

Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL)

I 4 05.01

du 24 août 1992

(Entrée en vigueur : 1^{er} octobre 1992)

Le CONSEIL D'ETAT de la République et canton de Genève,
vu la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : la loi),
arrête :

Chapitre I Conditions relatives aux immeubles

Art. 1(12) Constructions

¹ Sont réputés immeubles, au sens de la loi, les bâtiments destinés essentiellement à l'habitation, composés de plusieurs logements, érigés selon les règles de l'art et conformes aux dispositions légales en vigueur.

2 (13)

³ En principe, les immeubles doivent comporter des logements avec des nombres différents de pièces. Les chambres individuelles ne sont agréées qu'au sens de l'article 26, lettre c, de la loi.

⁴ Tous les logements doivent être dotés d'une cuisine ou d'un laboratoire.

⁵ Pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'article 4 du présent règlement.

Les dispositions suivantes sont par ailleurs applicables :

- a) toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour demi-pièce;
- b) les studios sont assimilés aux appartements de 2 pièces si leur surface est d'au moins 25 m²;
- c) l'espace communautaire compte pour 2 pièces lorsque sa surface est supérieure ou égale à celle visée à l'alinéa 6; il compte pour 1,5 pièce lorsque sa surface est inférieure;
- d) les surfaces annexes telles que jardins, balcons, loggias, terrasses, galeries ou mezzanines ne sont pas assimilées à des pièces.

⁶ Les surfaces nettes des logements ne devraient pas être inférieures à celles figurant sur le tableau ci-dessous.

Surface nette minimum des logements : (13).

Nombre de pièces avec cuisine	2	2,5/3	3,5/4	4,5/5	5,5/6
Espaces individuels – chambres (m ²)	12	21	30	39	
Espaces communautaires					
(séjour – coin à manger – cuisine) (m ²)	25	27	28	29	
Surface nette totale minimum (m ²)	25	37	48	58	68

Pour les logements de plus de 6 pièces, la surface minimum de 68 m² est augmentée de 10 m² par pièce supplémentaire et l'espace communautaire séjour-cuisine doit totaliser au moins 30 m².

⁷ La surface libre au sol des pièces doit être dans un rapport maximum largeur-longueur de 1 à 2,2, à l'exception de l'espace communautaire séjour-cuisine, dont la largeur en façade doit être d'au moins 3,5 mètres.

⁸ Des dérogations ne peuvent être accordées que pour des immeubles existants transformés ou rénovés.

⁹ Chaque bâtiment doit également comprendre :

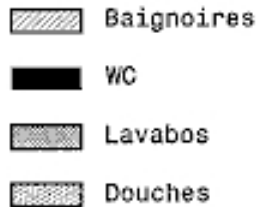
- a) au minimum une machine à laver le linge pour 20 logements ainsi que les installations de séchage nécessaires à son utilisation normale;
- b) un local fermé pour poussettes;
- c) un local fermé pour bicyclettes de dimensions suffisantes, avec accès aisé sur l'extérieur;
- d) un local fermé réservé aux poubelles ou conteneurs;
- e) dans la mesure du possible, un emplacement pour motos et vélomoteurs dans le garage.

Art. 2(12) Equipement

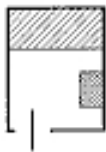
L'équipement des logements doit être adapté au type d'appartement considéré et comprendre :

- a) équipement sanitaire :

SCHEMAS SANITAIRES



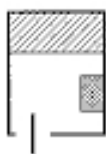
Minimum pour studios,
2 et 3 pièces



Minimum pour 4 et 5 pièces



Minimum pour 6 pièces



Minimum pour plus
de 6 pièces

b) équipement des cuisines ou laboratoires :

1° un volume d'armoire d'un m³ au minimum (non compris l'armoire à balais et l'emplacement de la poubelle);

2° un espace suffisant doit être prévu pour permettre l'installation d'une cuisinière, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle;

c) espaces de rangements d'une surface minimum par habitant de 80 cm × 60 cm de profondeur intérieure et d'une hauteur de 200 cm;

Art. 3(12) Entretien

1 Les mesures nécessaires doivent être prises pour garantir le bon état général des immeubles et de leur équipement, ainsi que pour éviter, en particulier, toute dégradation anormale des constructions et assurer la sécurité du public.

2 Lorsqu'il constate une insuffisance dans l'entretien des immeubles, le service compétent en informe le propriétaire et lui fixe un délai de 3 mois, dès le début du mois suivant sa communication, pour y remédier.

3 A part l'entretien courant, sauf cas de force majeure, les travaux importants, y compris ceux concernant les appartements, doivent être préalablement soumis pour approbation au service compétent.

4 Le propriétaire doit constituer des réserves pour travaux d'entretien et les déposer en banque sur un compte spécial. Il doit pouvoir en tout temps justifier l'utilisation des réserves qui restent attachées à l'immeuble en cas de transfert de celui-ci.

Art. 4(12) Définition des surfaces et du volume

1 Par surface nette du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, à l'exclusion des gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, loggias, balcons, terrasses, jardins. La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Pour les logements de plus de 2 pièces, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est déduit la surface de passage théorique de 1 mètre de large. Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface nette est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. Pour les logements comportant 2 pièces au plus, la surface des halls et dégagements est prise en considération. (13)

2 La surface moyenne nette par pièce s'obtient en divisant les surfaces nettes des logements d'un immeuble par le nombre total des pièces.

3 La surface moyenne brute par pièce se calcule en divisant la surface totale des étages - mesurée au nu

extérieur des façades et à l'axe des mitoyens – par le nombre total de pièces. Le calcul fait abstraction des locaux commerciaux et s'effectue séparément pour les logements en attique ou en combles.

⁴ Par surface locative du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, des dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires; elle est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. La surface des galeries, mezzanines, loggias, balcons, terrasses et jardins est prise en compte avec pondération adéquate.

⁵ Par surface de vente, on entend la surface totale des locaux calculée selon le cahier de répartition établi par un géomètre officiel (surface PPE).

⁶ Le cube SIA moyen brut par pièce se calcule en divisant le cube total hors sol, auquel on ajoute le cube du premier sous-sol sous assiette, déduction faite des locaux commerciaux dessous ou pénétrant dans l'immeuble par le nombre total de pièces de l'immeuble.

Chapitre II Conditions relatives aux locataires

Section 1 Principes généraux

Art. 5 Mise en location obligatoire

Norme d'accès

¹ Dans les immeubles soumis à la loi, tous les appartements, studios et chambres individuelles, doivent être séparément offerts et donnés à bail. Les logements doivent impérativement être offerts à des candidats locataires dont le revenu déterminant n'excède pas 90% du barème d'entrée. **(14)**.

Destination des locaux

² Les appartements, studios et chambres individuelles doivent être donnés à bail à destination d'habitation principale; les locaux commerciaux, artisanaux ou industriels à destination exclusivement professionnelle, commerciale, artisanale ou industrielle.

Interdiction de sous-louer

³ Toute sous-location quelconque, complète ou partielle, est interdite et entraîne la résiliation du bail, conformément à l'article 31B de la loi.

Loyers et prestations accessoires

⁴ Les loyers tiennent compte des conditions d'exploitation de l'immeuble et des frais qui en découlent, dans la mesure où ces frais sont admis par le service compétent tant dans leur genre que dans leur quotité, à l'exception du chauffage et de l'eau chaude qui sont fournis au prix coûtant selon pièces justificatives tenues à la disposition des locataires à la fin de chaque période annuelle de chauffage. Le bailleur ne peut exiger d'un locataire une prestation autre que le loyer et la participation aux frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude, hormis le paiement, cas échéant, de parts sociales dans le cadre de coopératives d'habitation. **(14)**.

Sûretés à fournir par le locataire

⁵ Il ne peut être exigé du locataire de logement de fournir des sûretés. Toutefois, si des circonstances particulières le justifient, le service compétent peut les autoriser. Les dispositions régissant les garanties fournies par les locataires sont réservées. **(14)**.

Art. 6 Inscription

¹ Les personnes qui désirent louer un logement dans un immeuble soumis à la loi doivent :

- a) être inscrites au service compétent;
- b) avoir résidé à Genève au minimum pendant 2 années continues durant les 5 dernières années;
- c) avoir leur domicile fiscal dans le canton;
- d) être assujetties à l'impôt sur le revenu à Genève;
- e) ne pas bénéficier d'exonérations fiscales sur le produit du travail. Si l'un des occupants du logement ne remplit pas cette condition, il peut y être dérogé, pour autant que la majorité du revenu du groupe de personnes occupant le logement donne lieu à taxation fiscale. **(14)**.

