

As presentes Condições Gerais de Seguro (« CGA ») aplicam-se exclusivamente aos arrendamentos para habitação e regem as relações contratuais entre SC, SWISSCAUTION SA (« SC »), os locatários caucionados (« o Locatário ») e os senhorios garantidos (« o Senhorio »). Reservam-se as disposições obrigatórias do Direito federal.

Art. 1 Objecto da garantia e exclusões

1. A SC, SwissCautition SA compromete-se a garantir o pagamento de toda e qualquer dívida decorrente do contrato de arrendamento especificado no certificado de garantia de arrendamento (« o Certificado ») que o Locatário tenha perante o Senhorio até à concorrência, em capital, juros e despesas, do montante da garantia especificada no referido Certificado.
2. As obrigações de SC em matéria de caução são excluídas ou limitadas nos casos seguintes:
 - a. A SC não cauciona arrendamentos entre um Locatário e um sub-locatário;
 - b. o valor total da caução para um mesmo objecto não pode, em caso algum, ultrapassar a soma total de CHF 15.000,00 (quinze mil francos suíços);
 - c. havendo vários certificados garantindo um mesmo objecto, só tem validade o certificado com a data mais recente;
 - d. a caução só é dada para as dívidas do Locatário que se verificarem posteriormente à data de entrada em vigor do Certificado.

Art. 2 Certificado

1. A partir da aceitação do pedido da caução e recepção do prémio global de inscrição, a SC emite um só Certificado original e envia-o ao Senhorio ou ao seu representante (beneficiário).
2. Uma cópia do Certificado valendo de apólice de seguro no sentido do Artº 11 da Lei federal sobre o contrato de seguro (LCA) é enviada ao Locatário (tomador do seguro). Se o teor da Apólice de seguro não estiver de acordo com as convenções estabelecidas, o Locatário ou o Senhorio devem pedir a rectificação dentro do prazo de quatro semanas a partir da recepção do documento, na falta do que o conteúdo será considerado como tendo sido aceite.

Art. 3 Co-locatários

1. Se o Certificado for estabelecido em nome de vários locatários, estes são considerados como ligados em conjunto e solidariamente, embora cada um deles seja irrevogavelmente considerado como tendo dado poderes aos outros para agir em seu nome e por sua conta e, da mesma forma, cada um dos Locatários pode validamente dar instruções a SC relativamente a qualquer aspecto relacionado ao arrendamento e à caução (liberação da caução, movimentação de fundos, etc.).
2. A SC pode dirigir-se indiferentemente a um ou a outro deles no exercício do seu direito de recurso e para a totalidade da garantia (art. 6 abaixo), segundo as regras da solidariedade.

Art. 4 Início e fim da caução

1. A caução entra em vigor após recepção, pelo Senhorio, do exemplar original do Certificado.
2. A caução termina com uma das condições seguintes, nomeadamente:
 - a. o Senhorio e o Locatário renunciaram por escrito à caução, enviando à SC o Certificado original preenchido e assinado;
 - b. a SC pagou ao Senhorio a importância reclamada nos limites da garantia por aplicação do Artigo 5 abaixo;
 - c. se ao longo dos 12 meses que se seguirem ao fim do arrendamento, o Senhorio não fizer valer nenhuma pretensão contra o Locatário no quadro de um processo judicial ou de uma queixa por dívidas ou falência, a caução de SC acaba de pleno direito. Incumbe ao Locatário que solicitar a liberação da caução a apresentação à SC da prova que deixou devolutos os locais que eram objecto da garantia há mais de um ano. Após a recepção, a SC deve informar disso o Senhorio; se no prazo de catorze dias o Senhorio não apresentar a prova de que agiu em justiça ou apresentou uma queixa contra o Locatário no ano seguinte à devolução dos locais que eram objecto da garantia, o compromisso de SC termina de pleno direito;
 - d. no caso de substituição de garantia, nas condições do art. 4 al. 4 abaixo.
3. Se após a conclusão do contrato o Senhorio alienar a coisa arrendada, ou se ela lhe for retirada no âmbito de um processo de execução forçada (acção por dívidas ou falência) e se a renda passar para o comprador com a propriedade da coisa, o objecto do seguro no sentido do Art. 1 acima aplica-se ao novo Senhorio a partir da transferência da renda. O novo proprietário deve anunciar-se como tal à SC no prazo de 30 dias a contar da transferência de propriedade
4. O Locatário que queira fornecer ao Senhorio uma outra garantia de renda substituindo a resultante do presente contrato (garantia bancária ou outra caução) só será desobrigado das suas obrigações perante a SC depois de ter entregue (i) ao Senhorio, uma nova declaração de caução ou uma nova garantia bancária em substituição da garantia dada por SC e (ii) à SC, o acordo escrito pelo Senhorio liberando a SC de qualquer obrigação, com o Certificado original preenchido e assinado. Serão debitadas despesas administrativas no valor de CHF 50,00 ao Locatário por esta operação de substituição.

