

Conditions générales d'assurance

A Dispositions générales

A1 Qui est l'assureur ?

L'assureur est SmartCaution SA (ci-après « SmartCaution »), Route des Acacias 24, 1207 Carouge. Toutes les communications liées à la présente assurance de garantie de loyer doivent donc être adressées à SmartCaution SA, Route des Acacias 24, 1207 Carouge.

A2 Quelle est la validité territoriale de l'assurance de garantie de loyer ?

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

A3 Personnes assurées

Sont considérés comme preneurs d'assurance les locataires privés ou commerciaux en Suisse (dénommés « locataires » ci-après).

A4 Quel est l'objet de l'assurance de 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 bail mentionné dans le certificat de cautionnement.
- b. A titre de sûreté, le bailleur reçoit un certificat de cautionnement de garantie de loyer.
- c. Les prestations pour l'ensemble des sinistres sont limitées au montant du cautionnement mentionné dans le cautionnement de garantie de loyer. Si SmartCaution fournit des prestations découlant du cautionnement de garantie de loyer, la somme du cautionnement se réduit du montant versé.

A5 Quand SmartCaution fournit-elle les prestations au bailleur ?

- a. SmartCaution fournit les prestations relevant du cautionnement de garantie de loyer sur demande du bailleur, contre remise de l'un des documents suivants :
 - une reconnaissance de dette du locataire, 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 bail.
- b. Dans le cas des communautés de locataires, la reconnaissance de dette de l'un des locataires ou la présentation d'un commandement de payer exécutoire à l'encontre de l'un des locataires suffisent.

A6 Quelles sont les incidences des prestations relevant du cautionnement de garantie de loyer ?

Si SmartCaution verse au bailleur des prestations relevant du cautionnement de garantie de loyer, elle est subrogée dans les droits du bailleur et autorisée à faire un recours contre le locataire, à première demande et sans qu'il fasse valoir d'exceptions ni d'objections, à hauteur des prestations versées par elle. Dans le cas d'un paiement relevant du cautionnement de garantie de loyer, le locataire déclare expressément autoriser une éventuelle substitution de parties, du bailleur par SmartCaution, dans le cadre des procédures judiciaires ou d'exécution forcée déjà en cours à ce moment.

A7 Quand débute la couverture d'assurance ?

L'assurance débute :

- Avec la remise du certificat de cautionnement de loyer au bailleur ou à sa gérance ;
- Mais au plus tôt à partir du début du bail, respectivement du début du cautionnement en cas de remplacement d'une sûreté existante.

A8 Quand prend fin la couverture d'assurance ?

Le locataire et SmartCaution peuvent résilier le contrat de cautionnement en tout temps et sans préavis, sous réserve de fournir au bailleur ou à son représentant une sûreté équivalente. Si le locataire résilie, il doit restituer à SmartCaution l'original du certificat de cautionnement. SmartCaution acceptera la résiliation sur présentation d'un accord écrit du bailleur ou de son représentant ou sur restitution par le bailleur de l'original du certificat de cautionnement. Dans ce cas, SmartCaution est immédiatement

libérées de leurs obligations. Par ailleurs, le contrat prend fin automatiquement et SmartCaution est immédiatement libérée de leurs obligations :

- en cas d'accord du locataire et du bailleur sous forme écrite ;
- en cas d'un jugement exécutoire ;
- en cas de restitution de l'original du certificat de cautionnement ;
- si le locataire sollicite la libération de SmartCaution 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, 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 prend fin de plein droit.

A9 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 résultant du présent contrat d'assurance.
- b. Chaque locataire est autorisé à représenter seul la communauté de locataires et à faire, au nom de celle-ci ou des autres locataires, des déclarations juridiquement contraignantes en relation avec la présente assurance de garantie de loyer et le cautionnement de garantie de loyer.

A10 Quelles sont les obligations du locataire ?

- a. Dans le cas où le bailleur fait valoir le cautionnement, le locataire est tenu d'opposer au bailleur toutes les objections et exceptions contre le motif, l'étendue et le bien-fondé des prétentions soulevées en relation avec le contrat de bail, respectivement de soutenir SmartCaution dans l'examen de ces prétentions.
- b. Si le contrat de bail prend fin, le preneur d'assurance est tenu d'en informer SmartCaution dans un délai de 30 jours.
- c. Le preneur d'assurance est en outre tenu d'informer SmartCaution 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.

A11 Qu'en est-il des changements d'affectation ?

SmartCaution se porte caution soit pour des locaux d'habitation ou commerciaux selon le certificat de cautionnement. Si le locataire et le bailleur conviennent d'un changement d'affectation sans l'accord de SmartCaution, elle 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.

A12 Qu'arrive-t-il en cas de défaut de paiement de la prime ?

- a. Pendant la durée du contrat, le locataire est tenu de payer la prime à l'échéance convenue. Si le locataire ne paye pas la prime avant expiration de ladite échéance, il reçoit une sommation assortie d'un délai de paiement de 14 jours.
SmartCaution se réserve le droit d'exiger ensuite la prime par voie judiciaire. En dérogation à l'art. 20 LCA, l'obligation de prestation de SmartCaution n'est pas suspendue.
- b. Les frais de la sommation légale et de la procédure de poursuite sont facturés respectivement à hauteur de CHF 50.00 ou de CHF 100.00 au maximum. Un prestataire de services de recouvrement peut être mandaté pour le recouvrement de la prime. Celui-ci peut facturer des frais supplémentaires.

