Suisse des Obligations (CO), SC s'engage à payer au Bailleur le montant dû par le Locataire, dans la limite du montant inscrit dans le Certificat et sous réserve de l'article 1 al. 2 ci-dessus, lorsque l'une des conditions suivantes est réalisée :
 - a. sur présentation du Certificat original daté et signé par le Locataire et le Bailleur (double signature obligatoire), précisant la date de résiliation du bail et le montant réclamé par le Bailleur ;
 - b. sur présentation et remise de l'original du commandement de payer notifié au Locataire à la demande du Bailleur (pièces justificatives de la créance incluses), à condition qu'il soit exécutoire et libre de toute opposition, même partielle, ou accompagné de l'original d'un jugement de mainlevée de l'opposition définitif et exécutoire ;
 - c. sur présentation et remise de l'original d'un jugement définitif et exécutoire prononçant une condamnation pécuniaire contre le Locataire portant sur une créance relative au contrat de bail.
2. Lorsque les parties ont convenu d'un for en Suisse, notamment au lieu de situation de l'immeuble, et/ou fait éléction de domicile en Suisse pour l'exécution des prestations convenues et/ou pour toute notification, le Bailleur doit agir en justice ou par voie de poursuite en Suisse au for convenu et ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article 495 CO pour demander immédiatement à SC le paiement de la garantie.

Art. 6 Droit de recours/subrogation

1. Dans le cas où SC paie un montant au Bailleur en vertu de la garantie de loyer, SC est immédiatement et pleinement subrogée aux droits du Bailleur et peut réclamer au Locataire, par avis de paiement, le remboursement de tout montant versé par elle au Bailleur, auxquels s'ajoutent des frais administratifs de CHF 100.-.

L'attention du Locataire est attirée sur le fait que tout paiement postérieur à l'avis de paiement doit être adressé à SC exclusivement. S'il devait faire l'objet de poursuites du Bailleur à ce sujet, il doit en informer SC par écrit avant tout règlement.

2. Le Locataire déclare expressément consentir à la substitution de partie, à savoir du Bailleur par SC, dans toute procédure judiciaire et en exécution forcée déjà pendante lors de la subrogation des droits et il s'engage à rembourser à SC tous montants payés par elle au titre de la garantie de loyer auxquels s'ajoutent des frais engagés.

Art. 7 Primes

1. Lors de son inscription, le Locataire verse à SC une prime forfaitaire de CHF 231.- (timbre fédéral inclus) valable jusqu'au 31 décembre de l'année en cours. Cette prime forfaitaire d'inscription est due dans son intégralité, quelle que soit la date de début du bail inscrite dans le Certificat.
2. En cas de refus par SC d'une demande de garantie de loyer, SC s'engage à rembourser la totalité de la prime forfaitaire d'inscription sur demande du Locataire.
3. Pour les années suivantes, le Locataire s'engage à verser à SC une prime annuelle, payable par année civile d'avance, correspondant à 5% du montant de la garantie de loyer inscrit dans le Certificat, des frais de gestion de CHF 20.- et le timbre fédéral.
4. Le Locataire est tenu au paiement de la prime aussi longtemps que la garantie de loyer établie par SC n'a pas pris fin selon les dispositions de l'article 4 al. 2 ci-dessus. Il lui revient, le cas échéant, d'accomplir les formalités nécessaires auprès du Bailleur pour que SC obtienne la confirmation de la fin de la garantie de loyer.
5. Pour toute modification, acceptée par SC, concernant le Certificat après son émission, SC facture au Locataire des frais administratifs de CHF 50.-.
6. Si la garantie de loyer se termine avant la fin de l'année civile, le Locataire demandera à SC le remboursement de sa prime annuelle non échue, au prorata temporis, sous déduction de frais administratifs. Toutefois, en application de l'article 42 al. 3 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), si la résiliation intervient durant l'année civile qui suit la date d'émission du Certificat, la prime pour l'année entière reste acquise à SC, sauf si le Locataire constitue une nouvelle garantie de loyer émise par SC.
7. En cas de défaut de paiement de la prime annuelle, le Locataire en demeure est sommé, par écrit et à ses frais, de verser la prime dans un délai de 14 jours. Elle sera ensuite recouvrée selon toutes voies de droit utiles, sans suspension de la couverture, en dérogation à l'article 20 al. 3 LCA. Les frais de sommation et des procédures de poursuites sont ajoutés à la prime due.

Art. 8 Responsabilité

La responsabilité de SC et de ses employés est exclue pour tout préjudice découlant de l'exécution, de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des présentes CGA, sous réserve de la faute grave ou du dol au sens de l'article 100 al.1 CO. La responsabilité de SC est expressément exclue pour tout dommage découlant des informations qu'elle communique au Bailleur ou à un tiers au sujet du Locataire.

Art. 9 Dispositions finales

1. SC se réserve le droit de modifier à tout moment les présentes CGA, moyennant un préavis écrit de 30 jours avant la fin de l'année civile. Le Locataire peut alors résilier la garantie de loyer dans sa totalité pour la fin de l'année civile en cours. Pour être valable, la résiliation doit parvenir à SC au plus tard le dernier jour de l'année civile et remplir les conditions de l'article 4 al. 4 ci-dessus. A défaut de résiliation avant la fin de l'année civile en cours, les nouvelles conditions générales sont réputées acceptées par le Locataire.
2. SC se réserve le droit de contrôler la solvabilité du Locataire et de refuser, le cas échéant, la demande de garantie de loyer qui lui est faite, à son entière discrétion et sans obligation de motiver. SC traite les données du Locataire dans le strict respect de la Loi fédérale sur la protection des données (LPD). Elle peut en faire usage et les communiquer à des tiers dans les limites légales; en particulier, SC peut utiliser ces données pour fixer la prime, apprécier le risque d'assurance, élaborer des statistiques, mener des actions de marketing.

Art. 10 Droit applicable et for

Les relations entre SC, le Locataire et le Bailleur sont soumises au droit suisse. Tous les litiges qui pourraient survenir entre SC, le Locataire ou le Bailleur, sont exclusivement du ressort des tribunaux compétents du siège social de SC, sous réserve du recours au Tribunal fédéral dans les cas prévus par la loi. SC se réserve le droit d'ouvrir action au domicile/siège du Locataire ou du Bailleur ou devant tout autre tribunal compétent, tant en Suisse qu'à l'étranger. Dans cette éventualité, le droit suisse sera également applicable.

Rappel de la législation cantonale

(Genève) – Loi protégeant les garanties fournies par les locataires (LGFL)

Forme de la garantie (art. 1 LGFL) :

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 CO.
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. La désignation de l'établissement bancaire est laissée au choix du locataire.

Retrait (art. 4 LGFL) :

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.

Débloccage de la garantie (art. 5 LGFL) :

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 les 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.

(Vaud) – Loi sur les garanties en matière de baux et loyers (LGBL)

Dépôt obligatoire des garanties (art. 1 LGBL) :

Pour les baux concernant les 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.

Retraits et revenus (art. 3 LGBL) :

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. Les revenus du dépôt peuvent être touchés sous la seule signature du locataire. A défaut d'une action judiciaire 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. Le propriétaire des espèces ou valeurs est autorisé à en reprendre possession.