Choix des locataires

² Le choix des locataires est réservé au service compétent pour un cinquième au moins du nombre d'appartements et de pièces de chaque immeuble dans les différentes catégories de logements. Toutefois, le propriétaire peut, pour de justes motifs, en particulier pour des raisons de solvabilité, demander la modification de ce choix.

Exception pour les HBM

³ Restent réservées les dispositions de la loi pour un plan d'urgence-logements, du 21 juin 1991, applicables aux immeubles de la catégorie 1 (HBM) édifiés par les communes ou les fondations communales, qui disposent en totalité du choix des locataires.

Prise en compte de la subvention personnalisée ou de l'allocation

⁴ Lors de l'attribution d'un logement, le bailleur doit tenir compte du montant de la subvention personnalisée ou de l'allocation de logement auquel le candidat-locataire pourrait prétendre lorsque le revenu des personnes occupant le logement est insuffisant pour supporter le loyer. **(14)**.

Etat locatif nominatif

⁵ Les noms des candidats-locataires, avec indication du revenu, du groupe de personnes occupant le logement et du loyer, doivent être communiqués par le bailleur au service compétent et soumis à son agrément, préalablement à la conclusion du bail; il en est de même de toutes modifications ultérieures. **(14)**.

Art. 7 Occupation des logements

¹ **(14)**.

Taux d'occupation

² Il ne peut être donné à bail un logement dont le nombre de pièces excède de plus de 2 unités le nombre de personnes qui occupent le logement. Le service compétent peut autoriser, à titre exceptionnel, une dérogation soit à défaut de candidatures conformes au taux d'occupation, soit dans le cadre du regroupement familial appliqué en vertu des dispositions fédérales et cantonales en la matière. **(14)**.

Sur-occupation

³ En règle générale, le nombre de personnes occupant le logement ne doit pas excéder le nombre de pièces du logement.

Sous-occupation, congé

⁴ Lorsque la sous-occupation (non-respect du taux d'occupation) intervient en cours de bail, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de résilier le bail; il en est de même lorsque le locataire n'habite pas ou plus le logement loué tout en y conservant son domicile légal; reste en outre réservée l'application d'une surtaxe accrue. **(10)**.

Changement de situation

⁵ Le nombre de personnes occupant le logement dont il est tenu compte est celui qui existe au moment de la conclusion du bail. Le locataire doit aviser sans délai le service compétent de toute modification dans la composition du groupe de personnes occupant le logement. **(14)**.

Domicile principal

⁶ Le locataire et toute autre personne occupant le logement ne doivent être titulaires d'aucun bail pour un logement situé dans le canton autre que celui de leur domicile principal. **(14)**.

Art. 8 Tableau des taux d'effort

¹ En application de l'article 30, alinéa 3, de la loi, les taux d'effort sont les suivants :

Nombre de personnes occupant le logement	Grandeur du logement en nombre de pièces						
	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
1 pers.	16%	18%	20%	20%	26%		
2 pers.		16%	16%	18%	20%	20%	26%
3 pers.				16%	16%	18%	20%
4 pers.						16%	16%
5 pers.							
etc.							

Nombre de personnes occupant le logement	Grandeur du logement en nombre de pièces						
	5	5,5	6	6,5	7	7,5	etc.
1 pers.							
2 pers.							
3 pers.	20%	26%					
4 pers.	18%	20%	20%	26%			
5 pers.	16%	16%	18%	20%	20%	26%	
etc.							

Lorsque le barème de sortie est atteint, le taux d'effort est de 26% dans tous les cas. **(14)**.

Dérogation au barème d'entrée

² Si, pour un logement déterminé, le bailleur apporte la preuve que, malgré des recherches diligentes, notamment par voie de presse, il n'est pas à même de présenter des candidats dont le revenu correspond au barème d'entrée, le service compétent peut autoriser la conclusion de baux avec d'autres personnes pour autant que leur revenu soit inférieur au barème de sortie. Restent réservées les dispositions relatives au paiement de la surtaxe prévues à l'article 31 de la loi.

Art. 9(15). Période de calcul du revenu déterminant

¹ Le revenu brut actuel est en principe pris en considération.

² Il appartient au locataire de justifier sans délai au service compétent toute modification significative de revenu ainsi que tout changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement, survenant en cours de bail.

³ En cours de bail, à défaut d'annonce de modification de situation par le locataire, le service compétent peut tenir compte des revenus pris en considération pour l'impôt des années précédentes.

Pensions alimentaires

⁴ Sur demande adressée au service compétent, auquel le locataire doit présenter tous les justificatifs requis, les pensions alimentaires versées par le locataire peuvent être déduites du revenu (au sens de l'art. 31C de la loi).

Rente AVS, AI ou prestations complémentaires(20)

⁵ Sur demande adressée au service compétent, auquel le locataire doit présenter tous les justificatifs requis, lorsqu'un locataire accueille dans son logement une personne au bénéfice d'une rente AVS, AI ou de prestations complémentaires **(20)**, celles-ci peuvent alors être déduites du revenu (au sens de l'art. 31C de la loi).

Cas particuliers

⁶ Le service compétent peut tenir compte de prestations non taxables dont bénéficie le locataire, pour apprécier sa capacité financière réelle.

Art. 9A(15) Prise en compte de la fortune

Définition

¹ Par fortune, il faut entendre l'ensemble de la fortune imposable au sens des articles 46 et suivants de la loi sur l'imposition des personnes physiques, du 27 septembre 2009, y compris les éléments de fortune situés hors du canton de Genève (fortune déterminante pour le taux d'imposition fiscal). **(22)**.

Période de prise en compte

² Il est exclusivement tenu compte de la fortune déterminée par l'administration fiscale cantonale lors de la taxation effectuée par ce service l'année précédente.

Art. 10 Justificatifs

- ¹ Il appartient au locataire de justifier à première réquisition qu'il remplit les conditions lui permettant d'occuper un logement dans un immeuble soumis à la loi.
- ² En particulier, le locataire et toutes les personnes occupant le logement doivent remettre au service compétent avant la signature du bail une déclaration écrite :
 - a) autorisant l'administration fiscale à communiquer en tout temps aux services compétents le montant de leur revenu et de leur fortune tels qu'ils ressortent du dossier fiscal;
 - b) certifiant qu'ils ne sont titulaires d'aucun bail pour un logement situé dans le canton, autre que celui de leur domicile principal. **(14)**.
- ³ Lorsqu'un locataire, après en avoir été dûment requis, refuse ou omet de justifier qu'il remplit l'une ou l'autre des conditions, celle-ci est réputée n'être pas remplie et le bail peut être résilié.
- ⁴ Lorsque le nombre d'habitants du logement n'est pas justifié par le locataire, les conditions de la sous-occupation sont réputées remplies.
- ⁵ En l'absence du justificatif de revenu, il est tenu compte d'un revenu déterminant équivalant à 12 fois le loyer annuel du logement, et le bail peut être résilié.

Section 2 Surtaxe

Art. 11 Période d'application de la surtaxe

- ¹ La période d'application de la surtaxe visée à l'article 31C de la loi s'étend du 1^{er} avril de chaque année au 31 mars de l'année suivante.
- ² En cas de modification du loyer autorisé durant cette période, la nouvelle surtaxe est calculée et prend effet le premier jour du mois où le nouveau loyer est exigible.
- ³ En cas de modification de situation, visée à l'article 9, alinéa 2, le service compétent examine la nouvelle situation du locataire dans un délai de 30 jours et fixe le nouveau montant de la surtaxe. La nouvelle surtaxe prend effet au plus tôt le 1^{er} jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire. **(10)**.

Art. 12 Période et mode de perception

- ¹ La période de perception correspond à la période d'application.
- ² La surtaxe est payable par mois d'avance et perçue par le service compétent. Toutefois, elle n'est pas perçue lorsque son montant n'atteint pas au moins 50 F par mois. **(14)**.
- ³ Lorsqu'un locataire, astreint au paiement d'une surtaxe, quitte son logement, la surtaxe n'est due que pour la période où il a occupé les locaux.

Art. 13 **(14) Limitation de surtaxe**

Pour les locataires visés à l'article 20, alinéa 1, la surtaxe ajoutée au loyer effectif ne peut dépasser 5 000 F la pièce par an.

Art. 14 Réclamation et recours concernant la surtaxe

- ¹ Le locataire qui conteste son assujettissement à la surtaxe ou le montant de celle-ci doit, dans le délai de 30 jours dès réception du bordereau qui la fixe, adresser au service compétent une réclamation écrite avec indication des motifs et, s'il y a lieu, dépôt des pièces justificatives. La réclamation n'a pas d'effet suspensif. **(14)**.
- ² La décision sur réclamation prise par le service compétent peut faire l'objet d'un recours dans les 30 jours suivant sa notification. Dans ce cas, le service compétent restitue l'effet suspensif à la réclamation. **(14)**.
- ³ En cas de réclamation ou de recours, le locataire est tenu d'indiquer la somme qu'il reconnaît devoir et l'acquitter au plus tard dans le délai fixé par le bordereau. A défaut, l'autorité saisie peut déclarer la réclamation ou le recours irrecevable.
- ⁴ Les décisions définitives fixant les surtaxes sont assimilées à des jugements exécutoires, au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889 (281.1).

