



Conditions générales d'assurance (CGA)

# Assurance de garantie de loyer

Édition 07.2021

# Table des matières

L'essentiel en bref	3
---------------------	---

## Partie A Conditions-cadres du contrat d'assurance

A1	Étendue du contrat	4
A2	Durée du contrat	4
A3	Résiliation du contrat	4
A4	Versement de la prestation de cautionnement	4
A5	Droit de recours	4
A6	Communauté de locataires	5
A7	Primes	5
A8	Contrôle de solvabilité et renseignements	5
A9	Obligations d'informer	5
A10	Principauté de Liechtenstein	5
A11	Droit applicable et for	5
A12	Sanctions	5

## Partie B Conditions particulières de la garantie de loyer – contrat- cadre romand de baux à loyer

B1	Sollicitation de la garantie de loyer par le bailleur:	6
B2	Remplacement des sûretés	6
B3	Calcul du montant de la garantie de loyer	6

# L'essentiel en bref

Conformément à l'art. 3 de la loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA), le présent aperçu vous informe brièvement sur les principaux éléments du contrat d'assurance. Après la conclusion du contrat d'assurance, les droits et les obligations des parties sont régis notamment par la proposition, la police, les conditions d'assurance et les prescriptions légales.

## Qui est l'assureur?

L'assureur est AXA Assurances SA, General-Guisan-Strasse 40, 8401 Winterthur (ci-après «AXA»), société anonyme filiale du Groupe AXA et dont le siège est à Winterthur.

## Qu'est-ce qu'une garantie de loyer?

Les bailleurs exigent généralement des locataires qu'ils déposent sur un compte bloqué un montant en garantie: la garantie de loyer ou dépôt de garantie. En cas de non-paiement des loyers ou de dommages à l'objet locatif, le bailleur peut prélever les montants dus sur ce dépôt. Si le bailleur n'émet aucune prétention à la résiliation du contrat de bail, la caution est restituée au locataire.

## Qu'est-ce qu'une assurance de garantie de loyer?

Il s'agit en l'occurrence d'une assurance de dommages. Si le locataire conclut une assurance de garantie de loyer auprès d'AXA, il n'a pas à déposer ce montant, car AXA se porte caution pour lui. Le bailleur reçoit d'AXA, sous forme de cautionnement, une garantie de valeur égale à celle de la garantie de loyer. Ainsi, les éventuelles créances du bailleur sont couvertes. Le cautionnement est réglé dans le cadre d'un contrat de cautionnement séparé, selon l'art. 496 du code des obligations (CO), conclu entre AXA, en qualité de caution, et le bailleur, en qualité de bénéficiaire du cautionnement.

## Quel est le risque couvert?

Dans le cadre du cautionnement, AXA garantit, dans les limites de la somme de cautionnement et de la durée d'assurance convenues, les créances légales ou contractuelles du bailleur découlant du contrat de bail.

## Quel risque n'est pas couvert?

L'assurance de garantie de loyer n'est pas une assurance de la responsabilité civile. Les créances du bailleur ne sont pas prises en charge par AXA, mais uniquement avancées. Le preneur d'assurance doit rembourser à AXA toutes les dépenses engagées par cette dernière dans le cadre de son obligation de cautionnement.

## Comment la prime est-elle calculée?

Le montant de la prime figure dans la police. Il se fonde sur le montant du cautionnement et s'entend droit de timbre inclus. La prime est payable annuellement.

## Quand la déclaration de sinistre doit-elle être envoyée?

La déclaration de sinistre est effectuée par le bénéficiaire du cautionnement dès lors que le preneur d'assurance ne peut pas respecter les dispositions contractuelles (p. ex. en raison d'une insolvabilité) et qu'il est tenu de verser des dommages-intérêts, ou que les critères pour un recours à l'acte de cautionnement sont remplis.

