

Informations pour le preneur d'assurance

1. Quel est le but de la présente information ?

Conformément aux dispositions de l'art. 3 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), le présent récapitulatif fournit des informations sur l'identité de l'assureur et sur les principaux éléments du contrat d'assurance.

2. Qui est l'assureur (porteur de risque) ?

L'assureur est Generali, Assurances Générales SA (ci-après « Generali »), Avenue Perdtemps 23, 1260 Nyon. Generali est une société anonyme de droit suisse.

3. Qui est l'interlocuteur ?

En sa qualité de représentante de Generali pour la présente assurance de garantie de loyer, SmartCaution SA (ci-après « SmartCaution ») examine les propositions d'assurance au nom de Generali, émet les certificats de cautionnement et examine les éventuelles prétentions. Toutes les communications liées à la présente assurance de garantie de loyer doivent donc être adressées à SmartCaution. L'adresse et les coordonnées de SmartCaution sont indiquées sur le cautionnement et les conditions générales d'assurance.

4. Qu'est-ce qui est assuré ?

a) L'assurance de garantie de loyer ne constitue pas une assurance en responsabilité civile. Elle assure le risque, pour le bailleur, que le locataire ne s'acquitte pas à son égard d'éventuelles dettes relatives au contrat de bail. A titre de sûreté, le bailleur reçoit de Generali un cautionnement de garantie de loyer établi à son profit et fixant un montant maximal.

b) Le preneur d'assurance (cocontractant) de Generali en relation avec cette assurance est le locataire.

c) Les conditions exactes sont stipulées dans la proposition ou l'offre, le certificat de cautionnement ainsi que dans les conditions contractuelles et les conditions du cautionnement.

5. A combien s'éleve la prime d'assurance ?

La prime ainsi que son échéance sont indiquées dans la proposition, les CGA et le cautionnement de garantie de loyer. Le droit de timbre fédéral est compris dans la prime d'assurance.

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

a) Les obligations du preneur d'assurance sont déterminées par les conditions contractuelles ainsi que la LCA.

b) Si Generali 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 Generali.

c) Le preneur d'assurance est en outre tenu d'informer SmartCaution, en tant que représentante de Generali, 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.

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

a) L'assurance prend effet avec la remise de l'original du cautionnement de garantie de loyer au locataire, au bailleur ou à sa gérance, mais au plus tôt à partir du début du bail.

b) 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. SmartCaution acceptera la résiliation sur présentation d'un accord écrit du bailleur ou de son représentant. L'assurance prend fin de manière anticipée lorsque l'original du cautionnement de garantie de loyer est rendu à SmartCaution, que le bailleur renonce à ses prétentions relevant du cautionnement de garantie de loyer ou qu'il n'a fait valoir aucune prétention à l'encontre du preneur d'assurance ou de Generali dans un délai d'un an après la fin du contrat de bail. Le cas de figure qui se réalise en premier est déterminant.

8. Comment Generali et SmartCaution traitent-elles les données communiquées ?

a) Dans leur domaine de responsabilité respectif, Generali et SmartCaution sont responsables du traitement des données personnelles des preneurs d'assurance et d'autres personnes en relation avec l'assurance de garantie de loyer. Tout en observant le droit Suisse sur la protection des données, ils sont amenés à traiter les données personnelles pour la conclusion et gestion de l'assurance de garantie de loyer, particulièrement pour la fixation de la prime, l'appréciation du risque, le traitement des sinistres et pour les évaluations statistiques.

b) Generali et SmartCaution peuvent demander aux autorités, à des services d'information et à d'autres tiers des renseignements pertinents concernant notamment le comportement du locataire en matière de paiements ainsi que l'évolution des sinistres. Cette disposition s'applique indépendamment de la conclusion du contrat.

c) En cas de sinistre, Generali et SmartCaution peuvent exiger du bailleur de leur transmettre le contrat de bail et d'autres documents pertinents en relation avec le sinistre (p. ex. état des lieux d'entrée et de sortie, correspondance, actes de procédure).