Art. 5 Pagamento da caução ao Senhorio

1. Em conformidade com o artigo 257e alínea 3 do Código Suíço das Obrigações (CO), a SC compromete-se a pagar ao Senhorio a importância devida pelo Locatário, nos limites da importância garantida pelo certificado e sob reserva do Art. 1 al. 2 acima, caso uma das condições seguintes seja preenchida:
 - a. mediante apresentação do Certificado original, indicando a data do fim do arrendamento, datado e assinado pelo Locatário e pelo Senhorio (assinatura dupla);
 - b. mediante apresentação e entrega do mandado de pagamento notificado ao Locatário a pedido do Senhorio, no original, na condição de ser executório e livre de qualquer oposição, mesmo que parcial, ou acompanhado duma sentença de levantamento de penhora da oposição original definitiva e executória;
 - c. mediante apresentação e entrega do original de uma sentença definitiva e executória aplicando uma multa pecuniária ao Locatário por crédito relativo ao contrato de arrendamento.
2. Se as partes estabelecerem um foro na Suíça, nomeadamente na localidade do imóvel e/ou tiverem escolhido domicílio na Suíça para a execução das prestações estabelecidas e/ou para notificações, o Senhorio deve agir em justiça ou por via de acção judicial na Suíça no foro estabelecido e não invocar as disposições do artigo 495 CO para pedir imediatamente à SC o pagamento da caução.

Art. 6 Direito de recurso/sub-rogação

1. Se a SC pagar prestações ao Senhorio com base na garantia da renda, a SC substitui-se imediatamente e plenamente aos direitos do Senhorio e fica habilitada a pedir ao Locatário, mediante aviso de pagamento, o reembolso das prestações pagas por ele ao Senhorio, por aplicação do Contrato, com despesas administrativas de CHF 100,00 e juros. Chama-se a atenção do Locatário para o facto de que todo e qualquer reembolso posterior ao aviso de pagamento deve ser feito à SC, exclusivamente. Se tiver havido acção judicial do Senhorio relativamente a esse assunto, deve informar disso a SC por escrito antes de efectuar qualquer pagamento.
2. O Locatário declara expressamente que consente a substituição de parte, a saber, do Senhorio pela SC, no âmbito de todos os processos judiciais e em execução forçada já pendente no momento da sub-rogação dos direitos, e compromete-se a reembolsar a SC por todas as importâncias pagas por ela a título da garantia de arrendamento, acrescidas de juros e despesas.

Art. 7 Prémios

1. No momento da sua inscrição, o Locatário paga à SC um primeiro prémio global no valor de CHF 231,00 (incluindo selo federal de seguro) válido até 31 de Dezembro do ano em curso. Este primeiro prémio global é devido na sua totalidade, qualquer que seja a data de início do arrendamento caucionado.
2. Para os anos seguintes, o Locatário compromete-se a pagar à SC um prémio anual, pagável por ano civil antecipadamente, correspondente a 5 % do valor da garantia de arrendamento indicado no Certificado, acrescida das despesas de gestão de CHF 20,00 e do selo federal de seguro.
3. O Locatário fica obrigado ao pagamento do prémio enquanto o contrato de caução não terminar segundo as disposições do Art. 4 al. 2 acima. Cabe-lhe cumprir as formalidades necessárias junto do Senhorio para que a SC obtenha a confirmação do fim da caução.
4. Por qualquer alteração aceite pela SC relativa ao Certificado após a sua emissão, o Locatário compromete-se a pagar à SC despesas administrativas no valor de CHF 50,00.
5. Se o contrato de caução terminar antes do fim do ano civil, a SC reembolsará ao Locatário o prémio anual não vencido, ao *prorata temporis*, com dedução de despesas administrativas de CHF 20,00. No entanto, por aplicação do Artigo 42 al. 3 da Lei federal sobre o contrato de seguro (LCA), se a rescisão for feita durante o ano civil que se seguir à conclusão do contrato de caução, o prémio para o ano inteiro mantém-se atribuído à SC.
6. No caso de não pagamento do prémio anual, o Locatário é intimado por escrito e à sua custa a efectuar o pagamento do prémio num prazo de 14 dias, na falta do que será cobrada a seguir segundo as vias do direito comum sem suspensão da cobertura, em derrogação do Artigo 20 al. 3 LCA. O prémio devido será acrescida a importância de CHF 100,00 por despesas administrativas.

Art. 8 Responsabilidade

Fica excluída a responsabilidade da SC e dos seus funcionários por qualquer dano decorrente da execução, da não execução ou da má execução do presente contrato, sob reserva de falta grave ou dolo no sentido do Art. 100 al. 1 CO. A responsabilidade da SC fica expressamente excluída por qualquer dano decorrente das informações que comunique ao Senhorio ou a terceiros relativamente ao Locatário.

