

# UMS SA - Conditions générales du contrat (CGC)

## 1. Service de mise en relation & portail Internet

UMS SA (UMS) propose, par le biais de son portail Internet, un service de mise en relation destiné aux personnes à la recherche (chercheur-euse-s) d'un logement meublé à durée déterminée. À ce titre, UMS répertorie sur son portail Internet les offres des personnes proposant leur logement (offreur-euse-s), principalement mis à disposition pour des locations meublées à durée déterminée. Le portail d'UMS permet aux chercheur-euse-s et aux offreur-euse-s d'entrer en contact et de conclure un contrat de sous-/location.

### Sur le portail d'UMS,

- les offreur-euse-s peuvent publier gratuitement leurs annonces.
- UMS propose aux chercheur-euse-s les offres de logement qui leur correspondent ou bien les chercheur-euse-s peuvent effectuer une recherche par eux-mêmes.
- les chercheur-euse-s et les offreur-euse-s de logement entrent en contact l'un avec l'autre en cas d'intérêt.
- les chercheur-euse-s et les offreur-euse-s clarifient directement entre eux les modalités de la sous-/location.
- les chercheur-euse-s et les offreur-euse-s peuvent conclure un contrat de sous-/location juridiquement valable.

UMS assiste activement la communication sur le portail. Grâce à ses services, UMS facilite le processus de mise en relation.

## 2. Prestations de service d'UMS

### Proposition de biens et mise en relation

Les chercheur-euse-s communiquent à UMS leurs critères de recherche. Sur cette base, UMS propose aux chercheur-euse-s des biens qui correspondent à leurs critères et, si la personne est intéressée, UMS fournit les coordonnées de la personne proposant le logement pour une prise de contact. Sur demande, UMS accompagne la prise de rendez-vous pour les visites.

### Annnonce gratuite – Visibilité nationale grâce à notre réseau de publication

La publication des offres de logement sur ums.ch est gratuite.

UMS publie les annonces de location à ses frais sur son réseau de publication actuellement disponible ([www.ums.ch/infos-offreur/promotion/](http://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, à sa seule discrétion (p. ex. les annonces sans photos ou celles qui n'ont pas trouvé un locataire depuis longtemps).

### Conseil & résolution des problèmes

UMS conseille sur les questions organisationnelles et générales 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 les chercheur-euse-s et les offreur-euse-s.

### Outil de contrat en ligne

UMS prépare le contrat de sous-/location, qui peut ensuite être signé par les chercheur-euse-s et les offreur-euse-s via l'outil de contrat en ligne d'UMS selon les directives suivantes :

La personne proposant le logement examine le contrat dans son espace protégé par un mot de passe du portail (MyCockpit); elle l'imprime en vue d'être signé à la main ou elle le transmet à la personne cherchant un logement par voie électronique, de façon à ce que cette dernière 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 resp. accepté s'appliquent par ailleurs.

En cas de conclusion d'un contrat, les chercheur-euse-s et les offreur-euse-s conviennent des modalités ainsi que de la date de la remise de l'objet, et l'exécutent de façon autonome.

### Contrôle de sécurité locataire

Après que la personne proposant le logement a informé UMS de son intention de conclure un contrat, UMS effectue un contrôle de sécurité sur la personne désignée pour conclure le contrat et effectue une recherche sur Internet et se procure, si possible, une référence auprès de son employeur. UMS communique le résultat de ses recherches à la personne proposant le logement.

Tout éventuel contrôle complémentaire des chercheur-euse-s potentiels de même que le choix de la personne approprié pour conclure un contrat incombent dans tous les cas aux offreur-euse-s.

## 3. Coûts - Commission & frais de service UMS

La commission & les frais de service d'UMS se montent à 20% des loyers bruts pendant la durée totale de la sous-/location, prolongations et renouvellements de contrats inclus. La commission & les frais sont à la charge des chercheur-euse-s, UMS ajoutant ces frais au prix de la location fixé par la personne proposant le logement. Les prix des locations indiqués sur le

portail UMS incluent la commission & les frais de service. Ces frais seront facturés, selon le modèle de facturation, dans les loyers ou séparément.

