

Information client selon la Loi sur le Contrat d'Assurance (LCA)

L'assureur est Firstcaution SA (Firstcaution), société anonyme de droit suisse ayant son siège à Avenue Edouard-Rod 4, CH-1260 Nyon. Firstcaution est une compagnie d'assurance agréée par la FINMA.

Le contrat d'assurance est régi par le droit suisse. Les bases du contrat sont constituées par la demande d'inscription, l'information client, les Conditions Générales d'Assurance et la copie du certificat de garantie de loyer (Certificat), valant police d'assurance au sens de l'article 11 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA). Les autres droits et obligations sont définis par la LCA.

Firstcaution applique les dispositions du droit suisse en matière de protection des données (LPD). Dans ce cadre, Firstcaution utilise les données collectées notamment pour traitement des cas d'assurance, pour l'appréciation des risques ainsi que pour des fins marketing et statistiques. Les données sont conservées sous forme physique ou électronique. Firstcaution se réserve le droit de communiquer les données clients à des tiers, à fins de contrôle de solvabilité ou de recouvrement des impayés. Si le règlement du cas juridique l'exige, des données peuvent être également communiquées à des tiers concernés ou transmises à l'étranger. Firstcaution se réserve le droit d'enregistrer les conversations téléphoniques à des fins d'assurance qualité et de formation, notamment.

Conditions Générales d'Assurance

Les présentes Conditions Générales d'Assurance (CGA) s'appliquent exclusivement aux baux à usage commercial. Elles régissent les relations contractuelles entre Firstcaution, les locataires cautionnés (le Locataire), les éventuels garants (le Garant) et les bailleurs garantis ou leurs représentants (le Bailleur). Les dispositions impératives du droit fédéral sont réservées.

Art. 1 Champ d'application et objet

- 1.1 Firstcaution 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 contracté à l'égard du Bailleur, jusqu'à concurrence, en capital, intérêts et frais, du montant de la garantie indiqué dans le Certificat.
- 1.2 Les obligations de Firstcaution sont exclues ou limitées dans les cas suivants :
 - a. Sauf accord écrit du Bailleur communiqué à Firstcaution, Firstcaution n'émet pas de garantie de loyer pour un bail entre un Locataire et un Sous-Locataire.
 - b. En cas d'existence de plusieurs Certificats garantissant le même bail à loyer, seul le dernier Certificat en date fait foi.
 - c. La garantie de loyer n'est fournie que pour les dettes du Locataire qui naissent postérieurement à la date de début de cautionnement mentionnée dans le Certificat.
- 1.3 La demande de garantie de loyer est constituée au minimum du formulaire de demande d'inscription, d'une copie du bail et d'une pièce d'identité valable du ou des Locataire(s) et éventuellement du ou des Garant(s). Firstcaution se réserve le droit de demander des documents, des garants ou des dépôts complémentaires. Une demande transmise en ligne est considérée licite sans signature et dans ce cas, les CGA sont mises à disposition avant la validation et réputé acceptées lors de la validation et de la transmission du formulaire de demande par le Locataire.

Art. 2 Certificat de garantie de loyer

- 2.1 Dès acceptation de la demande de garantie de loyer, Firstcaution émet un seul Certificat original qui est adressé au Bailleur. Une copie du Certificat valant police d'assurance au sens de l'article 11 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) est adressée au(x) Locataire(s).
- 2.2 Si la teneur de la police d'assurance ne concorde pas avec les conventions intervenues, le Locataire ou le Bailleur doivent en demander par écrit 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 ou présence d'un garant

- 3.1 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 Firstcaution pour toute question liée au bail et à la garantie de loyer (libération de la garantie, mouvements de fonds, etc.).
- 3.2 En présence d'un ou plusieurs Garants sur le Certificat, le ou les Garant(s) s'engage(nt) personnellement à répondre solidairement de l'exercice du droit de recours de Firstcaution.
- 3.3 Firstcaution peut s'adresser indifféremment à l'un ou l'autre des parties mentionnées dans l'art. 3.1 et 3.2 ci-dessus dans l'exercice de son droit de recours et pour la totalité de la garantie et des primes dues, d'intérêts et de frais y découlant, selon les règles de la solidarité.

