

Les présentes Conditions générales d'assurance caution («CGA») s'appliquent exclusivement aux baux à usage commercial. Elles régissent les relations contractuelles entre Firstcaution SA, les locataires assurés («le Locataire»), les bailleurs garantis ou leurs représentants («le Bailleur»), et les garants personnels (« Le Garant ») 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. Sauf accord écrit du bailleur, Firstcaution n'émet pas de garantie de loyer pour un bail entre un locataire et un sous locataire.
 - b. En cas d'existence de plusieurs Certificats garantissant le même bail à loyer, seul le dernier Certificat en date fait foi.
 - c. La garantie de loyer n'est fournie que pour les dettes du Locataire qui naissent postérieurement à la date d'émission du Certificat.
 - e. Le Locataire bénéficiant du produit mixte, verse une partie du montant de sa garantie de loyer sur un compte de dépôt spécifiquement créé à cet effet auprès de Firstcaution SA.

Art. 2 Certificat

- 2.1 Dès acceptation de la demande de garantie de loyer, Firstcaution SA émet un seul Certificat original qui est adressé à la régie ou au bailleur, une copie du Certificat est envoyée au(x) Locataire(s).
- 2.2 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.
- 2.3 Pour le Locataire ayant souscrit au produit mixte (soit dépôt d'un montant en consignation sur un compte de dépôt ouvert par Firstcaution SA et cautionnement), le Certificat remis au locataire et au Bailleur fait état du montant total de la garantie de loyer demandée par le bailleur.

Art. 3 Pluralité de Locataires ou présence d'un garant

- 3.1 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 à la garantie de loyer (libération de la garantie, mouvements de fonds, etc.).
- 3.2 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.
- 3.3 Lorsque le Certificat est signé par un ou plusieurs Garants, le ou les Garant(s) s'engage(nt) personnellement à répondre solidairement envers Firstcaution de tout droit de recours. Firstcaution peut dès lors lui/leur réclamer, à titre de codébiteur solidaire, le remboursement de tout montant versé par elle au Bailleur en application du contrat, intérêts, frais de CHF 100 et de poursuites en sus.

Art. 4 Début et fin de la garantie de loyer

- 4.1 La garantie de loyer prend effet dès la date d'émission du Certificat.
- 4.2 La garantie de loyer prend fin à l'une des conditions suivantes:
 - a. En cas d'accord écrit et signé du Locataire et du Bailleur remis à Firstcaution SA;
 - b. Firstcaution a payé au Bailleur le montant de réclamer dans la limite du montant de la garantie de loyer inscrit dans le Certificat en application de l'article 5 ci-dessous.
 - 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, la garantie de loyer de Firstcaution SA prend fin de plein droit. Dans le cas d'une procédure engagée par le Bailleur ou la Régie, ce(tte) dernier(e) est tenu(e) d'informer Firstcaution SA au plus tard dans les 12 mois qui suivent la fin du Contrat de bail.
Il incombe au Locataire qui sollicite la libération de la garantie de loyer 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. 4.5.
- 4.3 Si, l'émission du certificat, 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.
- 4.4 En cas de transfert du bail à un nouveau locataire, la garantie de loyer établie par Firstcaution SA prend fin. Le reprenneur de l'objet loué ne peut en aucun cas se prévaloir de la garantie qui avait été réalisée par le Locataire. Le reprenneur peut faire une nouvelle demande à Firstcaution SA.
- 4.5 Le Locataire qui souhaite fournir au Bailleur une autre garantie de loyer en remplacement de celle résultant du présent contrat (garantie bancaire ou autre garantie de loyer) ne sera libéré de ses obligations vis-à-vis de Firstcaution SA qu'après avoir remis au Bailleur une nouvelle attestation d'assurance caution ou une nouvelle garantie bancaire en remplacement de la garantie donnée par Firstcaution SA et à Firstcaution SA l'accord écrit du Bailleur libérant Firstcaution SA de toute obligation. Des frais administratifs seront facturés au Locataire.

Art. 5 Paiement du montant de la garantie de loyer en faveur du Bailleur

- 5.1 Firstcaution SA s'engage à payer au Bailleur, pour les contrats de bail soumis ou non au contrat cadre romand de baux à loyer, le montant dû par le Locataire, dans les limites du montant garanti dans le Certificat, lorsque l'une des conditions suivantes est réalisée :
 - a. Sur présentation du Certificat original, ou d'une reconnaissance de dette, précisant la date de résiliation du bail et le montant réclamer par le bailleur et portant la double signature obligatoire du Locataire et du Bailleur.
 - b. Sur Présentation et remise d'un jugement définitif et exécutoire en original prononçant une condamnation pécuniaire contre le Locataire ;
 - c. Sur 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.

