

Zurich Assurance garantie de loyer

Information client selon la LCA et
Conditions générales d'assurance (CGA)



Appelez-nous, nous
sommes là pour vous.

Zurich Help Point: 0800 80 80 80
Depuis l'étranger: +41 44 628 98 98

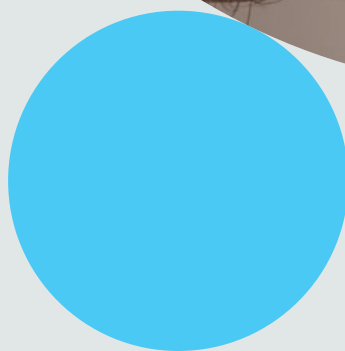


Table des matières

Art.	Page
Information client selon la LCA	3
Conditions générales d'assurance (CGA) Édition 01/2022	5
1 Bases du contrat	5
2 Validité territoriale	5
3 Étendue de la couverture	5
4 Début, durée et fin de l'assurance	5
5 Résiliation anticipée du rapport d'assurance	5
6 Début de la caution?	5
7 Responsabilité solidaire	5
8 Paiement des primes	5
9 Modification des primes	5
10 Prestations	6
11 Transfert du droit/recours	6
12 Extinction de l'obligation de fournir des prestations	6
13 Obligations du preneur d'assurance	6
14 Renseignements	6
15 Droit applicable et juridiction compétente	6
16 Communications à Zurich	7
17 Sanctions économiques, commerciales ou financières	7

Information client selon la LCA

L'information client suivante donne un aperçu de la compagnie d'assurances et du contenu principal du contrat d'assurance. Les droits et obligations des parties contractantes découlent au final des documents contractuels (proposition/offre, police, conditions d'assurance) ainsi que des lois applicables, en particulier de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA).

Qui est l'assureur?

La Zurich Compagnie d'Assurances SA sise à Mythenquai 2, 8002 Zurich (Zurich) supervisée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA (Laupenstrasse 27, 3003 Berne).

Quels sont les risques assurés et quelle est l'étendue de la couverture d'assurance?

Les risques assurés ainsi que l'étendue de la couverture d'assurance découlent des documents contractuels et sont limités par les exclusions qui y sont mentionnées.

En substance, l'assurance garantie de loyer couvre les risques suivants:

- Risque que les loyers, les charges ainsi que les dommages causés lors du déménagement ne soient pas payés par le locataire
- Risque que d'autres frais prévus par le droit locatif ne soient pas payés par le locataire

et comprend les prestations suivantes:

- Zurich se porte garante vis-à-vis des bailleurs pour les frais pouvant découler des risques mentionnés en cas de sinistre. Grâce à l'assurance garantie de loyer, il n'est plus nécessaire que le preneur d'assurance verse une caution locative (à hauteur de trois mois de loyer maximum). Au lieu que son argent soit déposé à titre de garantie auprès de la banque, il peut le garder.
- En cas de sinistre, Zurich indemnise le bailleur (au maximum à hauteur de la somme de caution définie), puis le preneur d'assurance verse les fonds à Zurich.

Les principales exclusions sont:

- Zurich ne règle pas les dommages au preneur d'assurance, mais il indemnise le bailleur en cas de sinistre (jusqu'à la somme de caution définie). Ensuite, le preneur d'assurance doit rembourser le montant à Zurich (recours).
- Zurich n'effectue pas de paiements sans lien avec le loyer.

S'agit-il d'une assurance de sommes ou d'une assurance dommages?

Cette assurance garantie de loyer est une assurance des dommages. Pour le versement et le montant des prestations d'assurance, le dommage survenu en raison de l'événement assuré est déterminant. La prestation correspond au maximum à la somme de la caution définie.

Quelle est la prime due?

Le montant de la prime/des primes dépend des risques assurés et de la couverture d'assurance souhaitée. Toutes les données relatives à la prime ainsi qu'aux taxes éventuelles (impôts, paiement par acomptes, par ex.) figurent dans les documents contractuels. La prime doit être versée au début de la période d'assurance si les documents contractuels n'indiquent pas une autre échéance ou si la note de prime n'indique pas une échéance ultérieure.

