



Conditions relatives à la caution de garantie de loyer

Exemplaire pour le bailleur/la gérance

Conditions générales relatives à la caution de garantie de loyer

Zurich Compagnie d'Assurances SA, ci-après Zurich, Mythenquai 2, 8002 Zurich, se porte caution solidaire dans le cadre des Conditions générales suivantes.

A) Etendue de la caution de garantie de loyer

Zurich assume la caution solidaire pour toutes les prétentions relevant des principes du droit de bail que le loueur (destinataire de la caution) peut faire valoir à l'encontre du locataire dans le cadre du contrat de bail susmentionné. Seules les locations échues après le début de la caution de garantie de loyer sont assurées.

La prestation concernant les sinistres est limitée à la somme d'assurance, c'est-à-dire à la caution indiquée dans la police et dans le certificat de caution de garantie de loyer.

B) Quand débute la caution de garantie de loyer?

La caution prend effet à la date indiquée sur le certificat de caution de garantie de loyer, pour autant que la première prime soit payée.

Si le certificat de caution de garantie de loyer établi diffère de la demande d'offre, le bailleur doit donner en plus son consentement concernant pour la validité de la caution.

C) Fin de la caution de garantie de loyer

Les obligations découlant de la présente caution s'éteignent dès que le certificat de caution de garantie de loyer est restitué à Zurich, au plus tard cependant un an après la fin du contrat de bail susmentionné, si le destinataire de la caution n'a, jusqu'à cette date, fait valoir aucune prétention à l'encontre du locataire dans le cadre du contrat de bail en cause. La caution prend fin d'office un mois après l'ouverture de la faillite du locataire. En cas de continuation du contrat de bail, le bailleur s'engage à accepter une garantie du loyer équivalente, notamment un cautionnement bancaire ou un dépôt en numéraire, comme garantie de loyer de remplacement. Dans ce cas, l'original du certificat de caution de garantie de loyer doit être restitué à Zurich au plus tard 12 mois après la fourniture de la garantie de loyer de remplacement. Les créances restent

couvertes pendant cette période jusqu'à ce que la garantie de loyer de remplacement ait été fournie.

D) Prestations fournies dans le cadre de la caution de garantie de loyer (loyers impayés et autres prétentions relevant du droit de bail, à l'exception des dommages à l'objet loué)

Zurich fournit la prestation de caution due en cas de loyers impayés, de dommages à l'objet loué ainsi que d'autres prétentions relevant du droit de bail, sur requête du destinataire de la caution et sur présentation de l'original du certificat de caution de garantie de loyer et de l'un des justificatifs suivants:

- consentement écrit du locataire,
- ou un commandement de payer non frappé d'opposition concernant des loyers impayés ou d'autres prétentions relevant du droit de bail formulées par le bailleur à l'encontre du locataire,
- ou un jugement exécutoire ou une décision de mainlevée légale en force de chose jugée concernant des loyers impayés ou d'autres prétentions relevant du droit de bail formulées par le bailleur à l'encontre du locataire.

Dans les cas a) et b), le bailleur doit fournir à Zurich des justificatifs en plus de la preuve du dommage. La prestation de caution correspond à l'étendue du dommage prouvé.

Le montant de l'indemnité se calcule, pour les points a) et b), en fonction des principes du droit de bail et, pour le point c), en fonction de la somme réclamée, indiquée sur les justificatifs. Le montant de l'indemnité est limité par le montant de la caution.

Zurich fournit la prestation de la garantie en cas de dommages à l'objet loué uniquement si l'assureur responsabilité civile de l'assuré/locataire ne couvre pas ces dommages ou, si ceux-ci n'ont pas été indemnisés par l'assureur responsabilité civile de l'assuré/locataire 90 jours après leur allégation.

S'il est prévisible que les loyers impayés dépasseront le montant de la caution de garantie, le bailleur devra user de son droit de rétention selon l'art. 268 ff. CO. Si le produit découlant de la séquestration du patrimoine dépasse les loyers impayés non couverts du bailleur, l'excédent revient à la Zurich. Cet excédent sera pris en compte dans la procédure de recours de Zurich envers le locataire.

E) Dommages partiels

Lorsqu'une prestation est versée au bailleur, la somme d'assurance – le montant de la caution – est alors réduite du montant correspondant.

F) Fin du bail

Le destinataire de la caution doit informer Zurich de la fin du bail et (si aucune prétention n'est formulée au titre de la garantie de loyer à l'égard du locataire) retourner l'original du certificat de caution de garantie de loyer.

G) Aliénation de l'objet loué

Si le bailleur aliène l'objet loué après que la caution a été conclue ou si l'objet loué lui est enlevé dans le cadre de poursuites pour dettes ou d'une faillite, et que le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de l'objet loué, les prétentions relevant de la présente caution reviennent alors également au nouveau bailleur.

H) Transfert du contrat de bail

Lorsque le contrat de bail est transféré du preneur d'assurance/locataire à un tiers (repreneur) avec le consentement du bailleur, la caution s'éteint pour les prétentions à l'égard du preneur d'assurance/locataire ou du repreneur qui découlent de ce contrat de bail et qui naissent seulement après le transfert. Les prétentions que le bailleur peut faire valoir vis-à-vis du preneur d'assurance/locataire datant de la période précédant le transfert sont toutefois couvertes par la caution, si le bailleur les fait valoir dans un délai d'un an après le transfert. Par transfert, on entend la date à laquelle le bailleur consent par écrit au transfert du contrat de bail au tiers.

I) For

Ce contrat ainsi que l'ensemble des questions, prétentions et litiges qui en découlent ou lui sont liés, notamment en matière de prise d'effet, de validité et d'interprétation, sont soumis au droit suisse, sous réserve de toute règle de droit international privé. Zurich est le for juridique exclusif.