

ASSURANCE GARANTIE DE LOYER POUR LES CONTRATS DE BAIL D'HABITATIONS À USAGE PRIVÉ ET DE LOCAUX ANNEXES

FIRSTCAUTION SA, VERSION DU 21.10.2020

Information à l'attention de la clientèle conformément à l'art. 3 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA)

L'assureur est Firstcaution SA («Firstcaution»), une société anonyme de droit suisse siégeant Avenue Edouard-Rod 4 à 1260 Nyon.

Firstcaution garantit le paiement de toute dette découlant du contrat de bail à loyer mentionné dans le certificat de garantie de loyer («certificat»), que le locataire ou d'autres personnes désignées sur le contrat de location comme solidairement responsables («preneur d'assurance») a contracté à l'égard du bailleur ou ses représentants («bénéficiaire»), jusqu'à concurrence du montant assuré convenu («montant de garantie»).

Durant la première année civile de l'assurance, le montant de la prime annuelle est fixe, à partir de la deuxième année, il est flexible et dépend du montant de garantie convenue ainsi que du montant d'un éventuel paiement de dépôt du preneur d'assurance envers Firstcaution. Le preneur d'assurance peut à tout moment verser un dépôt supérieur ce qui entraîne la réduction de la prime à partir de la deuxième année civile d'assurance et vice-versa, si les conditions de solvabilité requises sont remplies. Il est toujours possible de consulter la situation actuelle (dépôt/prime) dans la police.

Les autres obligations du preneur d'assurance sont régies par l'art. 8 des Conditions générales d'assurance («CGA»).

L'assurance commence à la date mentionnée dans la police et se termine à l'une des conditions conformément à l'art. 4.1 des CGA.

Firstcaution traite les données personnelles pour l'examen de la demande (vérification de solvabilité incluse), l'exécution du contrat, le traitement des cas d'assurance, le recouvrement des créances, le marketing et les analyses statistiques. Les données sont conservées sous forme physique et électronique. Firstcaution peut, dans la limite des fins susmentionnées, transmettre ces données à des tiers en Suisse et à l'étranger. De plus, Firstcaution peut enregistrer des entretiens téléphoniques avec le preneur d'assurance à des fins de garantie de la qualité, de formation ou autres.

Conditions générales d'assurance

Art. 1 Champs d'application et parties contractantes

1.1 L'assurance garantie de loyer («assurance»/«contrat d'assurance») s'applique exclusivement à des prétentions issues de contrats de bail d'habitations à usage privé et de locaux annexes (p. ex. garages etc.) situés en Suisse.

1.2 Le contrat d'assurance est conclu entre Firstcaution SA («Firstcaution») et le/la locataire et d'autres personnes désignées sur le contrat de location comme solidairement responsables («preneur d'assurance») en faveur du bailleur ou ses représentants («bénéficiaire»).

1.3 La souscription d'une assurance pour les prétentions issues de contrats de sous-location implique que le bailleur a déclaré par écrit au locataire principal, son consentement à une sous-location. Dans ce cas, le contrat d'assurance est conclu entre Firstcaution et le/la sous-locataire («preneur d'assurance») en faveur du locataire principal («bénéficiaire»).

Art. 2 Étendue de l'assurance

2.1 Firstcaution s'engage, au sens de l'art. 496 CO, comme garant solidaire du preneur d'assurance vis-à-vis du bénéficiaire. La caution solidaire s'applique à toutes les prétentions justifiées relevant du droit de bail que le bénéficiaire fait valoir envers le preneur d'assurance pendant la durée de l'assurance issues du bail mentionné dans la demande ainsi que dans la police de garantie («police»; remise au preneur d'assurance) et dans le certificat de garantie de loyer («certificat»; remis au bénéficiaire).

2.2 Dans le cas où le bénéficiaire dispose de plusieurs certificats, le plus récent fait foi.

2.3 La garantie est limitée au montant mentionné dans la police et dans le certificat («montant de garantie»). Dans le cas où Firstcaution fournit des prestations au bénéficiaire, le montant de garantie est réduit du montant correspondant.

Art. 3 Plusieurs preneurs d'assurance/garants

3.1 Plusieurs preneurs d'assurance mentionnés dans la police sont responsables solidairement des obligations issues du contrat d'assurance.

3.2 Chaque preneur d'assurance est autorisé à représenter légalement le/les autre(s) preneur(s) d'assurance et à fournir des déclarations juridiques en son (leur) nom vis-à-vis de Firstcaution dans le cadre du contrat d'assurance.

3.3 Les garants nommés dans la police s'engagent à partager solidairement les responsabilités avec le/les preneur(s) d'assurance pour d'éventuelles prétentions récursoires de Firstcaution conformément à l'art. 6 des présentes CGA.

