

CONDITIONS GÉNÉRALES POUR L'ASSURANCE CAUTION DE LA GARANTIE DE LOYER D'UN BAIL A USAGE D'HABITATION

CGA 2011/10

Les présentes Conditions générales d'assurance («CGA») s'appliquent exclusivement aux baux à usage d'habitation. Elles régissent les relations contractuelles entre Firstcaution SA, les locataires cautionnés («le Locataire») 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 SA s'engage à garantir le paiement de toute dette découlant du contrat de bail mentionné dans le certificat de garantie de loyer (le «Certificat») que le Locataire a, 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 SA sont exclues ou limitées dans les cas suivants:
 - a. En cas de location d'un logement meublé, seuls les impayés de loyer et les frais inhérents à leur recouvrement sont couverts;
 - b. En cas d'existence de plusieurs Certificats garantissant le même bail à loyer, seul le dernier Certificat en date fait foi;
 - c. La caution n'est fournie que pour les dettes du Locataire qui naissent postérieurement à la date de début d'assurance mentionnée sur le Certificat.

Art. 2 Modalités d'acceptation

- 2.1 Le formulaire de demande de cautionnement peut être soit adressé signé par courrier par le Locataire, soit complété en ligne par le biais du site internet de Firstcaution SA, soit laissé au partenaire qui le transmettra à Firstcaution SA. Il doit être accompagné des annexes suivantes pour chaque Locataire:
 - copie d'une pièce d'identité en cours de validité;
 - copie du (projet de) contrat de bail;
 - copie de la preuve de paiement de la prime d'entrée;
 - pour les personnes déjà Locataires, accord écrit et signé du Bailleur acceptant le changement de garantie.Firstcaution SA se réserve le droit de demander d'autres documents (attestation de moins de trois mois de l'office des poursuites, fiche salariale...) selon le dossier soumis.
- 2.2 Lors de la demande de cautionnement, Firstcaution SA communiquera au Locataire le montant de la prime d'entrée (calculée pro rata temporis, sauf dans le cas des baux à durée déterminée) auquel s'ajoute le droit de timbre fédéral. S'il s'agit d'une demande de cautionnement avec paiement en ligne sur le site www.firstcaution.ch, le Locataire doit payer la prime d'entrée en même temps que la demande en ligne. En s'inscrivant et en communiquant ses coordonnées bancaires ou les données de sa carte de crédit, le Locataire délivre à Firstcaution une autorisation de prélèvement automatique ou de débit de sa carte de crédit pour le paiement de ses primes annuelles ultérieures, y compris pour la prime annuelle concernant l'année de fin du contrat de cautionnement et/ou toute(s) dette(s) contractée(s) ultérieurement à l'égard de Firstcaution SA.
- 2.3 En cas de refus de la demande de cautionnement justifié par une attitude du Locataire contraire à la bonne foi, Firstcaution SA se réserve le droit de lui réclamer le remboursement des frais encourus pour l'examen de la demande.
- 2.4 Firstcaution SA se réserve le droit de refuser toutes demandes de caution sans avoir à en donner les motifs conformément à l'article 11.

Art. 3 Certificat

- 3.1 Dès l'acceptation de la demande de caution et réception de la prime de la première année, Firstcaution SA émet un seul Certificat original et l'adresse au Locataire principal. Une copie du Certificat peut être envoyée aux autres Locataires sur demande.
- 3.2 Une copie du Certificat valant police d'assurance au sens de l'art. 11 de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) est remise au Bailleur. Si la teneur de la police d'assurance ne concorde pas avec les conventions intervenues, le Locataire ou le Bailleur doit en demander par écrit la rectification dans les quatre semaines à partir de la réception de l'acte; faute de quoi, la teneur est considérée comme acceptée.

Art. 4 Pluralité de Locataires

- 4.1 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 SA pour toute question liée au bail et au cautionnement (libération de la caution, mouvements de fonds, etc.).
- 4.2 Firstcaution SA peut s'adresser indifféremment à l'un ou l'autre d'entre eux dans l'exercice de son droit de recours et pour la totalité de la garantie (art. 7 ci-dessous) selon les règles de la solidarité.

Art. 5 Début et fin de cautionnement

- 5.1 Le cautionnement prend effet dès la date de début d'assurance mentionnée sur le Certificat.
- 5.2 Le cautionnement prend fin à l'une des conditions suivantes:
 - a. En cas d'accord écrit du Locataire et du Bailleur;
 - b. Lorsque la totalité du montant de la garantie a été versée au Bailleur;
 - 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, le cautionnement de Firstcaution SA prend fin de plein droit. Il incombe au Locataire qui sollicite la libération de la caution de fournir à Firstcaution SA la preuve qu'il a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie depuis plus de douze mois. À réception, Firstcaution SA doit en informer le Bailleur; si celui-ci ne fournit pas par écrit dans les quatorze jours la preuve qu'il a agi en justice ou initié une poursuite à l'encontre du Locataire dans l'année suivant la libération des locaux faisant l'objet de la garantie, l'engagement de Firstcaution SA prend fin de plein droit;
 - d. en cas de substitution de garantie conformément à l'art. 5 al. 4 ci-dessous.
- 5.3 Si, après la conclusion du contrat, 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 SA dans les trente jours suivant le transfert de propriété.