Art. 4 Début et fin de la garantie de loyer

- 4.1 La garantie de loyer prend effet dès la date de début de cautionnement, mentionnée dans le Certificat.
- 4.2 La garantie de loyer prend fin à l'une des conditions suivantes :
 - a. En cas d'accord écrit et signé du Locataire et du Bailleur remis à Firstcaution ;
 - b. Lorsque Firstcaution 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'art. 5 ci-dessous.
 - c. Si, dans les 12 mois qui suivent la fin du contrat de 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 d'une faillite, la garantie de loyer de Firstcaution prend fin de plein droit. Dans le cas d'une procédure engagée par le Bailleur, ce dernier est tenu d'en informer Firstcaution au plus tard dans les 12 mois qui suivent la date de résiliation du bail.
Il incombe au Locataire qui sollicite la libération de la garantie de loyer de fournir à Firstcaution la preuve qu'il a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie depuis plus de 12 mois. À réception, Firstcaution doit en informer le Bailleur ; si celui-ci ne fournit pas par écrit dans les 14 jours la preuve qu'il a agi en justice en vue de paiement ou initié une poursuite à l'encontre du Locataire dans l'année suivant la date de résiliation du bail des locaux faisant l'objet de la garantie, l'engagement de Firstcaution prend fin de plein droit ;
 - d. En cas de substitution de garantie conformément à l'art. 4.6.
- 4.3 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'art. 1 ci-dessus bénéficie au nouveau Bailleur dès le transfert du bail. Tout nouveau Bailleur doit s'annoncer par écrit à Firstcaution dans les 30 jours suivant le transfert de propriété.
- 4.4 En cas de modification du bail ayant une incidence sur la garantie de loyer, le Locataire doit demander à Firstcaution la modification du Certificat en conséquence dans un délai de 30 jours à réception de l'acte modifiant le bail initial.
- 4.5 En cas de transfert du bail à un nouveau Locataire, la garantie de loyer établie par Firstcaution prend fin. Le reprenneur de l'objet loué ne peut en aucun cas se prévaloir de la garantie qui avait été réalisée par le Locataire. Le reprenneur peut faire une nouvelle demande à Firstcaution.
- 4.6 Le Locataire qui souhaite fournir au Bailleur une autre garantie de loyer en remplacement de celle établie par Firstcaution ne sera libéré de ses obligations vis-à-vis de Firstcaution qu'après avoir remis au Bailleur une nouvelle attestation d'assurance caution ou une nouvelle garantie bancaire en remplacement de la garantie de loyer établie par Firstcaution et à Firstcaution l'accord écrit du Bailleur libérant Firstcaution de toute obligation.

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

- 5.1 Firstcaution, conformément à l'art. 257e al. 3 du CO, s'engage à payer au Bailleur, pour les contrats de bail soumis ou non au contrat cadre romand de baux à loyer, en un seul versement le montant dû par le Locataire, dans la limite du montant garanti dans le Certificat, lorsque l'une des conditions suivantes est réalisée :
 - a. Sur présentation d'un accord du bailleur et du locataire valant reconnaissance de dette, précisant la date de résiliation du bail et le montant réclamé par le Bailleur et portant la double signature obligatoire du Locataire et du Bailleur.
 - b. Sur présentation et remise d'un jugement définitif et exécutoire prononçant une condamnation pécuniaire contre le Locataire, portant sur une créance relative au contrat de bail ;
 - c. Sur présentation et remise du commandement de payer notifié au Locataire à la requête du Bailleur, à condition qu'il soit exécutoire et libre de toute opposition, même partielle, ou accompagné d'un jugement de mainlevée de l'opposition définitif et exécutoire.

- 5.2 Le Bailleur ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article 495 CO pour demander immédiatement à Firstcaution le paiement de la garantie de loyer. Il doit agir en justice ou par voie de poursuite en Suisse au for convenu.

Art. 6 Droit de recours/Subrogation

- 6.1 Dans le cas où Firstcaution paie un montant au Bailleur en vertu de la garantie de loyer, Firstcaution est immédiatement et pleinement subrogée aux droits du Bailleur et peut réclamer au(x) Locataire(s) ou au(x) Garant(s), par avis de paiement, le remboursement de tout montant versé par elle au Bailleur en application du Contrat.
Tout paiement postérieur à l'avis de paiement doit être adressé à Firstcaution exclusivement.
En cas de poursuite du Bailleur à ce sujet, le Locataire doit en informer Firstcaution par écrit avant tout règlement de sa part.
- 6.2 En cas de non-paiement sur première réclamation, des frais de rappel de CHF 30.- seront facturés en sus, auxquels intérêts, frais administratifs de recouvrement par voie juridique de CHF 200.- selon l'art. 106 CO et frais de poursuites seront ajoutés en cas de non-paiement après rappel. Les sommes dues seront recouvrées selon toutes voies de droit utiles.
- 6.3 Le Locataire et le(s) Garant(s) déclare(nt) expressément consentir à la substitution de partie, à savoir du Bailleur par Firstcaution, dans toute procédure judiciaire et en exécution forcée déjà pendante lors de la subrogation des droits et il(s) s'engage(nt) à rembourser à Firstcaution tous montants payés par elle au titre de la garantie de loyer, auxquels s'ajoutent les intérêts et les frais.