Art. 4 Début et fin de la garantie de loyer, changement de bénéficiaire

4.1 L'assurance commence à la date mentionnée dans la police et se termine lorsque l'un des événements suivants survient:

- Le preneur d'assurance résilie le contrat d'assurance par écrit en respectant un délai de préavis de 30 jours à la fin d'une année civile et en y joignant soit le certificat portant la signature du bénéficiaire, soit une déclaration équivalente signée en commun.
- Le bénéficiaire renonce par l'écrit à la garantie et renvoie le certificat signé à Firstcaution.
- Le montant de garantie est épuisé, car Firstcaution l'a versé au bénéficiaire.
- Le bénéficiaire ne fait valoir aucune prétention auprès du preneur d'assurance dans l'année qui suit la résiliation du contrat de bail.

4.2 Dans le cas où, suite à la conclusion du contrat d'assurance, l'objet loué passe à un autre propriétaire, et où celui-ci reprend le contrat de bail avec l'objet loué, la caution solidaire est également transférée au nouveau propriétaire.

Art. 5 Versement de la caution et droit de recours

5.1 Conformément à l'art. 257e, al. 3 CO, Firstcaution verse le montant de garantie au bénéficiaire sur présentation de l'un des justificatifs suivants par ce dernier:

- Une déclaration écrite valant reconnaissance de dette, précisant la date de résiliation du bail et le montant réclamé, signée à la fois par le preneur d'assurance et le bénéficiaire.
- Un commandement de payer exécutoire par le biais duquel le bénéficiaire a revendiqué des prétentions relevant du droit de bail vis-à-vis du preneur d'assurance, à condition qu'il soit libre de toute opposition, même partielle, ou accompagné d'un jugement de mainlevée de l'opposition définitif et exécutoire.
- Un jugement définitif et exécutoire relative à des prétentions relevant du droit de bail du bénéficiaire vis-à-vis du preneur d'assurance.

5.2 Il est versé au bénéficiaire le montant mentionné dans le justificatif correspondant, toutefois uniquement jusqu'à concurrence du montant de garantie.

5.3 Si un versement est effectué, Firstcaution assume, conformément à l'art. 507 CO les droits du bénéficiaire. Conformément à l'art. 3.3 des CGA, Firstcaution peut avoir recours au preneur d'assurance/garant et exiger le remboursement du montant versé dans un délai de 30 jours.

5.4 Si le remboursement n'est pas effectué dans ce délai, le preneur d'assurance/garant est invité par écrit à effectuer le paiement dans les 10 jours suivants. Pour ce rappel et tous les autres, un montant de CHF 20.00 ainsi que des intérêts seront facturés. En cas d'ouverture d'une procédure de poursuite, des frais administratifs de CHF 200.00 seront facturés conformément à l'art. 106 CO.

5.5 Le preneur d'assurance ne peut nullement faire valoir vis-à-vis de Firstcaution les objections qu'il aurait pu faire valoir auprès du bénéficiaire.

Art. 6 Prime, modalités de paiement et remboursement

6.1 Le preneur d'assurance doit une prime annuelle à Firstcaution.

6.2 La prime de la première année civile (année de la prise d'effet de l'assurance) est un forfait dépendant du moment de la prise d'effet de l'assurance («prime d'entrée»; timbre inclus), qui est due dès le début de l'assurance.

6.3 À partir de la deuxième année civile d'assurance, la prime est flexible et dépend de la somme de garantie convenue ainsi que du montant d'un éventuel paiement de dépôt du preneur d'assurance envers Firstcaution (voir l'art. 7 des présentes CGA).

La prime est calculée sur la base de la différence entre le montant de garantie convenu et le montant du dépôt versé (= «différence»), (à laquelle s'ajoutent des frais administratifs d'un montant de CHF 20.00 et le timbre).

6.4 À partir de la deuxième année civile d'assurance, la prime doit être versée chaque année de manière anticipée au plus tard le 31 décembre.

6.5 Si le preneur d'assurance ne règle pas la prime dans ce délai, il est invité par écrit à effectuer le paiement dans les 10 jours suivants. Pour ce rappel et tous les autres, un montant de CHF 20.00 sera facturé au preneur d'assurance. En cas d'ouverture d'une procédure de poursuite, des frais administratifs d'un montant de CHF 100.00 seront facturés au preneur d'assurance conformément à l'art. 106 CO. De plus, le montant dû (frais de rappel inclus) peut être confié à un bureau de recouvrement à des fins de poursuites. Le preneur d'assurance est tenu non seulement de régler le montant facturé mais également de rembourser la totalité des coûts (en particulier les frais de recouvrement) engendrés par le retard de paiement. Par dérogation à l'art. 20, al. 3 LCA, la couverture vis-à-vis du bénéficiaire n'est pas suspendue.