Quelles sont les autres obligations du preneur d'assurance?

Les obligations découlent des conditions d'assurance et de la LCA. Les principales obligations sont, par exemple, les suivantes:

- Annoncer des modifications d'un fait déclaré.
- Signalement immédiat des dommages de l'objet loué à l'assurance responsabilité civile privée (qu'il s'agisse d'une assurance auprès de Zurich ou d'une autre compagnie d'assurance).
- Participer aux clarifications (en cas de sinistre, en cas de modification du risque, etc.).
- Ne pas accepter des créances injustifiées/créances contestées.
- Obligation de rembourser à Zurich le montant qu'elle a versé au bailleur (recours).
- Obligation d'informer Zurich de la fin du bail dans un délai de 30 jours à compter du déménagement et de transmettre certains documents.

Quel délai s'applique pour la transmission d'un avis de sinistre?

Le preneur d'assurance ne doit pas transmettre l'avis de sinistre à Zurich.

Il est toutefois tenu de signaler immédiatement les dommages de l'objet loué à l'assurance responsabilité civile privée (qu'il s'agisse d'une assurance auprès de Zurich ou d'une autre compagnie d'assurance).

Quand l'assurance débute-t-elle?

Le cautionnement prend effet à la date indiquée sur le «certificat de cautionnement de la garantie de loyer» et pas avant le début du contrat de bail.

Quand l'assurance prend-elle fin?

Le contrat peut prendre fin par résiliation ordinaire. Cette résiliation est possible au plus tard dans les trois mois précédant l'expiration du contrat ou, si une telle disposition a été convenue ou prévue par la loi, la fin de l'année d'assurance.

Il convient de présenter à Zurich un justificatif de garantie de loyer de remplacement ou le certificat original de la caution de garantie de loyer.

Si le contrat n'est pas résilié, il est renouvelé tacitement d'année en année. D'autres possibilités de résiliation découlent des conditions d'assurance et de la LCA.

La couverture d'assurance s'applique aux prétentions assurées juridiquement revendiquées pour la première fois après le début de l'assurance et avant sa fin.

Si le bailleur ne fait pas valoir ses prétentions dans un délai d'un an après la fin du bail, Zurich est dégagée de la caution de garantie de loyer pour le contrat de bail concerné.

Le contrat peut-il être révoqué?

Le preneur d'assurance peut révoquer sa proposition de contrat ou l'acceptation de ce dernier par écrit ou par toute autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte (par ex. par e-mail), dans un délai de 14 jours.

Le délai est respecté si le preneur d'assurance communique sa révocation à Zurich ou remet son avis de révocation à la poste le dernier jour du délai.

Tant que des tiers lésés peuvent faire valoir des prétentions à l'encontre de la compagnie d'assurance en toute bonne foi malgré la révocation, le preneur d'assurance doit régler la prime.

La révocation a pour effet que les parties doivent rembourser les prestations déjà reçues.

Comment Zurich traite-t-elle les données personnelles?

Zurich traite des données qui se rapportent à des personnes physiques (données personnelles), dans le cadre de la conclusion et de l'exécution des contrats et à d'autres fins. De plus amples informations sur ce traitement (entre autres les finalités, les destinataires des données, la rétention et les droits des personnes concernées) se trouvent dans la déclaration relative à la protection des données personnelles de Zurich. Cette déclaration peut être consultée sous www.zurich.ch/protection-des-donnees ou obtenue auprès de Zurich Compagnie d'Assurances SA, Protection des données, case postale, 8085 Zurich, datenschutz@zurich.ch.

Le courtier reçoit-il une rémunération?

Si un tiers, par exemple un intermédiaire non lié (courtier), se charge de la sauvegarde des intérêts du preneur d'assurance lors de la conclusion ou de la prise en charge de ce contrat d'assurance, il est possible que Zurich rémunère ce tiers pour son activité, sur la base d'une convention. Si le preneur d'assurance souhaite de plus amples informations à ce sujet, il peut s'adresser à ce tiers.