[Art. 15, 16] **(14)**

Section 3 Congé

Art. 17 Information en cas de demande de résiliation de bail

Lorsque le service compétent requiert du bailleur la résiliation du bail dans les cas visés à l'article 31B de la loi, il en avise le locataire.

Art. 18 Réclamation et recours en cas de résiliation du bail

Le locataire qui conteste la dénonciation de son bail, survenue en application de l'article 31B de la loi, doit, dans un délai de 30 jours, dès réception de la notification du congé par le bailleur, adresser au service compétent une réclamation écrite, avec indication des motifs et, s'il y a lieu, dépôt des pièces justificatives.

Art. 19 Procédure d'évacuation

- ¹ Le locataire dispose, pour évacuer les locaux, d'un délai d'une année au plus à compter de la notification du congé par le bailleur.
- ² A l'échéance de ce délai, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, d'introduire à ses frais une procédure d'évacuation.
- ³ Toutefois, en cas de congé donné pour non-paiement des surtaxes, le délai d'une année prévu à l'alinéa 1 est supprimé et le bailleur est tenu d'introduire immédiatement et à ses frais une procédure d'évacuation.

Art. 20 **(14) Exceptions au congé pour dépassement du barème de sortie**

¹ La résiliation du bail prévue à l'article 31 de la loi n'est pas applicable au propriétaire de l'immeuble, aux copropriétaires, pour eux-mêmes, leurs ascendants et descendants directs, et aux coopérateurs locataires d'une coopérative d'habitation.

² Les personnes visées à l'alinéa 1 doivent être annoncées et acceptées comme telles par le service compétent avant la conclusion des baux.

Section 4(10). Subvention personnalisée

Art. 20A(10). Mise en location

¹ Lors de la première mise en location des logements d'un immeuble de la catégorie 4 HM, les 60% des locataires doivent pouvoir bénéficier au moins de la moitié du montant maximum de la subvention personnalisée.

² En cas de relocation, la priorité est donnée à des locataires pouvant bénéficier au moins de la moitié du montant maximum de la subvention personnalisée lorsque le pourcentage visé à l'alinéa 1 n'est plus atteint.

³ Il ne peut être versé de subvention personnalisée aux locataires ne répondant pas aux conditions du chapitre II du présent règlement.

Art. 20B(10). Montant de la subvention personnalisée

¹ (14)

² La subvention personnalisée n'est pas versée lorsque son montant annuel n'atteint pas 100 F par pièce.

Art. 20C(10). Décision

Le service compétent vérifie les indications contenues dans le dossier du candidat-locataire et lui notifie sa décision concernant la subvention personnalisée dans les 30 jours suivant la réception du dossier complet.

Art. 20D(10). Période d'application et versement

¹ La période d'application de la subvention personnalisée s'étend du 1^{er} avril de chaque année au 31 mars de l'année suivante.

² La période de versement correspond à la période d'application.

³ La subvention personnalisée est versée au locataire par mois d'avance. Elle prend effet le premier jour du mois suivant la décision fixant son montant.

⁴ En cas de modification du loyer autorisé durant la période d'application, la nouvelle subvention personnalisée est calculée et prend effet le premier jour du mois où le nouveau loyer est exigible.

⁵ Lorsqu'un locataire au bénéfice d'une subvention personnalisée quitte son logement, la subvention personnalisée n'est due que pour la période où il a occupé les locaux.

Art. 20E(10). Information au service compétent

¹ En cas de modifications visées à l'article 9, alinéa 2, le service compétent examine les justificatifs concernant la nouvelle situation du bénéficiaire dans un délai de 30 jours au maximum et fixe le nouveau montant de la subvention.

² La décision du service compétent prend effet au plus tôt le premier jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire.

Art. 20F(10). Justificatifs

Le locataire percevant une subvention personnalisée doit fournir à première réquisition tous les documents justifiant son droit à la subvention personnalisée; lorsque après en avoir été dûment requis il refuse ou omet de fournir les justificatifs demandés, il est réputé renoncer avec effet immédiat à la subvention personnalisée.

Art. 20G(10). Non-paiement du loyer

¹ En cas de non-paiement du loyer, le service compétent peut, sur demande écrite et dûment motivée du bailleur, verser à ce dernier la subvention personnalisée qui est portée en déduction du loyer dû par le locataire. Il informe le locataire de sa décision.

² Le bailleur doit joindre à sa requête tous les justificatifs attestant le non-paiement du loyer, notamment copie de la mise en demeure et de la réquisition de poursuite.

³ Si le locataire forme réclamation contre la décision du service compétent, le versement de la subvention personnalisée est alors suspendu jusqu'à droit jugé.

Art. 20H(11). Prestation indûment touchée

Le locataire ayant reçu indûment une subvention personnalisée doit la restituer dans les 30 jours dès la notification de la décision du service compétent.

Art. 20I(10). Réclamation

Le locataire qui conteste une décision du service compétent doit, dans un délai de 30 jours dès réception de la décision, adresser au service une réclamation écrite avec indication des motifs et s'il y a lieu dépôt des pièces justificatives.

Art. 20J(14). Recours

La décision sur réclamation prise par le service compétent peut faire l'objet d'un recours dans les 30 jours suivant sa notification.

Art. 20K(10). Dispositions générales applicables

Pour le surplus, les dispositions de la section 1 sont applicables.

Section 5(10). Allocation de logement

Art. 21(14). Taux d'effort pour l'allocation

¹ Le loyer représente une charge manifestement trop lourde au sens de l'article 39A de la loi, lorsque le taux d'effort effectif du groupe de personnes occupant le logement est supérieur de plus de 30% aux taux d'effort fixés à l'article 30 de la loi, soit :

- a) pour une occupation d'une pièce de plus que le nombre de personnes 23,4%
- b) pour une occupation supérieure à celle fixée à la lettre a 20,8%
- c) pour une occupation inférieure à celle fixée à la lettre a, sans qu'il y ait sous-occupation 26,0%

Tableau des taux d'effort pour l'allocation

² En application de l'alinéa 1, les taux d'effort sont les suivants :

Nombre de personnes occupant le logement	Grandeur du logement en nombre de pièces						
	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
1 pers.	20,8%	23,4%	26%	26%			
2 pers.		20,8%	20,8%	23,4%	26%	26%	
3 pers.				20,8%	20,8%	23,4%	26%
4 pers.						20,8%	20,8%
5 pers.							
etc.							

Nombre de personnes occupant le logement	Grandeur du logement en nombre de pièces						
	5	5,5	6	6,5	7	7,5	etc.
1 pers.							
2 pers.							
3 pers.			26%				
4 pers.		23,4%	26%	26%			
5 pers.		20,8%	20,8%	23,4%	26%	26%	
etc.							

Art. 21A(15). Limite de fortune

L'allocation de logement ne peut être accordée lorsque l'un au moins des membres du groupe de personnes occupant le logement dispose d'une fortune au sens de l'article 9A.

Art. 21B(18). Homologation des logements

¹ Le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit avant 1951 est agréé lorsqu'il ne dépasse pas le loyer moyen par pièce pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits entre 1951 et 1955.

² Le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit entre 1951 et 1976 est agréé lorsqu'il ne dépasse pas le loyer moyen par pièce pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque.

³ Le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit après 1976 est agréé lorsque le loyer par pièce ne dépasse pas le loyer fixé chaque année par le service compétent sur la base du loyer maximum admis pour les logements subventionnés neufs. (24).

Art. 22 Champ d'application

¹ L'allocation de logement ne peut pas être accordée aux locataires :

- a) qui, après en avoir été requis, ne justifient pas qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs pour eux;
- b) qui ne respectent pas les conditions d'occupation du logement telles que fixées à l'article 31B de la loi, notamment ne respectent pas le taux d'occupation de leur logement fixé à l'article 7, alinéa 2, du présent règlement (sous-occupation) ou qui sous-louent tout ou partie de leur logement (conformément à l'article 5, alinéa 3);
- c) qui peuvent bénéficier ou bénéficient de l'aide prévue par la loi sur les prestations cantonales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité, du 25 octobre 1968; (16).
- d) qui peuvent bénéficier ou bénéficient de l'aide prévue par la loi sur les prestations fédérales complémentaires à l'assurance-vieillesse et survivants et à l'assurance-invalidité, du 14 octobre 1965; (16).
- e) qui peuvent bénéficier ou bénéficient d'une autre forme d'allocation personnalisée ou d'un loyer fixé en fonction de leur revenu. Demeurent exceptés les locataires d'immeubles soumis à la loi, qui bénéficient d'abaissements supplémentaires accordés en vertu de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, du 4 octobre 1974; (2).
- f) dont le taux d'effort est manifestement insolite, eu égard à leur situation financière.