- 5.4 Le Locataire qui souhaite fournir au Bailleur une autre garantie de loyer en remplacement de celle résultant du présent contrat (garantie bancaire ou autre cautionnement) ne sera libéré de ses obligations vis-à-vis de Firstcaution SA qu'après avoir remis (i) au Bailleur une nouvelle attestation de cautionnement ou une nouvelle garantie bancaire en remplacement de la garantie donnée par Firstcaution SA et (ii) à Firstcaution SA l'accord écrit du Bailleur libérant Firstcaution SA de toute obligation. Des frais administratifs en CHF seront facturés au Locataire selon l'usage en vigueur.

Art. 6 Paiement du montant de la caution en faveur du Bailleur

- 6.1 Contrats de bail soumis au contrat-cadre romand de baux à loyer: Firstcaution SA s'engage à payer au Bailleur le montant dû par le Locataire, dans les limites du montant garanti dans le Certificat, sur présentation du certificat de cautionnement original, et des factures justifiant la libération de la garantie, lorsque l'une des conditions suivantes est réalisée:
 - a. Sur le Certificat original, accord écrit, signé et daté du Bailleur et du Locataire (double signature), précisant la date de fin de bail et le montant dû par le Locataire;
 - b. Présentation et remise d'un jugement définitif et exécutoire en original prononçant une condamnation pécuniaire contre le Locataire.
- 6.2 Contrats de bail non soumis au contrat-cadre romand de baux à loyer: Firstcaution SA s'engage à payer au Bailleur le montant dû par le Locataire, dans les limites du montant garanti dans le Certificat, sur présentation du certificat de cautionnement original, et des factures justifiant la libération de la garantie, lorsque l'une des conditions suivantes est réalisée:
 - a. Sur le Certificat original, accord écrit, signé et daté du Bailleur et du Locataire (double signature), précisant la date de fin de bail et le montant dû par le Locataire;
 - b. Présentation et remise de l'original 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 original définitif et exécutoire;
 - c. Présentation et remise d'un jugement définitif et exécutoire en original prononçant une condamnation pécuniaire contre le Locataire.
- 6.3 Le Bailleur ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article 495 CO pour demander immédiatement à Firstcaution SA le paiement de la caution. Il doit agir en justice ou par voie de poursuite en Suisse au for convenu.

Art. 7 Droit de recours/Subrogation

- 7.1 Dans le cas où Firstcaution SA paie un montant au Bailleur en vertu de la garantie de loyer, Firstcaution SA est immédiatement et pleinement subrogée aux droits du Bailleur et peut réclamer au Locataire, par avis de paiement, le remboursement de tout montant versé par elle au Bailleur en application du contrat, intérêts et frais en sus. Tout paiement postérieur à l'avis de paiement doit être adressé à Firstcaution SA exclusivement. En cas de poursuites du Bailleur à ce sujet, le Locataire doit en informer Firstcaution SA par écrit avant tout règlement.
- 7.2 Le Locataire déclare expressément consentir à la substitution de partie, à savoir du Bailleur par Firstcaution SA, dans toute procédure judiciaire et en exécution forcée déjà pendante lors de la subrogation des droits et il s'engage à rembourser à Firstcaution SA tous montants payés par elle au titre de la garantie de loyer, auxquels s'ajouteront les intérêts et frais.