Conditions générales d'assurance (CGA) Édition 01/2022

Art. 1 Bases du contrat

Les bases du présent contrat d'assurance sont constituées par:

- les Conditions générales d'assurance ainsi que les dispositions de la police;
- le droit suisse exclusivement en particulier les dispositions de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), sauf si les présentes Conditions Générales d'Assurance en dérogent expressément (sous réserve des art. 97 et 98 LCA).

Pour les preneurs d'assurance dont le siège social est établi dans la Principauté du Liechtenstein, s'appliquent au lieu de cela les dispositions de la loi liechtensteinoise (VersVG).

- les déclarations écrites, ainsi que les déclarations sous une forme permettant la preuve par le texte, que le preneur d'assurance (demandeur) effectue.

Art. 2 Validité territoriale

La présente assurance concerne uniquement les engagements découlant de contrats de bail pour des objets loués situés en Suisse et dans la Principauté du Liechtenstein.

Art. 3 Étendue de la couverture

Sont assurées toutes les prétentions relevant des principes du droit de bail que le bailleur peut faire valoir à l'encontre du preneur d'assurance en sa qualité de locataire du logement sur la base du contrat de bail indiqué dans la proposition. La prestation pour l'ensemble des sinistres pendant la durée d'assurance est limitée à la somme d'assurance ou à la somme de cautionnement fixées dans la police et dans le «certificat de cautionnement de la garantie de loyer». Lorsqu'une prestation est versée au bailleur, la somme d'assurance ou la somme de cautionnement est réduite du montant correspondant.

Art. 4 Début, durée et fin de l'assurance

L'assurance est conclue pour une durée de trois ans et débute à la date figurant dans le «certificat de cautionnement de la garantie de loyer».

Sous réserve d'une résiliation anticipée du rapport d'assurance, après expiration de la durée minimale de 3 ans, le contrat est prolongé tacitement pour une durée d'un an dès lors qu'il n'est pas résilié en respectant un délai de préavis de 3 mois avant la fin de la période d'assurance.

Il convient de présenter à Zurich un justificatif de garantie de loyer de remplacement ou le certificat original de cautionnement de la garantie de loyer.

Art. 5 Résiliation anticipée du rapport d'assurance

Indépendamment de sa durée, le contrat est résilié à la date de remise de l'original du certificat de cautionnement de garantie de loyer ou d'une confirmation de résiliation du bailleur.

La prime non absorbée pour la période d'assurance en cours est remboursée en cas d'annulation du contrat, sauf si:

- Le contrat devient nul suite à la disparition du risque (dommage total);
- Si le contrat est résilié par le preneur d'assurance durant l'année qui suit sa conclusion en cas de dommage partiel.

Les montants inférieurs à CHF 5.– ne sont ni réclamés ni remboursés.

Art. 6 Début de la caution?

Le cautionnement prend effet à la date figurant dans le «certificat de cautionnement de la garantie de loyer».

Art. 7 Responsabilité solidaire

Le preneur d'assurance et la/les personne(s) demandeuse(s) sont solidairement responsables des engagements découlant du présent contrat.

Art. 8 Paiement des primes

Pendant la durée du contrat, le preneur d'assurance s'engage à payer la prime à la date d'échéance fixée dans la police. Les primes sont soumises au droit de timbre légal.

Art. 9 Modification des primes

Si la prime ou le droit de timbre fédéral changent, Zurich peut exiger l'adaptation du contrat à compter de l'année d'assurance suivante.

Elle doit alors communiquer à cet effet au preneur d'assurance les nouvelles dispositions contractuelles au plus tard trois mois avant la fin de l'année d'assurance.