² Les locataires doivent en outre remplir les conditions énumérées à l'article 6, alinéa 1, lettres b à e.

Art. 23 Dérogation

Sous-occupation consécutive à un décès

¹ Le bénéficiaire d'une allocation de logement, en sous-occupation, au sens de la loi, à la suite du décès d'un occupant du logement, conserve son droit à l'allocation jusqu'au terme de la période d'application suivant le décès.

² Le taux d'effort pour l'allocation tel que défini à l'article 21 est alors fixé à 33,8%. (14).

Art. 24⁽¹⁵⁾ Montant de l'allocation

- 1 Le montant de l'allocation correspond à la différence entre le loyer effectif et le loyer théorique pour l'allocation, selon les dispositions de l'article 21.
- 2 Le montant annuel de l'allocation de logement est au minimum de 100 F par pièce et au maximum de 1 000 F par pièce; toutefois, l'allocation ne peut dépasser la moitié du loyer effectif.⁽¹⁶⁾

Art. 25 Procédure de demande

- 1 Le locataire qui désire être mis au bénéfice de l'allocation doit adresser une requête écrite au service compétent, accompagnée de tous les documents nécessaires à sa requête.
Revenu pris en compte : exception
- 2 L'allocation de logement perçue peut sur demande être déduite du revenu pris en considération pour le calcul de l'allocation de logement.⁽¹¹⁾

Art. 26 Décision

- 1 Le service compétent vérifie les indications contenues dans la requête et notifie sa décision dans les 30 jours suivant la réception du dossier complet.
- 2 En cas de refus, le service compétent doit rendre une décision motivée.

Art. 27 Attestation

Sur demande, le service compétent établit une attestation indiquant le montant de l'allocation auquel le demandeur peut prétendre.

Art. 28 Période d'application et versement

- 1 La période d'application s'étend du 1^{er} avril au 31 mars de l'année suivante.
- 2 L'allocation prend effet le premier jour du mois suivant la décision et est versée mensuellement.⁽⁸⁾
- 3 Lors de chaque nouvelle période, l'allocataire doit présenter une nouvelle demande au service compétent.
- 4 Lorsqu'un locataire au bénéfice d'une allocation quitte son logement, l'allocation n'est due que pour la période où il a occupé les locaux.

Art. 29 Information au service compétent

- 1 Le bénéficiaire de l'allocation doit informer, sans délai, le service compétent de toute modification significative de sa situation ou de celle de l'un des membres du groupe de personnes occupant le logement, propre à changer le montant de l'allocation ou à la supprimer, notamment en cas de début ou cessation d'activité ou de changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement.⁽¹⁴⁾
Réexamen
- 2 Le service compétent examine les justificatifs concernant la nouvelle situation du bénéficiaire dans un délai de 30 jours au maximum et fixe le nouveau montant de l'allocation ou la supprime.
- 3 La décision du service compétent prend effet au plus tôt le 1^{er} jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire.

Art. 30 Justificatifs

Le locataire percevant une allocation de logement doit fournir à première réquisition tous les documents justifiant son droit à l'allocation versée; lorsque après en avoir été dûment requis il refuse ou omet de fournir les justificatifs demandés, il est réputé renoncer avec effet immédiat à l'allocation de logement.

Art. 31⁽¹¹⁾ Non-paiement du loyer

- 1 En cas de non-paiement du loyer, le service compétent peut, sur demande écrite et dûment motivée du bailleur, verser à ce dernier l'allocation de logement qui est portée en déduction du loyer dû par le locataire. Il informe le locataire de sa décision.
- 2 Le bailleur doit joindre à sa requête tous les justificatifs attestant le non-paiement du loyer, notamment copie de la mise en demeure et de la réquisition de poursuite.
- 3 Si le locataire forme réclamation contre la décision du service compétent, le versement de l'allocation de logement est alors suspendu jusqu'à droit jugé.

Art. 32 Prestation indûment touchée

Le locataire ayant reçu indûment une allocation doit la restituer dans les 30 jours dès la notification de la décision du service compétent.

Art. 33 Réclamation

Le locataire qui conteste une décision du service compétent doit, dans un délai de 30 jours dès réception de la décision, adresser au service une réclamation écrite avec indication des motifs et s'il y a lieu dépôt des pièces justificatives.

Art. 34⁽¹⁴⁾ Recours

La décision sur réclamation prise par le service compétent peut faire l'objet d'un recours dans les 30 jours suivant sa notification.

Section 6⁽¹⁴⁾ Procédure comptable

Art. 34A⁽¹⁴⁾ Retard de paiement

- 1 Lorsque le service compétent constate qu'un locataire est en retard de plus de 10 jours pour le paiement de la surtaxe ou de la restitution de prestations indûment touchées (allocation de logement ou subvention personnalisée), il lui adresse un premier rappel. Lorsque le retard dépasse 30 jours, le service compétent met le locataire en demeure, par courrier recommandé, de s'exécuter dans un nouveau délai de 10 jours. Les frais de mise en demeure sont à la charge du locataire.
Responsabilité solidaire
- 2 Le droit de l'Etat de poursuivre le recouvrement des surtaxes impayées ou la restitution de prestation indûment touchées (allocation de logement ou subvention personnalisée) est réservé. Les personnes

majeures occupant le logement sont solidairement responsables du paiement de la surtaxe ou de la prestation indûment touchée.

Résiliation du bail

³ Lorsque le service compétent constate qu'un locataire est en retard de plus de 30 jours pour le paiement de la surtaxe, il peut requérir la résiliation du bail en application de l'article 31B de la loi.

Art. 34B(14). Remise

¹ Des remises totales ou partielles de surtaxes ou de demande de restitution de prestations indûment touchées peuvent être accordées par le service compétent aux locataires qui se trouvent, par suite de circonstances indépendantes de leur volonté, dans une situation telle que le paiement intégral de la somme requise aurait pour eux des conséquences particulièrement dures.

² La décision de remise peut faire l'objet d'une réclamation écrite auprès du service compétent avec indication des motifs et, s'il y a lieu, dépôt des pièces justificatives.

³ La décision sur réclamation du service compétent n'est pas susceptible de recours en application de l'article 56B de la loi sur l'organisation judiciaire, du 22 novembre 1941.

Art. 34C(14). Rétroactivité

Le service compétent peut requérir du locataire la restitution de surtaxes impayées ou de prestations indûment touchées dans un délai de 5 ans.

Section 7(15). Prêts à terme consentis aux coopérateurs

Art. 34D(15). Taux d'effort pour les prêts à terme consentis aux coopérateurs

¹ L'acquisition des parts sociales représente une charge manifestement trop lourde au sens de l'article 39E de la loi, lorsque le taux d'effort effectif du groupe de personnes désirant occuper le logement est supérieur de plus de 30% aux taux d'effort fixés à l'article 30 de la loi, soit :

- a) pour une occupation d'une pièce de plus que le nombre de personnes 23,4%
- b) pour une occupation supérieure à celle fixée à la lettre a 20,8%
- c) pour une occupation inférieure à celle fixée à la lettre a, sans qu'il y ait sous-occupation 26,0%

Tableau des taux d'effort pour les prêts à terme consentis aux coopérateurs

² En application de l'alinéa 1, les taux d'effort sont les suivants :

Nombre de personnes occupant le logement	Grandeur du logement en nombre de pièces						
	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
1 pers.	20,8%	23,4%	26%	26%			
2 pers.		20,8%	20,8%	23,4%	26%	26%	
3 pers.				20,8%	20,8%	23,4%	26%
4 pers.						20,8%	20,8%
5 pers.							
etc.							

Nombre de personnes occupant le logement	Grandeur du logement en nombre de pièces						
	5	5,5	6	6,5	7	7,5	etc.

1 pers.							
2 pers.							
3 pers.			26%				
4 pers.			23,4%	26%	26%		
5 pers.			20,8%	20,8%	23,4%	26%	26%
etc.							

Art. 34E(15). Limite de fortune

Un prêt à terme ne peut être accordé par l'Etat à un candidat locataire d'une coopérative d'habitation lorsque l'un au moins des membres du groupe de personnes désirant occuper le logement dispose d'une fortune au sens de l'article 9A.