Art. 7 Primes

- 7.1 Lors de son inscription, le Locataire s'engage à payer chaque année à Firstcaution une prime d'assurance correspondant à entre 5% et 10% du montant de caution inscrit dans le Certificat, en fonction du montant de caution et des paramètres de risque, frais de gestion de CHF 20.- et droit de timbre en sus.
- 7.2 La prime pour l'année en cours lors de l'inscription est calculée au prorata, couvrant la période entre la date de début de cautionnement mentionnée dans le Certificat et le 31 décembre, timbre fédéral et frais d'inscription de CHF 100.- en sus. Cette prime est à payer à l'avance. Firstcaution peut exiger du Locataire qui adhère entre le 1er octobre et le 31 décembre le paiement d'une prime couvrant la période courant jusqu'au 31 décembre de l'année suivante.
- 7.3 Lors du refus par Firstcaution d'une demande de garantie de loyer, Firstcaution rembourse la totalité de la prime versée par le Locataire.
- 7.4 Les primes annuelles pour les années suivantes sont payables par année civile d'avance, le paiement devant intervenir au plus tard le 31 décembre précédant l'année afférente à la prime due. La prime annuelle minimale ne peut être inférieure à CHF 100.-, frais de gestion de CHF 20.- et timbre fédéral en sus.
- 7.5 Le Locataire est tenu au paiement de la prime aussi longtemps que la garantie de loyer établie par Firstcaution n'a pas pris fin selon les dispositions de l'art. 4.2 ci-dessus. Il lui revient, le cas échéant, d'accomplir les formalités nécessaires auprès du Bailleur pour que Firstcaution obtienne la confirmation de la fin de la garantie de loyer.
- 7.6 En cas de défaut de paiement de la prime, le Locataire en demeure est rappelé, en écrit et à ses frais (frais de rappel de CHF 30.-), de verser la prime dans un délai de 10 jours. Si le paiement n'est pas effectué dans le délai fixé par le rappel, les sommes dues seront recouvrées selon toutes voies de droit utiles, frais administratifs de recouvrement par voie juridique selon l'art. 106 CO de CHF 100.- et frais des procédures de poursuites en sus, sans suspension de la couverture, en dérogation à l'art. 20 al. 3 LCA.
- 7.7 Si le contrat d'assurance caution se termine avant la fin de l'année civile, Firstcaution rembourse au Locataire, sur demande écrite de sa part dans le délai d'un mois qui suit la date de fin du bail, la quote-part de la prime annuelle versé pour l'année en cours, couvrant la période « date de fin de la garantie de loyer – 31 décembre » sous déduction de frais administratifs de CHF 20.-.
Toutefois, en application de l'art. 42 al. 3 de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), si la résiliation intervient durant l'année civile suivant la conclusion du contrat d'assurance caution, la prime pour l'année entière reste acquise à Firstcaution sauf si le Locataire constitue une nouvelle garantie de loyer émise par Firstcaution. La prime reste également acquise à Firstcaution lorsqu'elle est appelée à payer le Bailleur à la place du Locataire.

Art. 8 Garantie de loyer avec dépôt

- 8.1 Dans le cas où le Locataire verse une partie du montant de sa garantie de loyer sur un compte dépôt spécifiquement créé à cet effet auprès de Firstcaution, la prime est calculée uniquement sur la base de la partie garantie (montant de caution – montant du dépôt). Le Certificat émis fait état du montant total de la garantie de loyer demandée par le Bailleur.

Art. 9 Responsabilité

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

Art. 10 Dispositions finales

- 10.1 Firstcaution se réserve le droit de modifier à tout moment les présentes CGA, y compris le taux de la prime, moyennant un préavis écrit de 30 jours. Le Locataire peut alors résilier le contrat d'assurance caution sans préavis, sous réserve de fournir au Bailleur une garantie équivalente permettant la restitution du Certificat de caution à Firstcaution conformément à l'art. 4.6 ci-dessus. A défaut de résiliation sous 30 jours, les modifications sont réputées comme ayant été acceptées. Toute modification concernant les droits et/ou les obligations du Bailleur devra être communiquée à ce dernier ou à la régie qui le représente pour acceptation.
- 10.2 Firstcaution se réserve le droit de refuser toute demande de garantie de loyer qui lui est faite, à son entière discrétion et sans obligation de motiver.

Art. 11 For

- Tous les litiges qui pourraient survenir en application du présent contrat, y compris sa validité, son exécution et son interprétation sont exclusivement du ressort des tribunaux compétents du lieu de situation du logement. Firstcaution se réserve toutefois le droit d'ouvrir action au domicile/siège du ou des Garants, 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, à l'exclusion de toutes dispositions de droit international privé.

La version française des CGA fait foi.