d) En outre, Generali et SmartCaution et les sociétés du groupe Generali respectivement du groupe SmartCaution peuvent utiliser les données personnelles pour leurs intérêts respectifs relatifs au développement de produit et pour des mesures de marketing et d'information, par exemple pour proposer au preneur d'assurance des produits des sociétés mentionnées et lui adresser des informations de produit à son adresse postale, e-mail ou téléphonique (par exemple par SMS).

e) À toutes les fins mentionnées, Generali et SmartCaution peuvent transmettre à d'autres sociétés du groupe Generali, respectivement du groupe SmartCaution, les données personnelles du preneur d'assurance et cas échéant, d'autres personnes. Dans la mesure nécessaire, ils peuvent en outre transmettre des données personnelles pour traitement à des tiers participant à l'exécution du contrat en Suisse ou à l'étranger, particulièrement aux co- et réassureurs et à des fournisseurs de prestations (par exemple IT). Lors d'une transmission de données personnelles dans un Etat sans niveau de protection des données adéquat, des dispositions contractuelles adaptées sont préalablement convenues avec le récepteur.

f) Generali et SmartCaution enregistrent les données personnelles des preneurs d'assurance et cas échéant, d'autres personnes, aussi longtemps que cela s'avère nécessaire pour l'accomplissement des objectifs mentionnés ainsi que pour des raisons d'archivage, de documentation et de preuve.

g) Dans la mesure où les conditions légales sont remplies, le locataire a le droit d'exiger de SmartCaution et de Generali des renseignements sur leur traitement respectif des données le concernant, de rectifier les données inexactes, de s'opposer à un traitement ultérieur de ses données personnelles, de faire supprimer, sous certaines conditions, des données et de se plaindre sur le traitement des données auprès du préposé fédéral à la protection des données et à la transparence (FPFDT). De plus amples informations sur le traitement de données personnelles par Generali sont contenues dans la déclaration sur la protection des données de Generali Suisse. La version actuelle de la déclaration sur la protection des données est disponible sous www.generali.ch/datenschutz.

h) Pour toute demande relative au droit de la protection des données, le locataire peut s'adresser à SmartCautionSA (voir art. 3) et – pour les demandes relevant de la responsabilité de Generali – à Generali (Holding) AG, Soodmattenstrasse 10, 8134 Adliswil, avec le complément d'adresse „Préposé à la protection des données”.

Conditions Générales d'Assurance (CGA) de garantie de loyer, Edition 11.2019

1. Qui est l'assureur ?

L'assureur est Generali Assurances Générales SA (ci-après « Generali »), Avenue Perdtemps 23, 1260 Nyon 1. Conformément à l'art. 17, les communications relatives au présent contrat d'assurance doivent être adressées à SmartCaution SA (ci-après « SmartCaution »), représentante de Generali.

2. Quelle est la validité territoriale de l'assurance de garantie de loyer ?

Sont exclusivement assurés les dettes résultant de contrats de bail pour des objets situés en Suisse.

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

a) L'assurance de garantie de loyer porte sur toutes les dettes du locataire relevant du droit de bail, en relation avec le contrat de bail conclu entre le locataire et le bailleur et mentionné dans le certificat de cautionnement (exemplaire « locataire » et exemplaire « bailleur »). Est assuré au profit du bailleur le risque d'un défaut de ces prétentions dû au non-paiement de la part du locataire. A titre de sûreté, le bailleur reçoit un cautionnement de garantie de loyer. Les prestations de Generali se limitent aux prestations mentionnées dans le cautionnement de garantie de loyer conformément aux conditions qui y sont stipulées.

b) Les prestations pour l'ensemble des sinistres sont limitées au montant du cautionnement mentionné dans le cautionnement de garantie de loyer. Si Generali fournit des prestations découlant du cautionnement de garantie de loyer, la somme du cautionnement se réduit du montant versé.

4. Quelles sont les conditions d'acceptation ?

a) Pour que la demande de cautionnement soit examinée par SmartCaution, le locataire doit avoir signé la demande de cautionnement.

b) S'il s'agit d'une demande de cautionnement via le site web, le locataire doit avoir coché la case « j'ai lu, compris et accepté les conditions générales ».

c) En cas d'acceptation de la demande de cautionnement, le certificat de cautionnement (selon l'article 3) sera délivré au bailleur en exemplaire « bailleur » et au locataire (preneur d'assurance) en exemplaire « locataire », à condition que le locataire ait préalablement payé sa prime d'inscription (article 5).

d) 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 cotisation forfaitaire d'inscription qui aurait dû ores et déjà été payée sera remboursée dans les meilleurs délais.

e) En cas de refus de la demande de cautionnement justifié par une attitude contraire à la bonne foi du locataire, SmartCaution pourra lui réclamer le paiement des frais encourus pour l'examen de la demande.