Art. 34F(15). Procédure de demande

Le candidat locataire qui désire être mis au bénéfice d'un prêt à terme pour acquérir des parts sociales doit adresser une requête écrite au service compétent, accompagnée de tous les documents nécessaires à sa requête.

Art. 34G(17). Décision

¹ Le service compétent préavise la demande de prêt à terme déposée par le candidat-locataire.

² Le département décide librement d'accorder ou non le prêt, notamment sur la base du préavis émis par le service compétent. Sa décision n'est pas sujette à recours.

Art. 34H(17) Résiliation du bail

Lorsque le service compétent constate que le coopérateur n'exécute pas les obligations lui incombant en vertu de la loi ou du présent règlement, il peut requérir la résiliation du bail en application de l'article 31B de la loi.

Art. 34I(17) Clauses obligatoires

Le contrat de prêt à terme accordé par l'Etat à un candidat-locataire d'une coopérative contient les clauses obligatoires suivantes :

- a) en cas d'inexécution par le débiteur des obligations lui incombant en vertu de la loi et du présent règlement, l'Etat dénonce le prêt pour être remboursé en capital et intérêts dans les 60 jours et peut requérir la résiliation du bail en application de l'article 31B de la loi;
- b) le retard, dont la durée ne doit pas dépasser 90 jours, dans le paiement d'un arrérage d'intérêt ou d'amortissement rend le capital encore dû immédiatement échu et exigible avec intérêts, le tout de plein droit, au gré du créancier;
- c) l'élection de domicile ferme, définitive et irrévocable, attributive de for judiciaire, du débiteur hypothécaire dans le canton, avec indication d'une adresse;
- d) en cas de prêt accordé à la coopérative pour le coopérateur en application de l'article 39E de la loi, doivent au surplus être communiqués les noms des bénéficiaires, le montant des parts sociales et les appartements concernés.

Chapitre III Conditions particulières pour l'allocation de logement dans les immeubles non soumis à la loi

Art. 35 Principe

Conformément à l'article 39A de la loi, la section 4 du chapitre II est applicable aux locataires d'un immeuble non soumis à la loi, sous réserve des dispositions qui suivent.

Art. 36 Procédure de demande d'homologation des logements(13)

¹ Le locataire d'un immeuble non soumis à la loi doit joindre à sa demande d'allocation :

- a) une copie du bail et de ses annexes;
- b) tous documents indiquant le montant du loyer actuel;
- c) un descriptif sommaire du logement, comportant notamment le nombre de pièces et la surface de celui-ci;
- d) tous les autres documents utiles, sur demande du service compétent.

Visite du logement

² Le locataire doit laisser visiter le logement, sur simple demande du service compétent, qui effectue la visite.

Art. 37(15) Décision d'homologation

¹ En cas d'homologation du logement, le service compétent procède à l'examen de la demande d'allocation, conformément à la section 4 du chapitre II.

² En cas de refus d'homologation du logement, le service compétent notifie sa décision au locataire.

Délai

³ Le service compétent se prononce dans un délai de 60 jours au maximum dès réception des documents permettant d'homologuer le logement, sans préjudice du délai fixé à l'article 26.

[Art. 38, 39](Z).

Chapitre IV(13)

[Art. 40, 41, 42, 43, 44](13).

Chapitre V Conventions de prêts hypothécaires fournis ou cautionnés par l'Etat

Art. 45 Prêts

¹ Les prêts fournis ou cautionnés par l'Etat doivent être entièrement garantis, en capital, intérêts et frais, par un ou plusieurs gages immobiliers (hypothèques ou cédules hypothécaires) exclusifs de tout autre droit de gage de même rang.

Intérêts

² Les prêts hypothécaires cautionnés par l'Etat doivent produire des intérêts aux conditions normales du marché, semestres échus et être calculés sur le capital effectivement dû; le taux de l'intérêt peut être soumis à révision pour tenir compte des fluctuations du marché.

Art. 46(15) Clauses obligatoires

Les conventions de prêts hypothécaires fournis ou cautionnés par l'Etat, ainsi que les conventions de prêts à terme consentis aux coopératives d'habitation, doivent comporter les clauses suivantes :

- a) en cas d'inexécution par le débiteur des obligations lui incombant en vertu de la loi et du présent règlement, le créancier, sur simple réquisition de l'Etat ou l'Etat directement, doit dénoncer le prêt pour être remboursé en capital et intérêts dans les 60 jours;
- b) outre les cas légaux et conventionnels d'exigibilité du capital, le créancier a en tout temps le droit de demander le remboursement immédiat de sa créance, sans avertissement préalable, en cas d'inscription d'une des hypothèques légales prévues aux articles 836 et 837 du code civil;
- c) le retard, dont la durée ne doit pas dépasser 90 jours, dans le paiement d'un arrérage d'intérêt ou d'amortissement rend le capital encore dû immédiatement échu et exigible avec intérêts, le tout de plein droit, au gré du créancier;
- d) le créancier a le droit d'opérer en tout temps la révision du gage même avant l'échéance du prêt;
- e) l'Etat, lorsque l'immeuble n'est pas, à son avis, en bon état d'entretien, a le droit d'exiger la révision du gage; il dispose de toutes les facilités nécessaires pour pouvoir en tout temps se rendre compte de l'état d'entretien de l'immeuble;

- f) le débiteur a l'obligation d'assurer les bâtiments compris dans l'affectation hypothécaire contre les risques d'incendie (forces de la nature comprises), dégâts d'eau et responsabilité civile du propriétaire d'immeuble, auprès d'une entreprise concessionnaire en Suisse, agréée par le créancier, auquel il doit être justifié du paiement des primes annuelles sous peine d'exigibilité du capital prêté avec ses intérêts; les sommes assurées pour ces risques comprennent des indemnités suffisantes pour déblaiement et pour chômage des loyers; un certificat de garantie de gage immobilier aux conditions usuelles doit être remis au créancier et à l'Etat, par l'entreprise qui assume à leur égard les mêmes obligations;
- g) la constitution d'un fondé de pouvoir au sens de l'article 860 du code civil ou l'indication du porteur au registre foncier lorsqu'il s'agit d'une cédula hypothécaire au porteur; lorsqu'il y a fondé de pouvoir, celui-ci doit être le même pour toutes les cédulas; sa constitution, sa révocation et le choix de sa personne sont subordonnés à l'accord de l'Etat; lorsque il y a indication du porteur au registre foncier, le débiteur doit aviser l'Etat de tout changement du porteur;
- h) l'élection de domicile ferme, définitive et irrévocable, attributive de for judiciaire, du débiteur hypothécaire dans le canton, avec indication d'une adresse;
- i) dans le cadre de prêts à terme consentis aux coopératives d'habitation, le débiteur a en tout temps l'obligation d'informer l'Etat de l'état d'avancement de son projet de construction.

Chapitre VI Conventions de cautionnement

Art. 47 Prêts

Les conventions de prêts hypothécaires dont l'Etat peut se porter caution simple doivent remplir les conditions énoncées dans le chapitre V.

Art. 48 Montant total maximum

Le montant total maximum à concurrence duquel l'Etat peut être tenu en vertu de la convention de cautionnement comprend :

- a) le solde dû sur le capital prêté et effectivement versé;
- b) 3 arrérages annuels d'intérêts calculés sur ce capital au taux du prêt, mais au plus de 6,5% l'an;
- c) les intérêts moratoires et frais de poursuite éventuels, jusqu'à concurrence de 3 000 F.

Art. 49 Clauses obligatoires

Il doit être stipulé dans la convention de cautionnement :

- a) que le créancier doit veiller à la sauvegarde des intérêts de l'Etat, caution simple, comme s'il s'agissait de ses propres intérêts;
- b) que le créancier s'engage à aviser l'Etat de tout retard dans le paiement par le débiteur des intérêts et de l'amortissement;
- c) qu'aucune modification aux conditions de la convention de prêt hypothécaire ne peut intervenir sans l'assentiment préalable de l'Etat et qu'en cas de transfert de propriété de l'immeuble hypothéqué, l'Etat et le créancier doivent préalablement donner leur accord, le tout à peine d'exigibilité du prêt;
- d) que l'Etat ne peut être recherché qu'après la réalisation du gage par le créancier et toutes poursuites exercées préalablement contre le débiteur même si le débiteur a été déclaré en faillite ou a obtenu un sursis concordataire;
- e) que l'Etat n'est tenu, dans la limite du montant total maximum, que des sommes effectivement dues en capital, intérêts, intérêts moratoires et frais de poursuite, au moment de son intervention à titre de caution simple, à l'exclusion de toute autre prestation;
- f) que l'Etat acquiert intégralement et sans réserve les privilèges concernant les droits découlant des contrats d'assurance, quelle que soit la personne qui a souscrit la police et payé les primes, débiteur, créancier ou lui-même;
- g) l'élection de domicile irrévocable, avec attribution de for judiciaire, du créancier dans le canton.