- 5.2 Le Bailleur ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article 495 CO pour demander immédiatement à Firstcaution SA le paiement de la garantie de loyer. Il doit agir en justice ou par voie de poursuite en Suisse au for convenu.
- 5.3 Dans le cadre d'un produit mixte, si la garantie de loyer est réclamer par le Bailleur, le montant versé est prélevé en priorité sur le compte de dépôt ouvert par Firstcaution SA jusqu'à épuisement des fonds, puis Firstcaution SA verse le complément jusqu'à hauteur du montant de la garantie de loyer mentionné sur le Certificat selon les dispositions prévues à l'art 5.1.

Art. 6 Droit de recours/Subrogation

- 6.1 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, frais de CHF 100 et de poursuites en sus.
Tout paiement postérieur à l'avis de paiement doit être adressé à Firstcaution SA exclusivement. En cas de poursuite du Bailleur à ce sujet, le Locataire doit en informer Firstcaution SA par écrit avant tout règlement.
- 6.2 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. 7 Primes

- 7.1 Le Locataire s'engage à payer chaque année à Firstcaution SA, une prime d'assurance calculée sur la base du montant de la caution, timbre fédéral et frais de gestion en sus.
- 7.2 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 et frais de gestion de CHF 20 en sus.
- 7.3 Le Locataire qui adhère entre le 1er octobre et le 31 décembre doit verser une prime couvrant la période courant jusqu'au 31 décembre de l'année suivante.
- 7.4 En cas de défaut de paiement, le Locataire en demeure est sommé, par écrit et à ses frais de verser la prime dans un délai de quatorze jours. Les frais de sommation et des procédures de poursuite sont ajoutées à la prime due. Les sommes dues seront recouvrées selon toutes voies de droit utiles sans suspension de la couverture, en dérogation à l'article 20 al. 3 LCA. Information est donnée au Bailleur du non-paiement de la prime dans les délais impartis.
- 7.5 Le Locataire est tenu au paiement de la prime aussi longtemps que le contrat d'assurance caution n'a pas pris fin selon les dispositions de l'art. 4 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 de la garantie de loyer.
- 7.6 Si le contrat d'assurance caution se termine avant la fin de l'année civile, Firstcaution SA rembourse au Locataire, sur demande écrite de sa part dans le délai d'un mois qui suit la date de fin du bail, la quote-part de la prime annuelle couvrant la période « date de fin de la garantie de loyer – 31 décembre sous déduction de frais administratifs de CHF 20.
Toutefois, en application de l'art. 42 al. 3 de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), si la résiliation intervient durant l'année civile suivant la conclusion du contrat d'assurance caution, la prime pour l'année entière reste acquise à Firstcaution SA sauf si le locataire constitue une nouvelle garantie de loyer émise par Firstcaution. La prime reste également acquise à Firstcaution SA lorsqu'elle est appelée à payer le bailleur à la place du locataire.
- 7.7 Lors du refus par Firstcaution SA d'une demande de garantie de loyer, Firstcaution SA rembourse la totalité de la prime versée par le Locataire.

Art. 8 Responsabilité

- 8.1 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.

Art. 9 Dispositions finales

- 9.1 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. Le Locataire peut alors résilier le contrat d'assurance caution 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 4.5 ci-dessus. 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.
- 9.2 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 garantie de loyer qui lui est faite, à son entière discrétion et sans obligation de motiver. Firstcaution SA traite les données des Locataires dans le strict respect de la Loi fédérale sur la protection des données (LPD). Elle peut en faire usage et les communiquer à des tiers dans les limites légales. Firstcaution SA analysera les données pour apprécier les risques d'assurance, fixer la prime, élaborer des statistiques, mener des actions marketing.
- 9.3 Si le règlement du cas juridique l'exige, des données peuvent être également communiquées à des tiers concernés ou transmises à l'étranger.

Art. 10 Droit applicable et for

Les relations entre Firstcaution SA, le(s) Locataire(s), le(s) garant(s) 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 ou des Locataires, du ou des garants, 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 CGA fait foi.