6.6 Quand l'assurance prend fin, Firstcaution rembourse sur demande au preneur d'assurance la prime déjà versée pour l'année civile en cours au prorata (c'est-à-dire pour la période entre la fin de l'assurance et le 31 décembre), sous déduction de frais administratifs de CHF 20.00. Ces frais ne sont pas appliqués si un nouveau contrat est souscrit. Demeurent réservées les dispositions de l'art. 24, al. 2 et de l'art. 42, al. 3 LCA.

Art. 7 Montant du dépôt

7.1 Le preneur d'assurance peut verser à tout moment un montant (par tranches de CHF 100.00) jusqu'à concurrence du montant de garantie sur un dépôt (compte collectif) («montant du dépôt»). Ceci entraîne la réduction de la prime à partir de la deuxième année civile (voir l'art. 6 des présentes CGA) et servira comme sûreté en cas de recours.

7.2 Le preneur d'assurance peut exiger le remboursement partiel ou complet du montant du dépôt versé (par tranches de CHF 100.00) dans la mesure où il remplit, selon Firstcaution, les conditions de solvabilité requises. Ceci entraîne l'augmentation de la prime à partir de la deuxième année civile (voir l'art. 6 des présentes CGA).

7.3 Les deux premières modifications du montant du dépôt (versement ou demande de remboursement) sont gratuites. Pour toutes les modifications suivantes, le preneur d'assurance doit à Firstcaution la somme de CHF 80.00.

Firstcaution se réserve le droit de facturer des intérêts négatifs si les conditions de marché l'imposent. Elle est tenue d'informer le preneur d'assurance de cette modification au moins 30 jours avant leur entrée en vigueur et de lui accorder le droit de transformer toute ou partie du montant du dépôt en caution sans facturation de frais jusqu'à l'entrée en vigueur de la modification.

7.4 La prime est recalculée comme suit: En cas de modification du montant du dépôt effectuée avant le 15 d'un mois, la prime est adaptée en conséquence au 1^{er} du mois suivant. En cas de modification du montant du dépôt effectuée après le 15 d'un mois, la prime est adaptée en conséquence au 1^{er} du deuxième mois suivant. Selon la modification réalisée, un remboursement ou une demande de versement supplémentaire s'impose par rapport à la prime déjà calculée et versée.

7.5 Après résiliation du contrat de bail, dont le preneur d'assurance doit informer immédiatement Firstcaution par écrit (voir art. 9.3), resp., en cas de contrats de bail à durée déterminée, à échéance de ces derniers, aucune autre modification du montant du dépôt n'est possible.

7.6 Firstcaution est autorisée à compenser ses prétentions envers le preneur d'assurance avec le montant du dépôt. Le montant du dépôt n'est ni rémunéré ni placé.

7.7 Après l'expiration du contrat d'assurance conformément à l'art. 4, Firstcaution verse au preneur d'assurance le montant du dépôt restant sur un compte bancaire indiqué par ce dernier.

7.8 La constitution d'un dépôt ainsi que des modifications du montant de dépôt n'impactent pas la validité ou la qualité de la garantie envers le bénéficiaire.

Art. 8 Autres obligations du preneur d'assurance

8.1 Le preneur d'assurance est tenu d'informer Firstcaution par écrit, dans un délai de 14 jours, de toute modification du bail (en particulier changement de bailleur et/ou d'administration, augmentation ou réduction du montant de la caution, sortie d'un colocataire du contrat de bail, changement de nom).

8.2 Le preneur d'assurance est tenu d'informer Firstcaution par écrit dans un délai de 14 jours si le bénéficiaire fait valoir des prétentions contre le preneur d'assurance pendant le contrat de bail mentionné dans la police ou durant l'année qui suit la résiliation du contrat conformément à l'art. 257e, al. 3 CO.

8.3 Le preneur d'assurance est tenu d'informer Firstcaution par écrit, dans un délai de 14 jours, de l'expiration du contrat de bail. Toutefois, la résiliation du contrat ne peut être validé que sur présentation d'un justificatif conforme à l'art. 4.1.

Art. 9 Dispositions finales

9.1 Firstcaution peut modifier à tout moment les présentes CGA, y compris les primes, ainsi que la police. Elle est tenue d'informer le preneur d'assurance de cette modification au moins 30 jours avant leur entrée en vigueur.

9.2 Le preneur d'assurance est autorisé à résilier par courrier recommandé le contrat d'assurance sans préavis jusqu'à l'entrée en vigueur de la modification sur présentation d'un justificatif conforme à l'art. 4.1. En l'absence de résiliation, la modification entre en vigueur

9.3 La version française des CGA fait foi.

9.4 Firstcaution se réserve le droit de refuser une demande de conclusion de contrat d'assurance à sa seule discrétion et sans obligation de motivation.

Art. 10 Droit applicable

Les dispositions de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance du 2 avril 1908 (LCA) ainsi que celles du Code des obligations (CO) s'appliquent.