A13 Quand SmartCaution peut-elle modifier le contrat ?

- a. SmartCaution est autorisée à adapter les primes et/ou les dispositions contractuelles. Dans un tel cas, le 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 uniquement si le locataire a remis l'original du cautionnement de garantie de loyer à SmartCaution jusqu'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.

SMART|CAUTION

A14 A qui faut-il adresser les communications ?

L'ensemble des communications doivent être adressées à SmartCaution SA, Route des Acacias 24, 1227 Carouge.

A15 Qu'en est-il de la protection des données ?

SmartCaution traite vos données personnelles dans le respect de toutes les dispositions applicables de la législation sur la protection des données. Des informations détaillées sur le traitement figurent dans les dispositions en matière de protection des données de SmartCaution. La version actuelle est disponible en tout temps sous www.smartcaution.ch

A16 Qu'en est-il des sanctions économiques, commerciales et financières ?

En présence de sanctions économiques, commerciales ou financières légalement applicables qui s'opposent au présent contrat d'assurance, aucune couverture d'assurance ou autre prestation de SmartCaution n'est accordée en vertu de ce contrat.

Cela vaut indépendamment de toutes dispositions contractuelles contraires. En particulier, SmartCaution ne sera pas tenue de payer des dommages et intérêts ou de fournir tout autre service dans le cadre du présent contrat si, de ce fait, SmartCaution enfreint des sanctions commerciales ou économiques, des lois ou règlements, des interdictions, des restrictions ou des résolutions de l'ONU, de l'UE, des États-Unis et/ou de la Suisse (par exemple, conformément à la LEmb, la liste complète des personnes, sociétés et organisations sanctionnées du Secrétariat d'État à l'économie SECO). La liste actuelle des dispositions relatives aux sanctions est disponible sur le site www.smartcaution.ch

A17 Qu'en est-il des divergences d'opinion (droit applicable et for) ?

a. Les dispositions de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) s'appliquent au présent contrat d'assurance. D'éventuelles dispositions légales de droit cantonal ou fédéral et des modifications de la jurisprudence suprême ou de la pratique administrative de la FINMA, applicables au cautionnement d'obligations liées au contrat de bail, prévalent impérativement sur les présentes CGA.

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 et le bailleur peuvent choisir entre les tribunaux de leur domicile/siège en Suisse ou le siège de SmartCaution.

B Informations pour le preneur d'assurance

B1 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'entreprise d'assurance et sur les principaux éléments du contrat d'assurance.

B2 Qui est l'assureur (porteur du risque) ?

L'assureur est SmartCaution SA (ci-après nommé « SmartCaution »), Route des Acacias 24, 1227 Carouge. SmartCaution est une société anonyme de droit suisse.

B3 Qui est l'interlocuteur ?

L'interlocuteur est SmartCaution. Toutes les communications liées à la présente assurance de garantie de loyer doivent donc être adressées à SmartCaution.

SMART|CAUTION

B4 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 prétentions relatives au contrat de bail. A titre de sûreté, le bailleur reçoit de SmartCaution un cautionnement de garantie de loyer établi à son profit et fixant un montant maximal.
- b. Les preneurs d'assurance (cocontractants) de SmartCaution en relation avec cette assurance sont les locataires indiqués dans le certificat de cautionnement et dans la confirmation d'assurance.
- c. L'étendue de la couverture d'assurance est stipulée dans la proposition ou l'offre, la confirmation d'assurance, le certificat de cautionnement et les conditions contractuelles.

B5 A combien s'élève la prime d'assurance ?

La prime ainsi que son échéance sont indiquées dans la proposition et la confirmation d'assurance. Le droit de timbre fédéral est compris dans la prime d'assurance.

B6 Quelles sont les obligations du preneur d'assurance ?

- a. Les obligations du preneur d'assurance sont déterminées par les conditions contractuelles ainsi que la Loi sur le contrat d'assurance (LCA).
- b. Si SmartCaution 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 SmartCaution.
- c. Le preneur d'assurance est en outre tenu d'informer immédiatement SmartCaution, 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.

B7 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 bailleur ou à sa gérance, mais au plus tôt à partir du début du bail, respectivement du début du cautionnement en cas de remplacement d'une sûreté existante.
- b. Le locataire et SmartCaution peuvent résilier le contrat de cautionnement en tout temps et sans préavis, sous réserve de fournir au bailleur ou à son représentant une sûreté équivalente. Si le locataire résilie, il doit restituer à SmartCaution l'original du certificat de cautionnement.

SmartCaution acceptera la résiliation sur présentation d'un accord écrit du bailleur ou de son représentant ou sur restitution par le bailleur de l'original du certificat de cautionnement. Dans ce cas, SmartCaution est immédiatement libérée de leurs obligations. Par ailleurs, le contrat prend fin automatiquement et SmartCaution est immédiatement libérée de leurs obligations :

- en cas d'accord écrit du locataire et du bailleur ;
- en cas de jugement exécutoire libérant SmartCaution de leurs obligations ;
- en cas de restitution de l'original du certificat de cautionnement ;
- si le locataire sollicite la libération de SmartCaution 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, 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 prend fin de plein droit.

B8 Comment sont traitées vos données par SmartCaution ?

SmartCaution traite vos données personnelles dans le respect de toutes les dispositions applicables de la législation sur la protection des données. Des informations détaillées sur le traitement figurent dans les dispositions en matière de protection des données de SmartCaution. La version actuelle est disponible en tout temps sous www.smartcaution.ch