

# CONDITIONS GENERALES POUR L'ASSURANCE CAUTION DE LA GARANTIE DE LOYER D'UN BAIL A USAGE EXCLUSIVEMENT COMMERCIAL

Les présentes Conditions générales d'assurance («CGA») s'appliquent exclusivement aux baux à usage commercial. Elles régissent les relations contractuelles entre Firstcaution SA, les locataires cautionnés («le Locataire») et le bailleur garanti («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 indiquée dans le Certificat.

1.2 Les obligations de Firstcaution SA sont exclues ou limitées dans les cas suivants :

- La garantie de Firstcaution SA est restreinte aux loyers impayés et aux dégâts matériels non couverts par l'assurance Responsabilité Civile. A défaut de souscription d'une assurance Responsabilité Civile valable durant toute la durée du contrat par le Locataire, la garantie Firstcaution SA ne peut être appliquée.
- Firstcaution SA ne cautionne pas de baux entre un Locataire et un sous-locataire;
- En cas d'existence de plusieurs Certificats garantissant le même bail commercial, seul le dernier Certificat en date fait foi;
- La caution n'est fournie que pour les dettes du Locataire qui naissent postérieurement à la date d'entrée en vigueur du Certificat;
- En cas de faillite du Locataire, Firstcaution SA ne couvre que les dettes antérieures à l'ouverture de la faillite.

## Art. 2 Modalités d'acceptation

2.1 Le formulaire de demande de cautionnement peut être soit adressé signé par courrier ou par fax par le Locataire, soit laissé à la régie partenaire.

Il doit être accompagné des annexes suivantes pour chaque Locataire :

### Données relatives au(x) gérant(s) / directeur(s) :

- copie d'une pièce d'identité ;
- CV, domicile et date de naissance ;
- extrait du registre des poursuites.

### Données relatives à l'entreprise :

- copie d'un extrait du registre du commerce ;
- copie du (projet de) contrat de bail commercial ;
- bilan et compte de résultat des 2 dernières années ou business plan pour les nouvelles entreprises ;
- rapport de l'organe de révision des 2 dernières années ;
- extrait du registre des poursuites.

Pour les personnes déjà locataires, accord écrit et signé du Bailleur acceptant le changement de garantie.

Firstcaution SA se réserve en outre le droit de demander d'autres documents si nécessaire selon le dossier soumis.

2.2 Dès réception du formulaire de demande de cautionnement et des documents annexés, Firstcaution SA communiquera au Locataire le montant de la prime pour la première année (calculée *pro rata temporis*).

2.3 Firstcaution SA se réserve le droit de refuser toutes demandes de caution sans avoir à en donner les motifs conformément à l'art. 11.

## Art. 3 Certificat

3.1 Dès 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 sera envoyée aux autres Locataires.

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 ou à son représentant. Si la teneur de la police d'assurance ne concorde pas avec les conventions intervenues, le Locataire ou le Bailleur doivent en demander la rectification dans les quatre semaines à partir de la réception de l'acte ; faute de quoi, la teneur en est considérée 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 réception, par le Bailleur, de l'exemplaire du Certificat.

5.2 Le cautionnement prend fin à l'une des conditions suivantes :

- en cas d'accord écrit du Locataire et du Bailleur ;
- lorsque la totalité du montant de la garantie a été versée au Bailleur ;
- 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 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 ;
- 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 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 Conformément à l'article 257e al. 3 du code des obligations (CO), Firstcaution SA s'engage à payer au Bailleur le montant dû par le Locataire, dans les limites du montant garanti dans le Certificat, lorsque l'une des conditions suivantes est réalisée :

- sur le Certificat original, accord écrit, signé et daté du Bailleur et du Locataire (double signature), précisant la date de fin de bail ;
- 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 accompagnée d'un jugement de mainlevée de l'opposition original définitif et exécutoire ;
- présentation et remise d'un jugement définitif et exécutoire en original prononçant une condamnation pécuniaire contre le Locataire.

6.2 Lorsque les parties ont convenu d'un for en Suisse, notamment au lieu de situation de l'immeuble, et/ou fait éléction de domicile en Suisse pour l'exécution des prestations convenues et/ou pour toute notification, le Bailleur doit agir en justice ou par voie de poursuite en Suisse au for convenu et ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article 495 CO pour demander immédiatement à Firstcaution SA le paiement de la caution.

## 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 par elle versé 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 Le montant de la prime due, son échéance et les frais de dossiers (1% du montant de la caution, minimum CHF 250.-) sont indiqués dans la proposition et dans la police d'assurance. Le Locataire s'engage à verser à Firstcaution SA, par année civile, les montants exigés, timbre fédéral en sus. Pour des cas particuliers, Firstcaution SA se réserve le droit de percevoir des frais complémentaires.

8.2 Toutefois, lors de son adhésion, le Locataire verse une prime calculée *pro rata temporis* de l'année civile en cours. Les primes annuelles ultérieures 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. De plus, le locataire qui adhère à partir du 1er octobre de l'année en cours versera la prime calculée *pro rata temporis* jusqu'au 31 décembre de cette même année, ainsi que la prime pour la totalité de l'année suivante.

8.3 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'art. 20 al. 3 LCA.

8.4 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.

8.5 Si le contrat de cautionnement se termine avant la fin de l'année civile, Firstcaution SA remboursera au locataire 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, sauf si le Locataire conclut immédiatement un nouveau contrat de cautionnement avec Firstcaution SA pour un nouveau logement.

8.6 Firstcaution SA se réserve le droit de facturer des frais complémentaires au Locataire pour toute modification concernant le contrat de cautionnement.

## 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 trente jours.

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'art. 5.4.

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

Firstcaution SA se réserve le droit de contrôler la solvabilité du Locataire 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. Firstcaution SA traite les données du Locataire dans le strict respect de la loi fédérale sur la protection des données. Elle peut en faire usage et les communiquer à des tiers dans les limites légales ; 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.

## 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'art. 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.

### Déblocage de la garantie (art. 5 LGFL) :

A défaut d'une action judiciaire intentée par le bailleur contre le locataire dans le délai d'une année à compter de la date ou 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. A 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.