Chapitre VII Subventions

Art. 50 Début et fin

- 1 La subvention est allouée, en principe, dès la date d'entrée moyenne des locataires.
- 2 Elle est versée pendant la durée et selon les modalités fixées par le Conseil d'Etat.

Art. 51 (23)

Art. 52 Versement

- 1 La subvention est versée par arrérages, en principe le 30 juin et le 31 décembre.
- 2 La subvention est versée sur demande et sur présentation des justificatifs.
- 3 Le droit aux arrérages non réclamés ou réclamés sans justificatifs, dans un délai de 6 mois dès leur exigibilité, est considéré comme définitivement éteint.
- 4 Le service compétent peut, si les circonstances l'exigent avant la mise définitive de l'immeuble au bénéfice de la loi, verser des acomptes de subventions.

Art. 53 Versement au créancier

L'Etat est libre de verser directement la subvention au créancier hypothécaire. Dans ce cas, les intérêts dus par le débiteur sont diminués d'autant.

Art. 54 Nature

Le droit à la subvention est personnel et incessible.

Art. 55 Réduction-suppression

L'Etat peut réduire, voire supprimer la subvention fixée conformément à l'article 51, notamment dans l'un des cas suivants :

- a) modification du financement admis par le Conseil d'Etat;
- b) baisse du taux des intérêts des dettes hypothécaires;
- c) transfert de propriété de l'immeuble.

Chapitre VIII Exonération fiscale

Art. 56 Début et fin

¹ L'exonération fiscale de l'impôt immobilier complémentaire et le taux d'imposition réduit débutent en principe 6 mois au minimum après la date d'entrée moyenne des locataires, mais toujours un 1^{er} janvier. **(13)**

² Elle s'applique pendant la durée et selon les modalités fixées par le Conseil d'Etat.

Art. 57(13). Quotité

Le Conseil d'Etat détermine, dans chaque cas, les conditions auxquelles l'exonération fiscale de l'impôt immobilier complémentaire et le taux d'imposition réduit sont accordés dans le cadre des articles 24 et 24A de la loi, et en fixe la quotité.

Art. 58(21). Taxation

Lorsqu'il est constaté que les conditions de l'exonération fiscale n'étaient pas réunies ou ne le sont plus et qu'il y a lieu à taxation, le département des finances applique, à l'égard de toutes les personnes sans exception ayant bénéficié de l'exonération, la procédure prévue par les dispositions de la loi de procédure fiscale, du 4 octobre 2001, et de la loi relative à la perception et aux garanties des impôts des personnes physiques et des personnes morales, du 26 juin 2008.

Art. 59(13). Déclarations obligatoires

Toutes les personnes sans exception admises au bénéfice de l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire ou d'un taux d'imposition réduit restent soumises aux obligations de déclarations, justifications et contrôles institués par la législation sur l'imposition des personnes physiques.

Chapitre IX Restrictions de droit public, hypothèque légale

Art. 60 Principe

Est érigé en restriction de la propriété fondée sur le droit public, au sens de l'article 35 de la loi, l'obligation faite au propriétaire de se conformer aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux décisions du Conseil d'Etat ou du service compétent afférentes aux immeubles admis au bénéfice de la loi à titre provisoire ou définitif.

Art. 61 Cas particuliers

Sont notamment érigées en restrictions de droit public au sens de l'article 60 :

Entretien

a) l'obligation faite au propriétaire de maintenir l'immeuble en bon état d'entretien et de constituer les réserves pour frais d'entretien prévues à l'article 3, alinéa 5;

Baux

b) la défense qui lui est faite de louer des appartements, studios, chambres individuelles et locaux à des conditions contraires à la loi, au présent règlement et aux décisions de l'autorité compétente ou à des personnes ne remplissant pas ou plus les conditions légales et réglementaires;

c) **(13)**

Transfert de propriété

d) l'obligation qui lui est faite d'informer préalablement le service compétent en cas de transfert de propriété de l'immeuble;

Modification du financement

e) l'obligation qui lui est faite d'obtenir le consentement du service compétent avant toute modification du financement admis par le Conseil d'Etat;

Modification des statuts

f) la défense faite à la personne morale, propriétaire d'un immeuble soumis à la loi, de modifier ses statuts sans le consentement du service compétent.

Art. 62 Durée

¹ Les restrictions de droit public déploient leurs effets aussi longtemps que subsiste l'une quelconque des prestations de l'Etat, mais au minimum pour la durée prévue pour celles-ci.

² Elles sont opposables pendant cette période à tout propriétaire de l'immeuble grevé, même lorsqu'il ne bénéficie pas ou plus des prestations de l'Etat.

Art. 63(24). Sanctions

Les sanctions prévues à l'article 34 de la loi sont prononcées par le service compétent.

Art. 64 Hypothèque légale

Le montant de l'hypothèque légale au sens de l'article 35 de la loi équivaut à 15% de la valeur initiale de l'immeuble à dire d'expert, sous réserve de l'article 77, alinéa 4.

Art. 65 Inscription

¹ Les restrictions de droit public avec leur sanction, ainsi que l'hypothèque légale sont inscrites au registre foncier sur réquisition du service compétent.

Radiation

² De même, elles sont radiées sur réquisition du service compétent une fois tous contrôles terminés.

Chapitre X Procédure

Section 1 Demande préliminaire

Art. 66 Demande préliminaire

¹ Toute personne désirant être mise au bénéfice de la loi doit présenter une demande écrite au service compétent.

² Les prestations sollicitées doivent être indiquées dans les conclusions de la demande.

Art. 67(15). Pièces annexes

A la demande doivent être annexés :

- a) tous les documents utiles concernant l'identité du requérant (pour les personnes morales : statuts et extraits du registre du commerce);
- b) l'attestation irrévocable d'un domicile élu, attributif de for judiciaire dans le canton;
- c) tous documents utiles établissant le droit de propriété du requérant ou le droit, pour lui, d'acquiescer à un tel droit sur la parcelle entrant en ligne de compte pour l'édification de l'immeuble projeté;
- d) tous documents utiles établissant l'absence de toute servitude empêchant l'édification de l'immeuble sur ladite parcelle; si l'autorisation de construire est déjà délivrée, une copie doit y être jointe;
- e) tous documents utiles faisant ressortir l'état des gages existants sur la parcelle et l'absence de toute charge foncière;
- f) les plans de l'immeuble projeté avec cotes principales des constructions prévues (plans de situation au 1:500, plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et de tous les étages, façades et coupes au 1:100);
- g) un descriptif des travaux, avec indication détaillée du volume SIA, selon modèle adopté par le service compétent; **(24)**.
- h) un plan financier complet, daté et signé, selon modèle adopté par le service compétent; **(24)**.
- i) tous documents prouvant que le financement de l'opération peut être assuré (crédit de construction, promesse de consolidation, etc.);
- j) tous les justificatifs requis concernant le prix du terrain et les frais d'acquisition éventuels;
- k) dans le cadre de prêts à terme consentis aux coopératives d'habitation, le détail des frais à couvrir par le prêt demandé avec justificatifs, la démonstration de l'insuffisance des fonds propres par les comptes de la coopérative, cas échéant copie de l'autorisation préalable ou définitive en force;
- l) dans le cadre de prêts accordés à la coopérative pour les coopérateurs en application de l'article 39E de la loi, la demande et les pièces annexes visées à l'article 34F du présent règlement.

Art. 68 Accord de principe

- 1 En cas d'acceptation de la demande préliminaire, le service compétent prend acte des déclarations faites et des documents produits.
- 2 En même temps, il détermine les prestations qui peuvent être accordées et en fixe la durée, la quotité et les conditions d'octroi prévues.
- 3 L'acceptation par le requérant desdites conditions emporte la mise au bénéfice provisoire de la loi.

Art. 69 Durée

- 1 Le service compétent fixe la durée de validité de l'accord de principe, qu'il peut prolonger à son échéance sur demande du bénéficiaire sous réserve d'un réexamen de ses conditions.
 - 2 L'accord de principe peut être suspendu ou annulé en cas d'interruption des travaux de construction.
- Caducité**
- 3 L'accord de principe devient de plein droit et sans avertissement caduc à son échéance ou en cas de violation de ses conditions ou des dispositions légales et réglementaires.

Art. 70 Nature

L'accord de principe est strictement personnel et incessible.

Art. 71 Examen intermédiaire

L'Etat peut faire examiner par un ou plusieurs agents ou mandataires de son choix, pendant la durée de l'accord de principe, le développement des travaux de construction et d'équipement.