#### **En cas d'une mise en relation fructueuse, la commission & les frais de service sont dus,**

- lorsqu'un contrat est conclu entre une personne à la recherche d'un logement et une personne proposant le logement qui sont entrés en contact via UMS et qui ont échangé des données de contact ou qui ont convenu d'une date de visite sur le portail UMS, ou pour lesquels UMS a fourni les informations de contact.
- lorsque la personne à la recherche d'un logement conclut un contrat avec un partenaire contractuel autre que la personne proposant le logement d'origine, portant sur l'objet contacté via le portail UMS ou proposé par UMS (par ex. directement avec le/la propriétaire ou la gestion de l'objet loué).
- lorsque la personne à la recherche d'un logement conclut un contrat avec une personne proposant un logement contacté via le portail UMS ou proposé 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 sous-/location, UMS facture aux deux parties contractantes (chercheur-euse et offreur-euse) 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 de la commission & des frais de service peuvent être résiliés au plus tôt après l'expiration d'une période de neuf mois, en respectant un délai de résiliation de 14 jours pour la fin de chaque mois. La résiliation doit être effectuée par les deux parties contractantes (chercheur-euse et offreur-euse).

#### **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 dans les délais. 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 les chercheur-euse-s (chacune jusqu'à trois loyers mensuels par contrat de sous-/location).

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, les offreur-euse-s et les chercheur-euse-s 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 chercheur-euse-s 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 contrat UMS en ligne dès que la personne proposant le logement souhaite imprimer ou transmettre par voie électronique le contrat de sous-/location 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 UMS en ligne.

##### **Encaissement du loyer**

Dans le cadre du service d'encaissement du loyer, les chercheur-euse-s acquittent les loyers auprès de UMS, après quoi UMS les retransmet aux offreur-euse-s. UMS perçoit les loyers dans le cadre du service d'encaissement du loyer au nom et pour le compte de la personne proposant le logement. 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 la personne proposant le logement ou à sa propre initiative :

- Prise de contact téléphonique avec les chercheur-euse-s (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 la personne proposant le logement)
- Démarches en vue de la délivrance d'un commandement de payer au nom et à la charge de la personne proposant le logement (en accord avec la personne proposant le logement)

##### **Coûts**

Les frais de service de l'offre Sécurité-Plus se montent à 5% des loyers bruts pendant la durée totale de la sous-/location, prolongations et renouvellements de contrats inclus. Elles sont déduites directement par UMS des loyers versés ou sont facturées séparément à la personne proposant le logement.

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 personnes à la recherche d'un logement

Afin de vérifier les chercheur-euse-s, ainsi que les offreur-euse-s, les offres de logements et les conclusions de contrats, les preuves nécessaires doivent être mises à la disposition d'UMS si celui-ci les demande. UMS entreprend lui-même les recherches (recherches Internet, renseignements commerciaux, services de contrôle des habitants, etc.) et est autorisé à demander une référence auprès l'employeur de la personne à la recherche d'un logement, à moins que cette dernière ne souhaite expressément qu'UMS ne le fasse pas. Dans ce cas, la personne à la recherche d'un logement remet une copie du contrat de travail (le salaire peut être caviardé).

UMS a le droit de communiquer les données des chercheur-euse-s et celles des offreur-euse-s, de même que les résultats de ses recherches sur l'une des parties à l'autre.

UMS peut également rejeter des chercheur-euse-s et des offreur-euse-s sans avoir à fournir d'explications et les exclure de l'utilisation ultérieure du portail et de ses services.

## 6. Obligation d'informer UMS

Les contrats conclus avec succès entre les offreur-euse-s et les chercheur-euse-s conformément au point 3 ainsi que les prolongations ou renouvellements de contrats doivent être notifiés à UMS par les offreur-euse-s et les chercheur-euse-s, au plus tard dans les 10 jours après l'arrivée des chercheur-euse-s dans l'objet loué (resp. début de contrat) ou dans les 10 jours suivant le début de la prolongation ou du contrat renouvelé.

Sur la demande d'UMS, les offreur-euse-s et les chercheur-euse-s s'engagent à informer UMS du départ des chercheur-euse-s.

## 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 la personne à la recherche d'un logement ou la personne proposant le logement enfreignent leur obligation d'informer UMS 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 la commission & 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 la commission & 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, la commission & les frais de service équivalent, indépendamment du loyer et de la durée de location convenue et indépendamment des prestations utilisées, 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 sous-/location et ne peut assumer aucune responsabilité quant à l'exactitude des données concernant les chercheur-euse-s et les offreur-euse-s.

Les contrats de sous-/location sont passés directement entre les chercheur-euse-s et les offreur-euse-s. 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 la conclusion du contrat.

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

## 10. Protection des données

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

Les offreur-euse-s 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 d'un contrat ou l'activité de mise en relation 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. Juridiction 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.