

pour l'assurance caution de la garantie de loyer à l'attention des étudiants
de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne et de l'Université de Lausanne

Les présentes Conditions Générales d'Assurance (« CGA ») régissent les relations contractuelles entre SC, SWISSCAUTION SA (« SC »), les locataires cautionnés (« le Locataire ») et les bailleurs garantis (« le Bailleur »). Sous réserve de dispositions légales impératives, les dispositions des présentes CGA l'emportent sur d'éventuelles dispositions divergentes de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) et du Code Suisse des Obligations (CO). Ces CGA sont exclusivement réservées aux locataires-étudiants inscrits à l'EPFL ou à l'UNIL.

Art. 1 Objet de la garantie et exclusions

1. SC, SwissCaution SA s'engage à garantir le paiement de toute dette découlant du contrat de bail spécifié dans le certificat de garantie de loyer, contractée par le(s) locataire(s) à l'égard du bailleur jusqu'à concurrence, en capital, intérêts et frais, du montant de la garantie spécifiée dans ledit certificat.

2. Les obligations de SC en matière de cautionnement sont exclues ou limitées dans les cas suivants :

- Le cautionnement est restreint aux seuls baux d'habitations pour le logement privé. SC ne cautionne pas de baux entre un locataire et un sous-locataire. SC ne cautionne pas les baux commerciaux. La transformation ou l'utilisation d'un logement privé en local à but commercial entraîne l'annulation de plein droit du cautionnement.
- Le montant total du cautionnement pour un même objet ne peut en aucun cas dépasser la somme totale de 6'000.- (six mille francs suisses).
- Un même certificat de garantie ne peut s'appliquer qu'à un seul bail à loyer à la fois. En cas d'existence de plusieurs certificats pour un même objet, seul le dernier certificat en date fait foi, la limite totale du cautionnement ne pouvant excéder la somme de CHF 6'000.-.
- La caution n'est fournie que pour les dettes du locataire qui viendraient à survenir postérieurement à la date d'entrée en vigueur du certificat de garantie de loyer. Par conséquent, lors de la transformation d'une garantie bancaire existante en cautionnement, les éventuels loyers impayés ou autre créance du bailleur déjà existants à l'encontre du locataire ne sont pas couverts.

Art. 2 Certificat et garantie de loyer

- SC émet un seul certificat de garantie de loyer original et l'adresse au bailleur (bénéficiaire).
- Une copie du certificat de garantie de loyer est remise au locataire (preneur d'assurance), valant police d'assurance au sens de l'art. 11 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA). 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 comme acceptée par les parties.

Art. 3 Colocataires

1. Lorsque le certificat de garantie de loyer 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 SC pour toute question liée au bail et au cautionnement (libération de la caution, mouvements de fonds, etc).

2. SC 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. 6 CGA ci-après).

Art. 4 Début, fin et substitution du cautionnement

1. Le cautionnement prend effet dès réception, par le bailleur, de l'exemplaire original du certificat de garantie.

2. Le cautionnement prend fin aux conditions suivantes, notamment :

- Le bailleur renonce par écrit au cautionnement, en renvoyant à SC le certificat de garantie original ;
- SC a payé au bailleur le montant réclamé dans les limites de la garantie en application de l'art. 5 CGA ci-dessous ;
- Si, dans les 12 mois qui suivent la fin du 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 SC prend fin de plein droit. Si le locataire, en produisant la preuve qu'il a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie depuis plus d'une année, sollicite la libération de la caution, SC 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 SC prend fin de plein droit ;
- En cas de substitution de garantie, aux conditions de l'art. 4 al. 4 CGA.

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 bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose, l'objet de l'assurance au sens de l'art. 1 CGA ci-dessus est appliqué au nouveau bailleur dès le transfert du bail. Le reprenneur doit s'annoncer à SC dans les 30 jours suivant le transfert de propriété.

4. Le locataire qui souhaite fournir au bailleur une autre garantie de loyer (garantie bancaire ou autre cautionnement) ne sera libéré de ses obligations vis-à-vis de SC qu'après lui avoir fourni [1°] une nouvelle attestation de cautionnement ou une nouvelle garantie bancaire en remplacement de la garantie donnée par SC et [2°] le certificat de garantie SC, en original, dûment complété et signé par le bailleur et par le locataire. Des frais administratifs de CHF 50.- seront facturés au locataire pour cette opération de substitution.

