

Les présentes Conditions Générales d'Assurance (« CGA ») s'appliquent exclusivement aux baux à usage commercial. Elles régissent les relations contractuelles entre SC, SWISSCAUTION SA (« SC »), les locataires cautionnés (« le Locataire »), le garant personnel (« le Garant ») et les bailleurs garantis (« le Bailleur »). Les dispositions impératives du droit fédéral sont réservées.

Art. 1 Objet de la garantie et exclusions

- SC, SwissCautation 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.
- Les obligations de SC sont exclues ou limitées dans les cas suivants :
 - SC ne cautionne pas de baux entre un Locataire et un sous-locataire ;
 - en cas d'existence de plusieurs Certificats garantissant le même bail à loyer, 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.

Art. 2 Certificat

- Dès acceptation de la demande de la caution et encaissement de la prime annuelle, SC émet un seul Certificat original et l'adresse au Bailleur ou son représentant (bénéficiaire).
- 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 adressée au Locataire (preneur d'assurance). 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.

Art. 3 Pluralité de locataires

- 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 SC pour toute question liée au bail et au cautionnement (libération de la caution, mouvements de fonds, etc).
- 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 ci-dessous) selon les règles de la solidarité.

Art. 4 Début et fin du cautionnement

- Le cautionnement prend effet dès réception, par le Bailleur, de l'exemplaire original du Certificat.
- Le cautionnement prend fin à l'une des conditions suivantes :
 - le Bailleur et le Locataire renoncent par écrit au cautionnement, en renvoyant à SC le Certificat original complété et signé ;
 - SC a payé au Bailleur le montant réclamé dans la limite de la garantie en application de l'article 5 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. Il incombe au Locataire qui sollicite la libération de la caution de fournir à SC la preuve qu'il a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie depuis plus d'une année. A réception de celle-ci, 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 conformément à l'article 4 al. 5 ci-dessous.
- 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'article 1 ci-dessus bénéficie au nouveau Bailleur dès le transfert du bail. Tout nouveau Bailleur doit s'annoncer à SC dans les 30 jours suivant le transfert de propriété.
- En cas de transfert du bail à un nouveau locataire, le cautionnement prend fin. Le reprenneur des locaux ne peut en aucun cas se prévaloir de la garantie qui avait été réalisée par le Locataire. Le reprenneur peut faire une nouvelle demande de cautionnement à SC.
- 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 SC qu'après avoir remis (i) au Bailleur une nouvelle attestation de cautionnement ou une nouvelle garantie bancaire en remplacement de la garantie établie par SC et (ii) à SC l'accord écrit du Bailleur libérant SC de toute obligation avec le Certificat original complété et signé. Des frais administratifs de CHF 50.- seront facturés au Locataire.

Art. 5 Paiement du montant de la caution en faveur du Bailleur

- 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 la limite du montant garanti dans le Certificat et sous réserve de l'article 1 al. 2 ci-dessus, lorsque l'une des conditions suivantes est réalisée :
 - sur présentation du Certificat original daté et signé par le Locataire et le Bailleur (double signature), précisant la date de résiliation du bail et le montant réclamé par le Bailleur ;
 - sur présentation et remise de l'original du commandement de payer notifié au Locataire à la demande du Bailleur (pièces justificatives de la créance incluses), à condition qu'il soit exécutoire et libre de toute opposition, même partielle, ou accompagné de l'original d'un jugement de mainlevée de l'opposition définitif et exécutoire ;
 - sur présentation et remise de l'original d'un jugement définitif et exécutoire prononçant une condamnation pécuniaire contre le Locataire portant sur une créance relative au contrat de bail.
- Lorsque les parties ont convenu d'un for en Suisse, notamment au lieu de situation de l'immeuble, et/ou fait éllection de domicile en Suisse pour l'exécution des prestations convenues et/ou par 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/subrogation

- Dans le cas où SC paie un montant au Bailleur en vertu de la garantie de loyer, SC 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, assorti de frais administratifs de CHF 100.- et intérêts en sus.
L'attention du Locataire est attirée sur le fait que tout paiement postérieur à l'avis de paiement doit être adressé 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.
- Si un Garant personnel s'est engagé, dans la demande de garantie, en faveur du Locataire, il s'engage à répondre solidairement à SC de tout droit de recours. SC peut dès lors lui réclamer, à titre de codébiteur solidaire, le remboursement de la totalité des prestations versées au Bailleur assorties de frais administratifs.
- Le Locataire déclare expressément consentir à la substitution de partie, à savoir du Bailleur par SC, dans toute procédure judiciaire et en exécution forcée déjà pendante lors de la subrogation des droits et il s'engage à rembourser à SC tous montants payés par elle au titre de la garantie de loyer auxquels s'ajouteront les intérêts et frais.

Art. 7 Primes

- Lors de son inscription, le Locataire verse à SC la première prime annuelle incluant les frais administratifs et d'émission du Certificat et le timbre fédéral d'assurance.
- Pour les années suivantes, le Locataire s'engage à payer à SC une prime annuelle correspondant à 5% du montant de la garantie de loyer indiqué dans le Certificat, des frais de gestion de CHF 50.- et le timbre fédéral d'assurance en sus. Pour le cautionnement délivré pour une société, et en l'absence d'un Garant personnel, la prime annuelle est portée à 9% du montant de la garantie de loyer indiqué dans le Certificat.
- 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'article 4 al. 2 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.
- Pour toute modification, acceptée par SC, concernant le Certificat après son émission, le Locataire s'engage à payer à SC des frais administratifs de CHF 50.-.
- Si le contrat de cautionnement se termine avant la fin de l'année facturée, SC remboursera au Locataire la prime annuelle non échue, au prorata temporis, sous déduction de frais administratifs de CHF 50.-. Toutefois, en application de l'article 42 al. 3 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), si la résiliation intervient durant l'année qui suit la conclusion du contrat de cautionnement, la prime pour l'année entière reste acquise à SC.
- En cas de défaut de paiement de la prime annuelle, le Locataire en demeure est sommé, par écrit et à ses frais, de verser la prime dans un délai de 14 jours. Elle sera ensuite recouvrée selon toutes voies de droit utiles, sans suspension de la couverture, en dérogation à l'article 20 al. 3 LCA. Des frais administratifs de CHF 100.- seront ajoutés à la prime due.
- SC se réserve le droit de demander des suretés au Locataire pour l'octroi du cautionnement.

Art. 8 Responsabilité

La responsabilité de SC 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'article 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 Dispositions finales

- SC se réserve le droit de modifier à tout moment les présentes CGA, moyennant un préavis écrit de 30 jours avant la fin de l'année civile. Le Locataire peut alors résilier le contrat dans sa totalité pour 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'article 4 al. 5 ci-dessus. A défaut de résiliation avant la fin de l'année civile en cours, les nouvelles conditions générales sont réputées acceptées par le Locataire.
- 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 motiver. 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.

Art. 10 Droit applicable et for

Les relations entre SC, le Locataire, le Garant et le Bailleur sont soumises au droit suisse. Tous les litiges qui pourraient survenir en application du présent contrat entre SC, le Locataire, le Garant et le Bailleur, y compris sa validité, son exécution et son interprétation, sont exclusivement du ressort des 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.
Seule 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) :

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

Retrait (art. 4 LGFL) :

- 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.
- 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.
- 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.