Art. 8 Primes

- 8.1 Lors de son adhésion, le Locataire verse une prime d'entrée calculée pro rata temporis de l'année civile en cours. Pour les baux à durée déterminée, la prime d'entrée ne peut être inférieure au montant de la prime annuelle.
- 8.2 Les années suivantes, le Locataire s'engage à payer chaque année à Firstcaution SA, une prime d'assurance, timbre fédéral en sus. Les primes annuelles 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.-, timbre fédéral en sus.
- 8.3 Le Locataire qui adhère à partir du 1er octobre de l'année en cours versera une prime d'entrée correspondante au pro rata temporis jusqu'au 31 décembre de cette même année, plus la prime pour la totalité de l'année suivante.
- 8.4 En cas de défaut de paiement, le Locataire en demeure est sommé, par écrit et à ses frais (frais administratifs de rappel selon l'usage en vigueur), de verser la prime dans un délai de quatorze jours. Elle sera ensuite recouvrée selon toutes voies de droit utiles, toutefois sans suspension de la couverture en dérogation à l'article 20 al. 3 LCA.
- 8.5 Le Locataire est tenu au paiement de la prime aussi longtemps que le contrat de cautionnement n'a pas pris fin selon les dispositions de l'art. 5 al. 2 ci-dessus. Il lui revient, le cas échéant, d'accomplir les formalités nécessaires auprès du Bailleur pour que Firstcaution SA obtienne la confirmation de la fin du cautionnement.
- 8.6 Si le contrat de cautionnement se termine avant la fin de l'année civile, Firstcaution SA remboursera au Locataire sur demande écrite de sa part dans le délai d'un mois qui suit la fin du contrat de cautionnement la prime annuelle non échue pro rata temporis, déduction faite des frais administratifs applicables selon l'usage en vigueur. Toutefois, en application de l'art. 42 al. 3 LCA, si la résiliation intervient durant l'année civile de la conclusion du contrat de cautionnement, la prime pour l'année entière reste acquise à Firstcaution SA. Il en est de même lorsque Firstcaution SA est sollicité pour payer le bailleur à la place du Locataire.
- 8.7 Firstcaution SA se réserve le droit de facturer des frais complémentaires au Locataire pour toute modification concernant le contrat de cautionnement.
- 8.8 Lors du refus d'une demande de cautionnement par Firstcaution SA, Firstcaution SA remboursera la totalité de la prime versée au Locataire sur demande écrite de sa part formulée dans le délai d'un mois qui suit la lettre d'annonce du refus.
- 8.9 Lorsque le Locataire ne fournit pas les documents complémentaires demandés (cf. art. 2.1) dans un délai de deux semaines après l'inscription, ou verse un montant de prime d'entrée supérieur au montant de prime fixé, Firstcaution SA ne remboursera au Locataire la part qui lui revient que sur demande écrite de sa part dans le délai d'un mois qui suit la date de paiement de la prime, moyennant des frais de dossier.

Art. 9 Responsabilité

- 9.1 La responsabilité de Firstcaution SA 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 SA est expressément exclue pour tout dommage découlant des informations qu'elle communique au Bailleur ou à un tiers au sujet du Locataire.
- 9.2 La responsabilité de Firstcaution SA dérivant du fait de ses auxiliaires est exclue en cas de faute légère de ceux-ci.

Art. 10 Modifications des conditions générales

- 10.1 Firstcaution SA 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 envoyé au Locataire et au Bailleur.
- 10.2 Le Locataire peut alors résilier le contrat de cautionnement sans préavis, sous réserve de fournir au Bailleur une garantie équivalente permettant la restitution du certificat de caution à Firstcaution SA conformément à l'article 5.4 ci-dessus.
- 10.3 À défaut de résiliation avant le 31 décembre de l'année civile en cours, les nouvelles conditions générales, y compris tarifaires, sont réputées acceptées par le Locataire.

Art. 11 Dispositions finales

- 11.1 Firstcaution SA se réserve le droit de contrôler la solvabilité du Locataire auprès de services de renseignement et de refuser, le cas échéant, la demande de cautionnement qui lui est faite, à son entière discrétion et sans obligation de motiver. Le Locataire autorise expressément le Bailleur à remettre à Firstcaution SA toute information et tout document utile au contrôle de sa solvabilité et de sa réputation.
- 11.2 Sous réserve d'un refus écrit du Locataire, Firstcaution est autorisée à transmettre toutes les données relatives aux expériences de paiements de ses dossiers, y compris toutes les données personnelles y référant, à un bureau de recouvrement. Le client se déclare d'accord avec le transfert de ses données qui a pour but de vérifier sa solvabilité pour le recouvrement et pour la collecte d'information d'expérience de paiement. En particulier, Firstcaution SA peut utiliser ces données pour fixer la prime, apprécier le risque d'assurance, élaborer des statistiques et mener des actions de marketing.
- 11.3 Si le règlement du cas juridique l'exige, des données peuvent être également communiquées à des tiers concernés ou transmises à l'étranger.

Art. 12 Droit applicable et for

Les relations entre Firstcaution SA, le Locataire et le Bailleur sont soumises au droit suisse, à l'exclusion de toutes dispositions de droit international privé. 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 siège social de Firstcaution SA. Firstcaution SA se réserve toutefois le droit d'ouvrir action au domicile/siège du Locataire 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 présentes CGA fait foi.

Rappel de la législation cantonale

(Genève) – *Loi protégeant les garanties fournies par les locataires (LGFL)*

Forme de la garantie (art. 1 LGFL):

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. La désignation de l'établissement bancaire est laissée au choix du locataire.

Retrait (art. 4 LGFL):

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.

Débloqué de la garantie (art. 5 LGFL):

À 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 les 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.

(Vaud) – *Loi sur les garanties en matière de baux et loyers (LGBL)*

Dépôt obligatoire des garanties (art. 1 LGBL):

Pour les baux concernant les 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.

Retraits et revenus (art. 3 LGBL):

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. Les revenus du dépôt peuvent être touchés sous la seule signature du locataire. À défaut d'une action judiciaire 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. Le propriétaire des espèces ou valeurs est autorisé à en reprendre possession.