

Conditions générales de l'assurance de cautionnement de garantie de loyer pour baux à usage commercial Edition 10.2018.

Contrat « SMARTCAUTION »
GENERALI Assurances Générales SA, Nyon

Préambule

Les présentes conditions générales s'appliquent aux baux commerciaux et régissent les relations contractuelles entre cashgate AG (le partenaire contractuel), Generali (l'assureur), les locataires (les assurés) et les bailleurs (les bénéficiaires de la garantie).

1. Objet de l'assurance

cashgate AG a conclu auprès de Generali un contrat de collaboration en vertu duquel les locataires dont la demande de cautionnement est acceptée deviennent 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 (ci-après : somme couverte). Ladite dette n'est couverte que si elle est justifiée et si elle est née après l'établissement du certificat de cautionnement. En cas de faillite du locataire, le contrat de cautionnement ne couvre que les dettes nées avant la faillite. Le risque découlant du contrat de cautionnement est intégralement pris en charge par Generali en tant que caution. cashgate AG 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 cashgate AG, le locataire doit avoir payé sa première cotisation annuelle (article 5) et signé la demande de cautionnement. En cas d'acceptation de la demande de cautionnement et après le paiement de la première cotisation annuelle, le certificat sera délivré au bailleur, avec une copie pour le locataire (assuré), conformément à l'article 3 cashgate AG 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 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 locataire, cashgate AG pourra lui réclamer le paiement des frais encourus pour l'examen de la demande.

3. Certificat de cautionnement

Dès l'acceptation de la demande, cashgate AG délivre un certificat de cautionnement, avec Generali en tant que caution, au bailleur ou à son représentant, avec copie au locataire. Si des informations inexactes ont été transmises à cashgate AG, la responsabilité en incombe au locataire. Dans un délai de quatre (LCA 12) semaines dès l'émission du certificat de cautionnement, le locataire ou le bailleur peut en demander la rectification, si son contenu ne correspond pas aux conditions prévues entre les parties. Toute demande de rectification doit être effectuée par courrier recommandé adressé à cashgate AG, accompagné du certificat de cautionnement original. cashgate AG se réserve le droit de refuser sans justification toute demande de rectification et d'annuler le certificat de cautionnement émis. En l'absence de demande de rectification dans le délai de quatre semaines, la teneur du certificat est réputée acceptée par le locataire et le bailleur.

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 cashgate AG 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 cashgate AG. Generali et cashgate AG peuvent s'adresser indifféremment à l'un ou l'autre des colocataires, notamment pour le recouvrement des frais, cotisations ou le remboursement de la somme couverte payée au bailleur en application du contrat de cautionnement (droit de recours).

5. Cotisation et frais

A la conclusion du contrat de cautionnement, le locataire doit payer une cotisation d'inscription. Cette cotisation couvre le locataire 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 civile entière). Cette cotisation devra être payée par avance, avant le 1^{er} janvier de l'année concernée. Le montant de la cotisation d'inscription et des cotisations annuelles suivantes est indiqué sur le document demande de cautionnement. Cashgate AG se réserve le droit de percevoir des frais complémentaires dans des cas particuliers. La cotisation annuelle devra être versée par le locataire tant que le contrat de cautionnement n'a pas pris fin en vertu de l'art. 10 ci-dessous. Il lui revient, le cas échéant, d'accomplir les formalités nécessaires auprès du bailleur pour que cashgate AG obtienne la confirmation de la fin du cautionnement. 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 cashgate AG 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 (paiement de la caution)

7.1. Versement de l'indemnité au bailleur

Generali fournit la prestation de caution due sur requête du bénéficiaire du cautionnement (bailleur) adressée à cashgate AG et sur présentation du certificat de cautionnement (original) et de l'un des justificatifs suivants :

- consentement écrit du locataire figurant sur le verso du certificat de cautionnement original et précisant la date de résiliation du bail et le montant réclamé par le bailleur, cotés par le bailleur ;
- l'original d'un commandement de payer, non frappé d'opposition (même partielle) ou dont l'opposition a été levée, notifié au locataire à la requête du bailleur, ainsi que les pièces justificatives de la créance ;
- un jugement exécutoire ou une décision de mainlevée passée en force de chose jugée, contenant une condamnation pécuniaire du locataire pour une dette découlant du contrat de bail visé par le certificat de cautionnement.

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 (soit la somme couverte). Le bailleur dispose de 12 (douze) mois après la fin du contrat de bail pour réclamer la prestation due par Generali. A l'échéance de cette période, le locataire peut solliciter la libération de cashgate AG et Generali en application de l'art. 10 des présentes Conditions générales.

7.3. Dommages partiels

En cas de paiement par Generali d'un dommage partiel, le certificat de cautionnement original doit également être présenté et le bailleur doit spécifier qu'il s'agit d'un dommage partiel. Le certificat de cautionnement original 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 annuelle 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.

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. cashgate AG acceptera la résiliation sur présentation d'un accord écrit du bailleur ou de son représentant figurant sur le formulaire établi à cet effet par Generali et cashgate AG et figurant au verso du certificat de cautionnement original. Dans ce cas, cashgate AG et Generali sont immédiatement libérés de leurs obligations. Par ailleurs, le contrat prend fin automatiquement et cashgate AG et Generali sont immédiatement libérées de leurs obligations :

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

Enfin, en cas de transfert du bail à un nouveau locataire, le contrat prend fin automatiquement dès ce transfert. Le bailleur doit par conséquent restituer le certificat de cautionnement à Cashgate AG, en libérant cette dernière et Generali de leurs obligations. Le reprenneur des locaux ne peut en aucun cas se prévaloir de la garantie fournie par le précédent locataire. Le reprenneur est libre de faire une nouvelle demande de cautionnement auprès de cashgate AG.

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 cashgate AG 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 cashgate AG 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 cashgate AG, respectivement Generali, en cas d'appel à la caution, à 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, cashgate AG, 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

cashgate AG 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 1^{er} décembre 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. 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 cashgate AG 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 cashgate AG d'un changement d'adresse. Toutes communications des parties destinées à cashgate AG 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 des locaux loués, objet du contrat de cautionnement, soit des tribunaux du siège de la Caution (Nyon), soit encore les tribunaux du siège de cashgate AG (Zurich).

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 : Débloccage 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.