## Comment s'exerce le droit de révocation?

Le preneur d'assurance a la possibilité de révoquer le contrat conclu avec AXA dans les 14 jours qui suivent son consentement. Si l'acte de cautionnement a déjà été établi, le consentement du bénéficiaire du cautionnement est requis. Le délai est respecté lorsque la révocation est communiquée à AXA par écrit ou sous forme électronique (p. ex. par e-mail).

Si le preneur d'assurance fait usage de son droit de révocation, cela ne le libère pas immédiatement de son obligation vis-à-vis du bénéficiaire du cautionnement. Si le droit de révocation est exercé, le preneur d'assurance doit veiller à ce que AXA soit déliée de son engagement au moment de l'extinction de la police et que l'acte de cautionnement lui soit retourné.

## Informations particulières pour la Principauté de Liechtenstein

À compter de la remise ou de l'envoi de la proposition, le proposant est lié pendant deux semaines par la proposition de conclusion d'un contrat d'assurance. Il est lié pendant quatre semaines si l'assurance exige un examen médical.

Si AXA contrevient au devoir d'information institué par les lois liechtensteinoises sur le contrat d'assurance et sur la surveillance des assurances, le preneur d'assurance dispose d'un délai de quatre semaines à compter de la remise de la police pour se départir du contrat.

L'autorité compétente est l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), 3000 Berne.

## Quelles données AXA utilise-t-elle et de quelle façon?

AXA utilise les données conformément aux dispositions légales applicables. Des informations complémentaires sont disponibles sur [AXA.ch/protection-donnees](https://www.axa.ch/protection-donnees).

# Conditions générales d'assurance (CGA)

## Partie A Conditions-cadres du contrat d'assurance

### A1 Étendue du contrat

Les assurances conclues sont indiquées dans la police. Les informations concernant l'étendue de l'assurance figurent dans la police, dans les présentes conditions générales d'assurance (CGA) et dans les éventuelles conditions particulières d'assurance (CPA).

AXA se porte caution pour les créances, intérêts et frais découlant du contrat de bail, relatif à l'objet locatif indiqué dans la police, que le bailleur fait valoir auprès du preneur d'assurance en sa qualité de locataire et qui sont nés pendant la durée de l'assurance.

Restrictions:

- Le cautionnement n'est accordé que pour un objet situé en Suisse ou dans la Principauté de Liechtenstein.
- Le montant total du cautionnement pour un objet s'élève à la somme définie dans l'acte de cautionnement, dans les limites de trois loyers mensuels bruts.
- Les prestations cumulées pour tous les sinistres survenus pendant la durée de l'assurance sont limitées à la somme définie dans l'acte de cautionnement.
- Les objets utilisés à des fins purement commerciales sont exclus.
- L'offre s'adresse uniquement aux personnes physiques.

### A2 Durée du contrat

Le contrat d'assurance prend effet à la date indiquée dans la police. La police est valable tant que l'acte est en vigueur.

Si l'objet locatif change de propriétaire après la conclusion du contrat d'assurance, et si le nouveau propriétaire reprend le contrat de bail avec l'objet locatif, le cautionnement est transféré au bénéfice du nouveau propriétaire.

### A3 Résiliation du contrat

Chacune des parties peut résilier le contrat jusqu'à trois mois avant son expiration, par écrit ou sous toute autre forme textuelle (p. ex. par e-mail).

Si la durée du contrat est supérieure à trois ans, les parties peuvent le résilier – par écrit ou sous toute autre forme textuelle (p. ex. par e-mail) – pour la fin de la troisième année ou de toute année suivante.

Pour être valable, la résiliation doit être accompagnée de l'acte de cautionnement original signé par le bailleur ou de l'exonération écrite d'AXA par le bailleur.

La couverture d'assurance s'éteint automatiquement dans les cas suivants:

- Le bailleur renonce par écrit à la garantie d'AXA et renvoie à cette dernière l'acte de cautionnement.
- La somme de cautionnement a été entièrement utilisée.
- Le bailleur ne fait valoir aucune prétention légale à l'encontre du preneur d'assurance dans un délai d'un an après la fin du contrat de bail (art. 257e, al. 3, CO).