5. Quelles sont les cotisations et les frais ?

a) À la conclusion du contrat de cautionnement, le locataire doit payer une prime d'inscription pour la période jusqu'au 31 décembre de l'année en cours. Chaque année suivante, le locataire devra s'acquitter d'une prime annuelle (due pour l'année civile entière). Ce montant devra être payé par avance, avant le 1er janvier de l'année concernée.

b) Le montant de la prime d'inscription et des primes annuelles suivantes sont indiqués sur les documents de souscription.

c) La prime annuelle devra être versée par le locataire jusqu'à la résiliation du contrat de cautionnement selon l'art. 7. Il lui revient, le cas échéant, d'accomplir les formalités nécessaires auprès du bailleur pour que SmartCaution obtienne la confirmation de la fin du cautionnement. En cas de non-paiement de la prime, le locataire sera sommé, par écrit et à ses frais de s'exécuter sous 14 jours. Les frais que SmartCaution ou Generali subissent par la faute du locataire sont à la charge de ce dernier.

6. Quand débute l'assurance de garantie de loyer ?

a) L'assurance de garantie de loyer débute

- avec la remise du certificat de cautionnement au locataire et au bailleur ou sa gérance,
- mais au plus tôt à la date de début du bail.

b) En cas d'émission d'un certificat de cautionnement express, le cautionnement prend effet dès la signature de ce document par le locataire, outre le respect des conditions ci-dessus.

7. Quand prend fin l'assurance de garantie de loyer ?

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. SmartCaution acceptera la résiliation sur présentation d'un accord écrit du bailleur ou de son représentant. Dans ce cas, SmartCaution et Generali sont immédiatement libérées de leurs obligations.

Par ailleurs, le contrat prend fin automatiquement et SmartCaution et Generali sont immédiatement libérées de leurs obligations :

- en cas d'accord écrit du locataire et du bailleur (formulaire « fin de contrat de cautionnement », ou tout autre document contenant les mêmes éléments et mentionnant que le locataire se reconnaît être débiteur de Generali) ;
- en cas de jugement exécutoire libérant SmartCaution et/ou Generali de leurs obligations ;
- en cas de restitution de l'original du certificat de cautionnement (exemplaire « bailleur ») ;
- si le locataire sollicite la libération de SmartCaution et de Generali de leurs obligations vis-à-vis du bailleur et produit la preuve qu'il a quitté les locaux concernés par le certificat de cautionnement depuis plus d'une année : dans ce cas, SmartCaution 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 SmartCaution et de Generali prend fin de plein droit.

8. Qu'en est-il des communautés de locataires ?

a) Dans la mesure où plusieurs locataires sont mentionnés dans le certificat de cautionnement, ils sont considérés comme une communauté de locataires et sont tous responsables solidairement de l'ensemble des dettes et obligations résultants du présent contrat d'assurance.

b) Chaque locataire est autorisé à représenter seul la communauté de locataires et à effectuer, au nom de celle-ci ou des autres locataires, des déclarations de nature juridiquement contraignante en relation avec la présente assurance de garantie de loyer et le cautionnement de garantie de loyer.

9. Qu'en est-il lors d'une 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.

10. Quand Generali fournit-elle les prestations au bailleur ?

a) GENERALI fournit les prestations relevant du cautionnement de garantie de loyer sur demande du bailleur, à la condition que le bailleur ait fait valoir ses prétentions découlant du cautionnement de garantie de loyer dans une année à compter de la fin du bail mentionné dans le certificat de cautionnement.

b) Le bailleur doit remettre à Generali l'un des documents suivants :

- l'accord écrit du locataire au moyen du formulaire « fin de contrat de cautionnement », ou tout autre document contenant les mêmes éléments et mentionnant que le locataire se reconnaît être débiteur de Generali, 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 locataire en relation avec le contrat de bail.

c) Dans le cas des communautés de locataires, l'accord écrit de l'un des locataires ou la présentation d'un commandement de payer exécutoire à l'encontre de l'un des locataires est suffisant.

d) 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 pour convenu. Le montant de l'indemnité est calculé d'après les principes du droit de bail et s'éleve au maximum au montant maximal de la caution indiqué dans le certificat de cautionnement.