Art. 9 Disposições finais

1. A SC reserva o direito de alterar as presentes CGA em qualquer momento, mediante um aviso prévio escrito de 30 dias em relação ao fim do ano civil. O Locatário terá então o direito de rescindir o contrato na sua totalidade para o fim do ano civil em curso. Para ser válida, a rescisão tem de chegar à SC o mais tardar no último dia do ano civil e cumprir as condições do Art. 4 al. 4 acima. Na falta de rescisão antes do fim do ano civil em curso, considera-se que o Locatário aceita as novas condições gerais.
2. A SC reserva o direito de verificar a solvabilidade dos locatários e de recusar, dado o caso, o pedido de caução que lhe foi feito, à sua total discricção e sem ser obrigada a apresentar motivos. A SC trata os dados dos locatários respeitando estritamente a Lei federal sobre a protecção de dados (LPD). Pode fazer uso deles e comunicá-los a terceiros dentro dos limites legais e, em particular, a SC pode utilizar esses dados para fixar o prémio, apreciar o risco do seguro, elaborar estatísticas e conduzir acções de marketing.

Art. 10 Direito aplicável e foro

As relações entre a SC, o Locatário e o Senhorio regem-se pelo Direito suíço. Quaisquer litígios que possam surgir entre a SC, o Locatário e o Senhorio, incluindo a sua validade, a sua execução e a sua interpretação, serão exclusivamente resolvidos pelos tribunais competentes da sede social da SC, com reserva de recurso ao Tribunal Federal nos casos previstos por lei. No entanto, a SC reserva o direito de mover acções no domicílio ou na sede do Locatário ou do Senhorio, ou em qualquer outro tribunal competente, quer na Suíça, quer no estrangeiro. Nesta eventualidade, o Direito suíço será igualmente aplicável. Só faz fé a versão francesa das presentes CGA.

Sobre a legislação cantonal

(Genebra) – Lei de protecção das garantias fornecidas pelos locatários (LGFL)

Forma da garantia (Art. 1 LGFL):

1. Qualquer garantia em espécies ou em valores apresentada a favor de um Senhorio por um Locatário ou por terceiros a favor de um Locatário deve ser constituída sob a forma de um depósito bloqueado junto da caixa de consignação do Estado ou num estabelecimento bancário devidamente reconhecido como estabelecimento de consignação no sentido do artigo 633, alínea 3 do Código das Obrigações.
2. No entanto, é autorizado o recurso à caução simples para os arrendamentos destinados a habitação, a pedido do Locatário, que, em qualquer altura, pode beneficiar da alínea 1.
3. A designação do estabelecimento bancário é deixada à escolha do Locatário.

Retirada (Art. 4 LGFL):

1. A retirada de toda ou parte das somas ou dos valores em depósito como garantia só é possível com a dupla assinatura do Senhorio e do Locatário, ou na sequência de uma decisão judicial.
2. Na falta de acordo do Locatário, o Senhorio pode conseguir que toda ou parte das verbas ou dos valores em depósito a título de garantia lhe seja paga mediante a apresentação de um mandado judicial para pagamento executório ou de uma sentença executória que aplique uma condenação pecuniária contra o Locatário aplicável a um crédito relativo ao contrato de arrendamento.
3. Estas disposições aplicam-se por analogia à caução.

Desbloqueamento da garantia (Art. 5 LGFL):

Na falta de uma acção judicial intentada pelo Senhorio contra o Locatário no prazo de um ano a contar da data em que o Locatário saiu, tornando devolutos os locais que constituem o objecto da garantia, esta fica desbloqueada de pleno direito. O proprietário das espécies ou dos valores fica autorizado a entrar na sua posse.

(Vaud) – Lei sobre as garantias em matéria de arrendamentos e de alugueres (LGBL)

Depósito obrigatório das garantias (Art. 1 LGBL):

Para os arrendamentos de habitações, só a caução simples é admissível, a pedido expresso do Locatário, que, em qualquer momento, pode substituir a caução por uma garantia do mesmo valor em espécies ou em valores; as alíneas 1 e 2 são aplicáveis.

Retiradas e rendimentos (Art. 3 LGBL):

A retirada de toda ou parte das somas ou dos valores em depósito como garantia só é possível com a dupla assinatura do Senhorio e do Locatário, ou na sequência de uma decisão judicial. Os rendimentos do depósito podem ser movimentados com a assinatura única do locatário. Na falta de uma acção judicial intentada pelo Senhorio contra o Locatário no prazo de um ano a contar da data em que o Locatário saiu, tornando devolutos os locais que constituem o objecto da garantia, esta fica desbloqueada de pleno direito. O proprietário das espécies ou dos valores fica autorizado a entrar na sua posse.