### A4 Versement de la prestation de cautionnement

AXA fournit la prestation de cautionnement pour les arriérés de loyer, pour les dommages causés à l'objet locatif ainsi que pour toute autre prétention relevant du droit de bail sur présentation par le bailleur de l'une des trois pièces justificatives suivantes:

- accord écrit du preneur d'assurance;
- commandement de payer exécutoire relatif aux loyers impayés ou à toute autre prétention relevant du droit de bail et élevée par le bailleur à l'encontre du preneur d'assurance;
- jugement exécutoire ou jugement de mainlevée ayant force de chose jugée relatif aux loyers impayés ou à toute autre prétention relevant du droit de bail et élevée par le bailleur à l'encontre du preneur d'assurance.

La prestation de cautionnement est versée à hauteur du préjudice prouvé, jusqu'à concurrence de la somme de cautionnement.

Le montant est versé directement au bailleur.

Si les critères énoncés ci-dessus ne peuvent plus être remplis (p. ex. départ du locataire pour un lieu inconnu), AXA se réserve le droit de contrôler le versement de la prestation de cautionnement en fonction des attestations de dettes fournies par le bailleur.

### A5 Droit de recours

Si le cautionnement d'AXA est sollicité, le preneur d'assurance est tenu de rembourser immédiatement à AXA le montant qu'elle a versé dans ce cadre, intérêts et frais inclus.

Le preneur d'assurance ne peut opposer à AXA aucune exception qu'il aurait pu opposer au bailleur.

Si le preneur d'assurance dispose d'une assurance de la responsabilité civile privée auprès d'AXA, une éventuelle couverture au titre de cette assurance est contrôlée avant l'exercice du recours. À cette fin, le preneur d'assurance remet les justificatifs relatifs au dommage, tels qu'ils sont exigés dans le cadre de l'assurance de la responsabilité civile privée. Une éventuelle prestation versée par l'assurance de la responsabilité civile est déduite de la prétention de recours.

AXA se réserve le droit de faire intervenir des partenaires externes pour le recouvrement des créances. Dans ce cas, des frais de sommation pouvant aller jusqu'à 90 CHF seront dus au titre du retard de paiement. En cas de poursuite, des frais de 60 CHF viendront s'ajouter aux coûts administratifs.

## A6 Communauté de locataires

---

Si le certificat est établi au nom de plusieurs locataires, ces derniers sont réputés tenus en commun et solidairement, de sorte que chacun d'eux est réputé avoir donné pouvoir aux autres d'agir en son nom et pour son compte. En outre, chaque locataire peut donner des instructions à AXA pour toutes les questions relatives au contrat de location et à la garantie de loyer. AXA peut se tourner vers l'un ou l'autre d'entre eux, à sa discrétion, lors de l'exercice de son droit de recours, pour l'intégralité du montant dû, conformément aux règles de solidarité.

## A7 Primes

---

La première prime est due au début de l'assurance. Chaque prime subséquente est due à la date indiquée dans la police. Si le preneur d'assurance dispose d'une assurance de la responsabilité civile privée auprès d'AXA, il bénéficie d'un rabais sur l'assurance de garantie de loyer. Si l'assurance de la responsabilité civile privée prend fin, le droit au rabais s'éteint. Le rabais ne peut pas être cumulé à d'autres promotions. L'obligation de paiement des primes cesse à la fin du contrat de location. Les primes déjà payées sont alors restituées au prorata.

