

UMS SA - Conditions générales du contrat (CGC)

1. Portail Internet & Services

UMS SA (UMS) exploite un portail Internet destiné aux offreurs et aux chercheurs de logements, pour la majorité meublés, à louer pour une durée déterminée. Les offreurs et les chercheurs communiquent sur le portail d'UMS en vue de conclure un contrat de sous-/location.

Sur le portail d'UMS

- les offreurs peuvent publier gratuitement leurs annonces.
- les chercheurs se renseignent sur les offres de logement existantes.
- les chercheurs et les offreurs de logement entrent en contact l'un avec l'autre en cas d'intérêt.
- les offreurs et les chercheurs clarifient directement entre eux les modalités de la sous-/location.
- les offreurs et les chercheurs peuvent conclure un contrat de sous-/location valable.

UMS assiste activement la communication sur le portail et soutient le processus d'intermédiation et de location par ses prestations de services.

2. Prestations de service d'UMS

Annonce gratuite – Visibilité nationale grâce à notre réseau de publication

La publication des offres de logement sur UMS est gratuite.

UMS publie les annonces de location à ses frais sur son réseau de publication actuellement disponible (www.ums.ch/infos-offreur/promotion/).

UMS est libre d'ajouter des portails complémentaires au réseau de publication ou d'en retirer certains. UMS a également le droit de ne pas ou de ne plus publier d'annonces, voire de ne pas en publier dans l'ensemble du réseau de publication (p. ex. les annonces sans photos ou celles qui n'ont pas trouvé preneur depuis longtemps), à sa seule discrétion.

Conseil & résolution des problèmes

UMS conseille sur les questions organisationnelles et juridiques relatives à la sous-location. UMS ne peut toutefois livrer aucun renseignement juridique de nature contraignante. En cas de problème, UMS est disponible en tant qu'intermédiaire neutre pour parvenir à une solution à l'amiable de concert avec l'offreur et le chercheur.

Contrôle de sécurité locataire

Après que l'offreur a informé UMS de son intention de conclure un contrat, UMS effectue un contrôle de sécurité sur le chercheur et se procure, si possible, une référence auprès de son employeur. UMS communique le résultat de ses recherches à l'offreur.

Tout éventuel contrôle complémentaire du locataire potentiel de même que le choix du chercheur approprié pour conclure un contrat incombent dans tous les cas aux offreurs.

Outil de contrat en ligne

L'outil de contrat en ligne est à disposition de nos clients. Offreur et chercheur peuvent ainsi conclure un contrat de sous-/location aux conditions suivantes:

L'offreur établit le contrat dans un espace protégé par un mot de passe du portail (cockpit); il l'imprime en vue d'être signé à la main ou il le transmet au chercheur par voie électronique, de façon à ce que ce dernier puisse également accepter ledit contrat dans son cockpit en ligne.

Un contrat est conclu lorsqu'il est signé en bonne et due forme dans les délais prescrits au contrat ou lorsqu'il a été accepté dans le Cockpit protégé par mot de passe. Les règles particulières du contrat de sous-/location signé s'appliquent par ailleurs.

En cas de conclusion d'un contrat, les offreurs et les chercheurs conviennent des modalités ainsi que de la date de la remise de l'objet, et exécutent le contrat de façon autonome.

3. Les frais de service UMS

Les frais de service d'UMS se montent à 20% des loyers bruts pendant la durée totale du bail, prolongations de contrat inclus.

Les prix des locations indiqués sur le portail UMS incluent les frais de service. Les frais de service seront facturés, selon le modèle de facturation, dans les loyers ou séparément.

En cas de conclusion fructueuse d'un contrat, les frais de service sont dus

- lorsqu'un contrat est conclu entre un offreur et un chercheur qui sont entrés en contact via le portail UMS ou qui ont été mis en contact par UMS.
- lorsque le chercheur conclut un contrat avec un partenaire contractuel autre que l'offreur d'origine, portant sur l'objet proposé (par ex. directement avec le propriétaire ou l'organisme de gestion de l'objet loué).