Art. 5 Conditions au paiement de la caution au bailleur

1. Conformément à l'article 257e alinéa 3 du Code Suisse des Obligations (CO), SC s'engage à payer au bailleur le montant dû par le locataire, dans les limites de la somme garantie par le certificat et sous réserve de l'art. 1 al. 2 CGA, lorsque l'une des conditions suivantes est remplie :

- avec l'accord écrit du bailleur et du locataire, sur présentation du *certificat de garantie original du bailleur*, indiquant la date de fin de bail, daté et signé par les deux parties ou leur(s) représentant(s) ;
- sur présentation et remise du commandement de payer notifié au locataire à la requête du bailleur, en original, à condition qu'il soit exécutoire et libre de toute opposition, même partielle ;
- sur présentation et remise d'un jugement définitif et exécutoire en original prononçant une condamnation pécuniaire contre le locataire portant sur une créance relative au contrat de bail.

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 SC le paiement de la caution.

Art. 6 Droit de recours de SC à l'encontre du locataire

1. Si SC verse des prestations au bailleur en vertu de la caution convenue et des présentes conditions, notamment l'art. 5 CGA ci-dessus, SC est subrogée aux droits du bailleur et est habilitée à demander au locataire, par avis de paiement, le remboursement des prestations versées au bailleur, assorti de frais administratifs de CHF 180.-.

2. L'attention du locataire est attirée sur le fait que tout remboursement postérieur à l'avis de paiement doit être fait à SC exclusivement. S'il devait faire l'objet de poursuites du bailleur à ce sujet, il doit en informer SC par écrit avant tout règlement.

3. Le locataire déclare expressément consentir lors du paiement à la substitution de partie, à savoir du bailleur par SC, dans le cadre de toute procédure judiciaire et en exécution forcée déjà pendante lors de la subrogation des droits.

Art. 7 Primes

1. Lors de son inscription, le locataire verse à SC une prime annuelle forfaitaire pour l'année en cours correspondant au nombre de mois de caution demandé. Le montant de la prime annuelle forfaitaire est fixé à CHF 50.-, 80.- ou 100.- (taux fédéral d'assurance inclus) en fonction du nombre de mois de loyer à cautionner (respectivement 1 mois, 2 mois, 3 mois). Cette prime annuelle forfaitaire est due dans son intégralité, quelle que soit la date de début du bail cautionné.

2. 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. 4 al. 2 CGA ci-dessus. Il lui revient, le cas échéant, d'accomplir les formalités nécessaires auprès du bailleur pour que SC obtienne la confirmation de la fin du cautionnement.

3. En cas de non paiement de la prime annuelle, le locataire est sommé, par écrit, de verser la prime dans les 14 jours. Elle sera ensuite recouvrée selon les voies du droit commun, sans suspension de la couverture, en dérogation à l'article 20 LCA. Des frais administratifs de CHF 100.- par rappel, seront ajoutés à la prime due.

Art. 8 Limitations de la responsabilité

La responsabilité de SC et de ses employés est exclue pour tout dommage découlant de l'exécution, de l'inexécution ou de la mauvaise exécution de ses prestations, sous réserve de la faute grave ou du dol au sens de l'art. 100 al.1 CO. La responsabilité de SC est expressément exclue pour tout dommage découlant des informations qu'elle communique au bailleur ou à un tiers au sujet du locataire.

Art. 9 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.

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 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. 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.

Art. 10 Dispositions finales

1. SC se réserve le droit de modifier les présentes CGA en tout temps, moyennant un préavis écrit de 25 jours avant la fin de l'année civile. Le locataire a alors le droit de résilier le contrat dans sa totalité pour la fin de l'année civile en cours. S'il use de cette faculté, le contrat prend fin à la fin de l'année civile en cours. Pour être valable, la résiliation doit parvenir à SC au plus tard le dernier jour de l'année civile et remplir les conditions de l'art. 4 al. 4 CGA ou être accompagnée du consentement écrit du bailleur en cas de fin de bail. Faute de résiliation, le locataire est réputé accepter l'adaptation.

2. SC se réserve le droit de contrôler la solvabilité des locataires et de refuser, le cas échéant, la demande de cautionnement qui lui est faite, à son entière discrétion et sans obligation de motif. SC 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; en particulier, SC peut utiliser ces données pour fixer la prime, apprécier le risque d'assurance, élaborer des statistiques, mener des actions de marketing.

3. **Les relations entre SC, le locataire et le bailleur sont soumises au droit suisse. Tous les litiges qui pourraient surgir entre SC, le locataire et le bailleur seront exclusivement portés devant les tribunaux compétents du siège social de SC, sous réserve du recours au Tribunal fédéral dans les cas prévus par la loi. SC 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.**

Dans le cadre de l'interprétation des conditions générales CGA 2009/2, seule la version française fait foi.