11. Quelles sont les incidentes des prestations de Generali relevant du cautionnement de garantie de loyer ?

a) Si Generali verse au bailleur des prestations relevant du cautionnement de garantie de loyer, elle est subrogée dans les droits du bailleur et autorisée à se retourner contre le locataire à hauteur des prestations versées par elle. Dans le cas d'un paiement relevant du cautionnement de garantie de loyer, le preneur d'assurance (locataire) déclare expressément autoriser une éventuelle substitution de parties, du bailleur par Generali, dans le cadre des procédures judiciaires ou d'exécution forcée déjà en cours à ce moment.

b) Lorsqu'une prestation est versée au bailleur, le montant de la caution est réduit du montant correspondant. En cas de paiement par Generali d'un dommage partiel, le certificat de cautionnement original doit également être présenté, mais il 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.

12. Quelles sont les obligations du locataire ?

a) Dans le cas où le bailleur fait valoir le cautionnement, le preneur d'assurance (locataire) est tenu d'opposer au bailleur toutes les objections et exceptions contre le motif, l'étendue et le bien-fondé des prétentions soulevées par le bailleur en relation avec le contrat de bail, respectivement de soutenir GENERALI dans l'examen de ces prétentions.

b) Si le contrat de bail prend fin, le preneur d'assurance est tenu d'en informer Generali dans un délai de 30 jours.

c) Le preneur d'assurance est en outre tenu d'informer Generali 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 cautionnement ou dans un délai d'un an après la fin dudit contrat de bail.

13. Qu'en est-il des sous-locations ?

L'assurance de garantie de loyer ne couvre aucune prétention résultant d'un contrat de sous-location entre le locataire et un éventuel sous-locataire.

14. Qu'en est-il des changements d'affectation ?

Generali ne se porte caution que pour les locaux d'habitation respectivement commerciaux, conformément au certificat de cautionnement. Si le locataire et le bailleur conviennent d'un changement d'affectation sans l'accord de Generali, Generali cesse d'être obligée à fournir des prestations au profit du bailleur en relation avec le cautionnement et la présente assurance de garantie de loyer.

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

a) Le locataire est tenu de payer la prime à l'échéance mentionnée (l'art. 5.a) pendant la durée du contrat. Si le locataire ne paye pas la prime avant ladite échéance, il reçoit une sommation assortie d'un délai de paiement de 14 jours. Generali se réserve le droit d'exiger ensuite la prime par voie judiciaire. En dérogation à l'art. 20 LCA, l'obligation de prestation de Generali n'est pas suspendue.

b) Les frais de la sommation légale et de la procédure de poursuite sont facturés respectivement à hauteur de CHF 50.– ou de CHF 100.– au maximum.

16. Quand Generali peut-elle modifier le contrat ?

a) Generali est autorisée à adapter les primes et/ou les dispositions contractuelles. Dans un tel cas, le preneur d'assurance (locataire) doit être informé des nouvelles dispositions contractuelles et/ou de la nouvelle prime au plus tard 25 jours avant l'échéance de la période d'assurance. Le locataire a alors le droit, jusqu'à l'échéance de la prime au plus tard, de résilier le contrat avec effet à la fin de la période d'assurance.

b) La résiliation ne prend effet que si le locataire a remis l'original du cautionnement de garantie de loyer à SmartCaution au moment de l'échéance de la prime.

c) Si le locataire omet de résilier le contrat en temps voulu, l'adaptation du contrat est réputée approuvée.