- lorsque le chercheur conclut un contrat avec l'offreur contacté via le portail UMS ou suggéré par UMS sur un autre objet que celui proposé sur le portail UMS (par ex. sur un logement se trouvant à l'étage au-dessus ou dans l'immeuble d'à côté).

Les prolongations ou renouvellements de contrats sont facturés en sus en conséquence. En cas d'annulation ou résiliation prématurée d'un contrat de bail, UMS facture aux deux parties contractantes (offreurs et chercheurs de logements) des frais d'annulation de CHF 250.- chacun.

Pour les contrats de sous-/location de longue durée ou de durée illimitée, les services UMS et donc l'obligation de paiement des frais de service peuvent être résiliés en observant un délai de préavis de 14 jours au terme de neuf mois. Si les frais de service d'UMS sont facturés à la personne à la recherche d'un logement, c'est à elle que revient le droit de résilier les services d'UMS. Sinon, la demande de résiliation doit provenir de l'offreur du logement.

4. L'offre Sécurité-Plus optionnelle

L'offre Sécurité-Plus optionnelle contient, en plus des prestations mentionnées au point 2, l'encaissement du loyer ainsi qu'une assurance couvrant les dommages occasionnés à l'objet de la location, au mobilier ainsi que le non-paiement du loyer.

Assurance UMS

L'assurance UMS est valable pendant toute la durée de la sous-/location annoncée à UMS et après réception complète du premier paiement du loyer. Elle couvre les dommages à l'objet loué (jusqu'à 5 millions de CHF par événement), la responsabilité civile relative au mobilier et à un non-paiement suite à un défaut de paiement du loyer par le sous-/locataire (jusqu'à trois loyers mensuels par contrat de bail).

Les dommages doivent être signalés à UMS au plus tard 15 jours civils après l'expiration du contrat de sous-/location. En cas de dommage, offreurs et chercheurs doivent prendre des mesures appropriées pour le réduire ou trouver un accord approprié si UMS le conseille.

L'assurance ne s'applique pas aux contrats de sous-/location conclus avec des sous-/locataires n'ayant pas été soumis au contrôle de sécurité UMS avant la conclusion du contrat ou dont le résultat au contrôle de sécurité UMS a été négatif. Dans ces cas-là, une mise en garde correspondante apparaît dans l'outil de conclusion de contrat UMS en ligne dès que l'offreur du contrat de sous-/location souhaite imprimer ou transmettre le contrat de sous-/location par voie électronique à titre d'offre de contrat contraignante.

Des informations complémentaires sur l'assurance UMS figurent dans les conditions générales d'assurance publiées sur le portail en ligne.

Encaissement du loyer

Dans le cadre du service d'encaissement du loyer, le sous-/locataire acquitte les loyers auprès de UMS, après quoi UMS les retransmet au sous-/bailleur. UMS surveille la réception des paiements et, si ceux-ci ne sont pas reçus dans les délais requis, entreprend les actions suivantes en accord avec l'offreur ou à sa propre initiative:

- Prise de contact téléphonique avec le locataire (à sa propre initiative)
- Mise(s) en demeure écrite(s) (à sa propre initiative)
- Fixation d'un délai de paiement avec menace de résiliation conformément à l'art. 257d CO (en accord avec l'offreur)
- Démarches en vue de la délivrance d'un commandement de payer au nom et à la charge du sous-/bailleur (en accord avec l'offreur)

Coûts

Les frais de service de l'offre Sécurité-Plus se montent à 5% des loyers bruts pendant la durée totale du bail, prolongations de contrat inclus. Elles sont déduites directement par UMS des loyers versés ou sont facturées séparément à l'offreur.

L'offre Sécurité-Plus peut être résiliée aussi en observant un délai de préavis de 14 jours au terme de neuf mois.

5. Contrôle des chercheurs et des offres

Afin de vérifier les chercheurs, offreurs, offres et conclusions de contrats, les preuves nécessaires doivent être mises à la disposition d'UMS si celle-ci les demande. UMS entreprend elle-même les recherches (recherches Internet, renseignements commerciaux, services de contrôle des habitants, etc.) et est autorisée à demander une référence auprès des employeurs des chercheurs de logement.