Art. 72 Cautionnement des crédits de construction – Naissance

- 1 Lorsque le cautionnement des crédits de construction est prévu dans l'accord de principe, il prend naissance à la signature de la convention de cautionnement.
- 2 Cette convention devient de plein droit et sans avertissement caduque, avec effet rétroactif au jour de sa conclusion, si l'immeuble locatif n'est pas entièrement édifié et équipé à dire d'expert, et prêt à être occupé dans les 2 ans dès l'ouverture du chantier ainsi qu'en cas de caducité de l'accord de principe.

Art. 73 Mise en location provisoire

- 1 Aucun bail ne peut être conclu avant que le service compétent n'ait approuvé l'état locatif détaillé que le bénéficiaire de l'accord de principe est autorisé à appliquer, à titre provisoire, jusqu'à l'obtention définitive du bénéfice de la loi. **(24)**.
- 2 Restent réservées les conditions relatives aux locataires prévues au chapitre II.

Art. 74 Pièces annexes

Le bénéficiaire de l'accord de principe doit joindre à sa demande d'autorisation de location les pièces suivantes :

- a) un plan financier intermédiaire, complet, daté et signé, selon modèle adopté par le service compétent; **(24)**.
- b) un projet d'état locatif détaillé, daté et signé, avec indication des surfaces locatives brutes de chaque logement ou local et de leurs dépendances (notamment balcon, terrasse, jardin, etc.);
- c) une proposition concernant les logements pour lesquels le choix des locataires est réservé au service compétent, selon l'article 6, alinéa 2;
- d) **(13)**.
- e) un jeu complet des plans d'exécution au 1:50, avec le détail définitif du volume SIA.

Section 2 Demande définitive

Art. 75 Demande définitive

- 1 Le bénéficiaire de l'accord de principe doit, pour obtenir définitivement le bénéfice de la loi, présenter une demande au service compétent.
- 2 Les prestations sollicitées dans les limites de l'accord de principe doivent être indiquées dans les conclusions de la demande.

Art. 76(23) Pièces annexes

A la demande doivent être annexés :

- a) la déclaration par laquelle les prêteurs qui ont accordé les crédits de construction donnent décharge, à la condition que les crédits ouverts soient consolidés par le ou les prêts hypothécaires, le cas échéant, cautionnés par l'Etat;
- b) le plan financier définitif, complet, daté et signé, selon modèle adopté par le service compétent; (24)
- c) tous les justificatifs requis concernant le prix de revient définitif global de l'opération;
- d) s'il y a lieu, un jeu complet de plans d'exécution au 1:50, avec une liste des modifications apportées aux plans soumis pour la mise en location provisoire;
- e) une copie des accords de consolidation hypothécaires, avec indication du taux d'intérêt hypothécaire applicable au moment de la demande définitive;
- f) une attestation irrévocable de domicile élu, attributif de for judiciaire dans le canton;
- g) un état locatif nominatif détaillé, daté et signé, indiquant la date d'entrée de chaque locataire et la date d'entrée moyenne de ceux-ci et mentionnant les logements pour lesquels le choix des locataires est réservé au service compétent, selon l'article 6, alinéa 2;
- h) le cas échéant, la liste des locataires bénéficiant de l'article 20.

Art. 77 Contrôle

- 1 Le service compétent, lorsque la demande définitive est recevable, procède à l'examen des pièces produites.
- 2 Le requérant est tenu de lui remettre sur demande tous documents utiles à cet examen, notamment devis, factures, comptes, y compris les comptes et relevés bancaires.
- 3 Le service compétent peut, en cas de besoin, faire procéder à toutes expertises par des mandataires de son choix.
- 4 Lorsque la valeur de gage de l'immeuble à dire d'expert est supérieure au prix de revient admis par le service compétent, il est en principe tenu compte de cette dernière valeur pour le calcul des prestations de l'Etat.

Art. 78 Décision définitive

Consultation

- 1 Le projet de décision définitive du Conseil d'Etat est soumis à l'examen du requérant.

Décision

- 2 Sur proposition du service compétent, le Conseil d'Etat accorde le bénéfice de la loi à titre définitif et notifie sa décision au requérant en son domicile élu.

Nature

- 3 Les prestations accordées sont strictement personnelles et incessibles.

Modification

- 4 Toutes modifications des conditions fixées dans la décision définitive, notamment le changement de propriétaire, de ses statuts s'il s'agit d'une personne morale, ou du financement, doivent être préalablement agréées par l'autorité compétente. Reste réservée la modification de l'état locatif visée à l'article 42 de la loi.

Art. 79 Octroi des prestations

- 1 La subvention, l'exonération fiscale de l'impôt immobilier complémentaire et le taux d'imposition réduit prennent naissance dans les termes et délais fixés par la décision définitive du Conseil d'Etat. (13)
- 2 Les prêts consentis par l'Etat sont versés au requérant contre remise de garanties hypothécaires.
- 3 Le cautionnement de l'Etat devient effectif dès la signature de la convention de cautionnement.
- 4 Les actes de prêts hypothécaires fournis ou cautionnés par l'Etat, y compris les conventions de cautionnement, doivent être présentés à sa signature dans les 6 mois dès la décision définitive du Conseil d'Etat. A défaut, le requérant est réputé renoncer définitivement à ces prestations.

Section 3 Demande de prolongation des prestations de l'Etat

Art. 80 Prolongation

- 1 Les demandes de prolongation des prestations de l'Etat, présentées en vertu de l'article 23 de la loi, doivent être introduites par le requérant auprès du service compétent, au moins 6 mois avant l'échéance desdites prestations. (13)
- 2 Le requérant est tenu de remettre au service compétent tous les documents, justificatifs ou renseignements requis en vue de l'examen de la demande.
- 3 Sur proposition du service compétent, le Conseil d'Etat accorde ou refuse la prolongation demandée et notifie sa décision au requérant en son domicile élu.

Chapitre XI Principes généraux

Art. 81 Intérêt général

- 1 Le Conseil d'Etat peut rejeter toutes les demandes de n'importe quelle nature qu'il estime inopportunes du point de vue de l'intérêt général.
- 2 Il tient également compte de l'honorabilité des intéressés.

Art. 82(9) Emoluments et frais

- 1 Lors du dépôt de la demande préliminaire, il doit être versé à l'Etat un émolument fixe de 1 500 F par dossier, majoré à raison de 0,75% du prix de revient global devisé. L'émolument total ne peut toutefois pas excéder 25 000 F.
- 2 Les modifications des plans techniques et financiers nécessitant une nouvelle étude du service compétent font l'objet d'un émolument complémentaire de 1 000 F par dossier.
- 3 Toute demande de prolongation des prestations de l'Etat, de transfert desdites prestations à un nouveau propriétaire ou de modification du financement admis par le Conseil d'Etat, doit être accompagnée du versement d'un émolument de 1 500 F par dossier. (19)
- 4 Toute demande de modification de l'état locatif agréé ou des conditions d'exploitation doit être accompagnée du versement d'un émolument correspondant à 1,25% de l'état locatif. Cet émolument ne

peut toutefois pas être inférieur à 600 F ou supérieur à 2 500 F. Le même émoulement est dû lors d'un examen d'office du service compétent, au sens de l'article 42 de la loi.⁽¹⁹⁾

⁵ Un émoulement de 200 F par logement est perçu lors de la demande définitive présentée par les copropriétaires visés à l'article 26, lettre d, de la loi. Un émoulement de 200 F est également perçu lors de toute demande de fixation du prix de revente maximum autorisé d'un logement soumis au contrôle de l'Etat en vertu de l'article 32A, alinéa 5, de la loi et de l'article 5, alinéa 3, de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

⁶ Pour toute recherche et fourniture à un ayant droit de documents relatifs à un dossier qui n'est plus soumis au contrôle de l'Etat, il est perçu un émoulement qui ne peut être inférieur à 100 F, ni supérieur à 500 F.

⁷ Les frais de mise en demeure prévus à l'article 34A, alinéa 1, sont fixés à 20 F.⁽¹³⁾

Art. 83 Production des pièces justificatives

Le propriétaire d'un immeuble admis au bénéfice de la loi remet, avant le 31 juillet de chaque année, au service compétent la documentation nécessaire, rapports, comptes et pièces à l'appui, permettant de déterminer que les conditions d'application de la loi et du présent règlement sont réunies. Cette documentation doit être identique à celle qu'il a remise au département des finances⁽⁵⁾ à l'appui de sa déclaration fiscale.