17. A qui adresser les communications ?

L'ensemble des communications (sous réserve de l'art. 18) doivent être adressées à : SmartCaution SA, Route des Acacias 24, CH-1227 Carouge. E-mail : info@smartcaution.ch

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

a) Dans leur domaine de responsabilité respectif, Generali et SmartCaution sont responsables du traitement des données personnelles des preneurs d'assurance et d'autres personnes en relation avec l'assurance de garantie de loyer. Tout en observant le droit Suisse sur la protection des données, ils sont amenés à traiter les données personnelles pour la conclusion et gestion de l'assurance de garantie de loyer, particulièrement pour la fixation de la prime, l'appréciation du risque, le traitement des sinistres et pour les évaluations statistiques.

b) Generali et SmartCaution peuvent demander aux autorités, à des services d'information et à d'autres tiers des renseignements pertinents concernant notamment le comportement du locataire en matière de paiements ainsi que l'évolution des sinistres. Cette disposition s'applique indépendamment de la conclusion du contrat.

c) En cas de sinistre, Generali et SmartCaution peuvent exiger du bailleur de leur transmettre le contrat de bail et d'autres documents pertinents en relation avec le sinistre (p. ex. état des lieux d'entrée et de sortie, correspondance, actes de procédure).

d) En outre, Generali et SmartCaution et les sociétés du groupe Generali respectivement du groupe SmartCaution peuvent utiliser les données personnelles pour leurs intérêts respectifs relatifs au développement de produit et pour des mesures de marketing et d'information, par exemple pour proposer au preneur d'assurance des produits des sociétés mentionnées et lui adresser des informations de produit à son adresse postale, e-mail ou téléphonique (par exemple par SMS).

e) À toutes les fins mentionnées, Generali et SmartCaution peuvent transmettre à d'autres sociétés du groupe Generali, respectivement du groupe SmartCaution, les données personnelles du preneur d'assurance et cas échéant, d'autres personnes. Dans la mesure nécessaire, ils peuvent en outre transmettre des données personnelles pour traitement à des tiers participant à l'exécution du contrat en Suisse ou à l'étranger, particulièrement aux co- et réassureurs et à des fournisseurs de prestations (par exemple IT). Lors d'une transmission de données personnelles dans un Etat sans niveau de protection des données adéquat, des dispositions contractuelles adaptées sont préalablement convenues avec le récepteur.

f) Generali et SmartCaution enregistrent les données personnelles des preneurs d'assurance et cas échéant, d'autres personnes, aussi longtemps que cela s'avère nécessaire pour l'accomplissement des objectifs mentionnés ainsi que pour des raisons d'archivage, de documentation et de preuve.

g) Dans la mesure où les conditions légales sont remplies, le locataire a le droit d'exiger de SmartCaution et de Generali des renseignements sur leur traitement respectif des données le concernant, de rectifier les données inexactes, de s'opposer à un traitement ultérieur de ses données personnelles, de faire supprimer, sous certaines conditions, des données et de se plaindre sur le traitement des données auprès du préposé fédéral à la protection des données et à la transparence (FPFDT). De plus amples informations sur le traitement de données personnelles par Generali sont contenues dans la déclaration sur la protection des données de Generali Suisse. La version actuelle de la déclaration sur la protection des données est disponible sous www.generali.ch/datenschutz.

h) Pour toute demande relative au droit de la protection des données, le locataire peut s'adresser à l'adresse mentionnée à l'art. 17 (SmartCaution) et – pour les demandes relevant de la responsabilité de Generali – à Generali (Holding) AG, Soodmattenstrasse 10, 8134 Adliswil, avec le complément d'adresse „Préposé à la protection des données”.

i) Dans la mesure où plusieurs locataires sont mentionnés dans le certificat de cautionnement, ils sont considérés comme une communauté de locataires et sont tous responsables solidairement de l'ensemble des dettes et obligations résultants du présent contrat d'assurance.

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

a) Les dispositions de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) s'appliquent au présent contrat d'assurance.

b) Canton de Genève : les dispositions de la Loi protégeant les garanties fournies par les locataires (du 18 avril 1975) sont applicables.

c) Canton de Vaud : les dispositions de la Loi sur les garanties en matière de baux à loyer (du 15 septembre 1971) sont applicables.

d) En cas de litige relatif au présent contrat, le locataire peut choisir entre les tribunaux au siège de la GENERALI, à son domicile en Suisse ou à Zurich.