UMS a le droit de communiquer les données des chercheurs et celles des offreurs de logement, de même que les résultats de ses recherches sur l'une des parties à l'autre.

UMS peut également rejeter des chercheurs et des offreurs sans avoir à fournir d'explications.

6. Obligation d'informer

Toute conclusion ou prolongation de contrat et tout contrat ultérieur qui ne se font pas par le biais de l'outil de contrat UMS en ligne doivent être déclarés à UMS par les offreurs et chercheurs, au plus tard dans les 10 jours après l'arrivée du sous-/locataire dans l'objet loué (resp. début de contrat) ou dans les 10 jours suivant le début de la prolongation ou du contrat ultérieur.

L'obligation d'informer s'applique à la conclusion de contrats entre offreurs et chercheurs qui sont entrés en contact via UMS et qui ont échangé des données de contact sur le portail de communication UMS, ou pour lesquels UMS a fourni les informations de contact.

Sur la demande d'UMS, offreur et chercheur s'engagent à informer cette dernière du départ du sous-/locataire.

7. Informations données à des tiers

Les informations obtenues par UMS (en particulier, données de l'objet et de contact) ne doivent pas être transmises à des tiers.

8. Violation de l'obligation d'informer et transmission non autorisée d'information

Si le chercheur ou l'offreur enfreignent leur obligation d'informer conformément au point 6 ou s'ils fournissent à UMS des informations erronées sur un contrat conclu par l'intermédiaire d'UMS, ils engagent solidairement leur responsabilité envers UMS pour les frais de service dus et pour les dépenses liées aux recherches effectuées par UMS.

En cas de transmission non autorisée d'informations à des tiers, la personne concernée engage sa responsabilité envers UMS pour les frais de service dus et pour les dépenses liées aux recherches effectuées par UMS.

En cas de violation de l'obligation d'informer ou d'une transmission non autorisée d'informations à des tiers au sens de ces dispositions, les frais de service équivalent, indépendamment du loyer et de la durée de location convenue et indépendamment de l'offre de prestations choisie, à 180% du loyer mensuel brut publié par UMS pour l'objet loué, majorée d'un forfait de recherche de CHF 250.–, hors TVA. Ces frais sont facturés une seule fois et sont dus dans un délai de 15 jours.

9. Position d'UMS

UMS ne peut assurer aucune garantie de succès quant à la conclusion d'un contrat de bail et ne peut assumer aucune responsabilité quant à l'exactitude des données concernant les offreurs et les chercheurs.

Les contrats sont passés directement entre les chercheurs et les offreurs. UMS n'assume aucune responsabilité pour les conséquences résultant de contrats défectueux ou de comportements fautifs de la part des parties contractantes. Ceci vaut également lorsqu'UMS a été directement impliqué dans les négociations de contrat.

UMS ne saurait être tenue pour responsable en cas de dommages résultats de pannes, d'erreurs ou de dysfonctionnements du portail.

10. Protection des données

Les objets publiés sur le portail d'UMS peuvent être publiés sur d'autres plates-formes d'UMS afin d'élargir le cercle des personnes intéressées.

Les offreurs prennent note du fait que les données de l'objet comprennent également ses coordonnées géographiques et que la situation géographique des objets publiés est indiquée sur Internet.

UMS a le droit d'utiliser les données de contact qui lui ont été fournies pour envoyer des informations le concernant. Il a également le droit d'utiliser les photos qui lui ont été transmises.

Les données personnelles qui présentent un lien direct avec l'exécution du contrat ou l'activité de négociation peuvent être traitées dans le cadre de la déclaration relative à la protection des données. Par ailleurs, les données peuvent être enregistrées à des fins de documentation. A l'issue de la relation contractuelle, le droit d'archivage reste valable selon les lois applicables à la protection des données.

Des informations complémentaires sur la protection des données figurent dans notre politique de confidentialité publiées sur le portail UMS en ligne.

11. Jurisdiction compétente

La juridiction compétente est Berne (Suisse). Sauf indication contraire contenue dans le présent contrat, c'est le Code des obligations suisse (CO) qui fait foi.