## A8 Contrôle de solvabilité et renseignements

---

AXA a le droit de se procurer des renseignements auprès des autorités et des services d'information sur le comportement de paiement du preneur d'assurance. AXA se réserve le droit de demander des informations à jour (p. ex. copie du contrat de location, déclarations de patrimoine, certificats de salaire, copies de documents d'identité, etc.) afin de procéder à une évaluation des risques et peut refuser d'accepter la proposition sans fournir de motif. Tous les documents financiers mis à notre disposition sont traités exclusivement par AXA. Les secteurs Crédit et Cautionnement ont un droit de consultation réciproque des documents financiers mis à leur disposition. Cette consultation réciproque sert à vérifier la solvabilité afin de traiter les contrats existants. Les informations que vous leur fournissez sont bien évidemment traitées en toute confidentialité.

## A9 Obligations d'informer

---

### A9.1 Communication avec AXA

Le preneur d'assurance doit adresser toutes ses communications à la représentation compétente d'AXA ou au siège d'AXA.

## A10 Principauté de Liechtenstein

---

Si le preneur d'assurance est domicilié ou a son siège dans la Principauté de Liechtenstein, les références à des dispositions légales suisses contenues dans les documents contractuels doivent être interprétées comme des références aux textes liechtensteinois correspondants.

## A11 Droit applicable et for

---

### A11.1 Droit applicable

Le présent contrat est soumis au droit suisse. Pour les contrats soumis au droit de la Principauté de Liechtenstein, les dispositions impératives du droit liechtensteinois prévalent lorsqu'elles divergent des présentes conditions générales d'assurance (CGA).

### A11.2 For

Sont compétents pour juger les litiges relevant du contrat d'assurance exclusivement les tribunaux ordinaires suisses ou, pour les preneurs d'assurance domiciliés ou ayant leur siège dans la Principauté de Liechtenstein, exclusivement les tribunaux ordinaires liechtensteinois.

## A12 Sanctions

---

Aucun (ré)assureur ne doit fournir une couverture et aucun (ré)assureur ne doit être responsable du paiement d'un sinistre ou octroyer un avantage en vertu des présentes dans la mesure où la fourniture d'une telle couverture, le paiement d'un tel sinistre ou l'octroi d'un tel avantage soumettrait cet assureur à une sanction, à une interdiction ou à une restriction en vertu d'une résolution de l'ONU ou d'une sanction commerciale ou économique, d'une loi ou d'un règlement de l'Union européenne, du Royaume-Uni ou des États-Unis d'Amérique.

## Partie B

# Conditions particulières de la garantie de loyer – contrat-cadre romand de baux à loyer

Les conditions suivantes s'appliquent en sus aux cantons concernés:

### **B1 Sollicitation de la garantie de loyer par le bailleur:**

---

Si l'objet locatif se trouve dans les cantons de Genève, de Vaud ou du Valais, il est requis qu'une procédure de faillite ou de sursis concordataire soit ouverte à l'encontre du locataire, que le bailleur ait obtenu un acte de défaut de biens définitif à l'encontre du locataire ou que ce dernier ait transféré son domicile à l'étranger et que ce fait entraîne l'impossibilité de le poursuivre en Suisse ou constitue une entrave considérable à la poursuite de la procédure judiciaire.

### **B2 Remplacement des sûretés**

---

Si l'objet locatif se situe dans les cantons de Genève, de Vaud ou du Valais, le locataire peut en tout temps remplacer le cautionnement simple par des sûretés en argent ou en titres.

### **B3 Calcul du montant de la garantie de loyer**

---

La prestation est fournie à hauteur du préjudice établi jusqu'à concurrence du montant de la garantie de loyer (trois loyers nets au maximum).



## Déclarer un sinistre?

Simple et rapide – déclarez votre sinistre en ligne,  
à l'adresse:

**[AXA.ch/declaration-sinistre](https://www.axa.ch/declaration-sinistre)**

AXA  
General-Guisan-Strasse 40  
Case postale 357  
8401 Winterthur  
AXA Assurances SA

[AXA.ch](https://www.axa.ch)  
[myAXA.ch](https://www.myaxa.ch) (portail clients)