Dans ce cas, le preneur d'assurance est en droit de résilier le contrat dans sa totalité pour la fin de l'année d'assurance en cours. Si le preneur d'assurance fait usage de ce droit, le contrat expire à la fin de l'année d'assurance, à condition toutefois que le courrier de résiliation soit accompagné de la preuve d'une garantie de loyer de remplacement ou de l'original du certificat de cautionnement de la garantie de loyer.

Pour être valable, la résiliation doit parvenir à Zurich au plus tard le dernier jour de l'année d'assurance.

Faute de résiliation, l'adaptation du contrat est considérée comme acceptée par le preneur d'assurance.

Art. 10 Prestations

Zurich fournit une prestation en cas de loyers impayés, de dommages à l'objet loué ainsi qu'en présence d'autres prétentions relevant du droit de bail si le bailleur présente l'un des justificatifs suivants:

- a) Consentement écrit du locataire,
- b) 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,
- c) 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.

Dans les cas a) et b), le bailleur doit fournir 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 garantie.

Zurich verse l'indemnité directement au bailleur; le preneur d'assurance est d'accord avec cette procédure.

Art. 11 Transfert du droit/recours

11.1 Subrogation

Si Zurich verse des prestations, elle est subrogée aux droits du bailleur et peut exercer un recours contre le preneur d'assurance.

11.2 Recours

Les droits sont transférés à Zurich à hauteur de l'indemnisation dont le bailleur a bénéficié. Zurich est autorisée à former un recours auprès du preneur d'assurance pour l'ensemble des prestations fournies. Cela signifie que le preneur d'assurance doit rembourser à Zurich le montant qu'elle a réglé – plus les intérêts et frais correspondants.

Le preneur d'assurance ne peut invoquer aucune objection ou opposition qu'il aurait pu formuler directement auprès du bailleur (notamment concernant le motif, le montant et l'existence des prétentions réclamées).

Si le preneur d'assurance dispose d'une assurance responsabilité civile privée chez Zurich, une éventuelle couverture issue de cette assurance responsabilité civile est vérifiée avant le recours. Pour ce faire, le preneur d'assurance fournit les justificatifs des sinistres tels que l'assurance responsabilité civile privée l'exige. Une éventuelle prestation d'assurance issue de l'assurance responsabilité civile sera déduite de l'action récursoire.

Art. 12 Extinction de l'obligation de fournir des prestations

Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir auprès de Zurich aucune prétention découlant du bail, la caution de garantie de loyer expire pour le contrat de bail concerné (Art. 257e al. 3 CO).

Art. 13 Obligations du preneur d'assurance

13.1 Dommages à l'objet loué

Le preneur d'assurance est tenu de déclarer sans délai à son assurance responsabilité civile privée tout dommage à l'objet loué (que l'assurance soit souscrite auprès de Zurich ou d'une autre compagnie d'assurance).

13.2 Fin du bail

Le preneur d'assurance doit informer Zurich de la fin du bail dans les 30 jours suivant son déménagement.

Pour l'annulation de la garantie de loyer existante, l'un des documents suivants doit être présenté:

- Copie du protocole d'acceptation
- Résiliation du bail signé par le bailleur
- Certificat originale signé par le bailleur

Art. 14 Renseignements

Zurich a le droit de collecter des informations concernant les habitudes de paiement auprès des administrations et des services de renseignement.

Art. 15 Droit applicable et juridiction compétente

Le présent contrat est soumis au droit suisse.

Pour tout litige, le preneur d'assurance ou l'ayant droit aux prestations peut choisir comme for judiciaire:

- Zurich;
- Le domicile ou le siège, en Suisse ou au Liechtenstein, du preneur de l'assurance ou de l'ayant droit.

Art. 16

Communications à Zurich

Toutes les communications sont à adresser à Zurich Compagnie d'Assurances SA, Case Postale, 8085 Zurich ou à la représentation indiquée sur la dernière note de prime.

Art. 17

Sanctions économiques, commerciales ou financières

Zurich n'accorde aucune couverture d'assurance et n'est pas tenue d'effectuer des paiements ou toute autre prestation dans la mesure où cela constituerait une violation de sanctions économiques, commerciales ou financières.