Chapitre XII⁽⁴⁾

[Art. 84, 85]⁽⁴⁾

Chapitre XIII Dispositions finales et transitoires⁽¹⁶⁾

Art. 86 Clause abrogatoire

Les règlements suivants sont abrogés :

- a) le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 20 décembre 1978;
- b) le règlement d'exécution de la loi concernant l'allocation de logement dans les immeubles autres que les HBM, HLM et HCM, du 28 février 1990;
- c) le règlement concernant les comptes de chauffage et d'eau chaude, du 29 mars 1949.

Art. 87 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} octobre 1992.

Art. 88 Dispositions transitoires

Le présent règlement est applicable aux immeubles admis au bénéfice de la loi du 28 juin 1974 ainsi que l'une des lois abrogées en application de l'article 33 de ladite loi, sous réserve des dispositions particulières fixées par le Conseil d'Etat pour chacun de ces immeubles.

Art. 89⁽¹³⁾ Dispositions transitoires de la modification du 20 décembre 2000 portant sur les conditions relatives aux locataires

¹ Pour les locataires bénéficiant le 31 mars 2001 d'une surtaxe réduite en application des dispositions des articles 13 et 20, alinéa 1, lettre b, les surtaxes introduites ou augmentées consécutivement au présent règlement ou à la loi du 17 novembre 2000 modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires s'appliquent par trois paliers :

- a) du 1^{er} avril 2001 au 31 mars 2002, la surtaxe équivaut au montant calculé selon le règlement en vigueur avant les présentes modifications, auquel sont ajoutés 33% de la majoration de la surtaxe calculée selon le présent règlement;
- b) du 1^{er} avril 2002 au 31 mars 2003, la surtaxe équivaut au montant calculé selon le règlement en vigueur avant les présentes modifications, auquel sont ajoutés 66% de la majoration de la surtaxe calculée selon le présent règlement;
- c) dès le 1^{er} avril 2003, la surtaxe calculée selon le présent règlement est applicable intégralement pour tous les locataires.

² Pour les locataires dont le bail est entré en vigueur avant le 1^{er} avril 2001, les surtaxes introduites ou augmentées consécutivement au présent règlement (à l'exception de la modification de l'article 20) ou à la loi du 17 novembre 2000 modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires s'appliquent par trois paliers :

- a) du 1^{er} avril 2001 au 31 mars 2002, la surtaxe équivaut au montant calculé selon le règlement en vigueur avant les présentes modifications, auquel sont ajoutés 33% de la majoration de la surtaxe calculée selon le présent règlement;
- b) du 1^{er} avril 2002 au 31 mars 2003, la surtaxe équivaut au montant calculé selon le règlement en vigueur avant les présentes modifications, auquel sont ajoutés 66% de la majoration de la surtaxe calculée selon le présent règlement;
- c) dès le 1^{er} avril 2003, la surtaxe calculée selon le présent règlement est applicable intégralement pour tous les locataires.

³ Pour les locataires des logements situés dans les immeubles de la catégorie 4 (HM) dont le bail est entré en vigueur avant le 1^{er} avril 2001, les subventions personnalisées réduites consécutivement au présent règlement ou à la loi du 17 novembre 2000 modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires s'appliquent par trois paliers :

- a) du 1^{er} avril 2001 au 31 mars 2002, la subvention personnalisée équivaut au montant calculé selon le règlement en vigueur avant les présentes modifications, duquel sont soustraits 33% de la diminution de la subvention personnalisée calculée selon le présent règlement;
- b) du 1^{er} avril 2002 au 31 mars 2003, la subvention personnalisée équivaut au montant calculé selon le règlement en vigueur avant les présentes modifications, duquel sont soustraits 66% de la diminution de la subvention personnalisée calculée selon le présent règlement;
- c) dès le 1^{er} avril 2003, la subvention personnalisée calculée selon le présent règlement est applicable intégralement pour tous les locataires.

Art. 90(16) Dispositions transitoires relatives à l'allocation de logement
Modification du 27 septembre 2004

Pour les personnes au bénéfice d'une décision d'octroi d'allocation de logement ayant pris effet avant le 1^{er} décembre 2004, l'ancien article 24, alinéa 2, dans sa teneur du 6 novembre 2002, s'applique jusqu'au 31 mars 2005, avec un montant annuel maximum de l'allocation de logement de 1 200 F.

Annexes :

<u>Annexe 1</u>	Règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD
<u>Annexe 2</u>	Contrat de bail à loyer pour appartements (HBM)
<u>Annexe 3</u>	Contrat de bail à loyer pour appartements (HLM)
<u>Annexe 4</u>	Contrat de bail à loyer pour appartements (HCM)
<u>Annexe 5</u>	Contrat de bail à loyer pour appartements (HM)
<u>Annexe 6</u>	Contrat de bail à loyer pour appartements (immeuble soumis à la loi générale sur les zones de développement)
<u>Annexe 7</u>	Contrat de bail à loyer pour garage ou emplacement de parc

Annexe 1

**Règles et usages locatifs du canton de Genève applicables
aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD
(Edition 2001)**

Préambule

Tout ou partie des articles 5b, 7, 8, 12, 13, 18, 21, 22, 23, 27B, 29B, 32 et 34 ont été établis paritairement entre la Fédération romande immobilière, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier et l'ASLOCA-Fédération romande et constituent les Dispositions paritaires romandes, dont le Conseil Fédéral a ordonné la force obligatoire dès le 1^{er} décembre 2001. Les autres articles ont été repris de l'accord paritaire intervenu en 1991 entre la Chambre genevoise immobilière, la Société des régisseurs de Genève et le Rassemblement pour une politique sociale du logement et constituent les règles et usages locatifs du canton de Genève, applicables aux immeubles soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL) ou la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD).

I. Durée du bail-Dénonciation-Renouvellement-Modification

Art. 1 Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée initiale d'une année. Cette durée ne s'applique pas aux logements de service, de vacances, meublés, ou en cas d'autres circonstances exceptionnelles qui doivent être expressément mentionnées dans le contrat.

Le bailleur s'engage d'ores et déjà à le renouveler pour deux périodes d'une année.

Art. 2 Renouvellement ou dénonciation

Trois mois au moins avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit de leurs intentions au sujet de son renouvellement pour une nouvelle période d'un an ou de sa dénonciation.

L'article 1^{er}, alinéa 2, demeure réservé.

S'il n'est pas fait usage des possibilités énoncées ci-dessus, le présent bail est reconduit tacitement aux conditions en vigueur pour une année, et ainsi de suite d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie donnée trois mois au moins à l'avance.

Art. 3 Forme de la résiliation

La résiliation du bail par le locataire doit intervenir par écrit. L'article 7C demeure réservé. La résiliation du bail par le bailleur doit intervenir au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi. L'article 7D demeure réservé.

Art. 4 Hausse du loyer ou modification du contrat

Si le bailleur entend augmenter le loyer ou modifier le contrat à l'échéance du bail, il doit en informer le preneur au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi, 3 mois et 10 jours au moins avant l'échéance du bail, sans le menacer d'un résiliation.

Art. 5 Résiliation ou restitution anticipée par le locataire

a) Dès la deuxième année de location, à compter de l'entrée en vigueur du bail initial, le locataire peut résilier le bail moyennant un préavis écrit de 3 mois pour une échéance trimestrielle du bail.

b) Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.

Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois.

En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne

proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré de son bail.

Art. 6 Justes motifs de résiliation anticipée

Le présent bail peut être résilié avant son expiration :

Par le bailleur

- a) en cas de non-paiement du loyer ou des redevances accessoires (chauffage, eau chaude, etc.) échues. Dans ce cas le bailleur impartit au locataire un délai de 30 jours en lui indiquant qu'à défaut de paiement, il résiliera le bail. Faute de paiement dans le délai ainsi impartit, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un préavis minimum de 30 jours pour la fin d'un mois;
- b) lorsque le comportement du locataire ou d'une personne faisant ménage commun avec lui donne lieu à des plaintes fondées. Dans ce cas, la résiliation est subordonnée à un avertissement préalable écrit du bailleur. Le congé peut être notifié pour la fin d'un mois moyennant un préavis minimum de 30 jours. Si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose louée, le congé peut être donné avec effet immédiat.

Par le locataire, avec effet immédiat

- c) si la chose est délivrée avec des défauts qui excluent ou entravent considérablement l'usage pour lequel elle a été louée sans que le locataire en soit responsable;
- d) si la chose n'est pas délivrée à la date convenue;
- e) si, en cours de bail, la chose présente un défaut dont le locataire n'est pas responsable, excluant ou entravant considérablement l'usage pour lequel elle a été louée, et pour autant qu'elle ne soit pas remise en état dans un délai convenable.

Art. 7 Logement de la famille

A. Adhésion du conjoint

Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du bail, il deviennent colocataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte. Lorsque les conjoints sont colocataires, toutes communications au sujet du bail, sauf sa résiliation, peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial.

En cas de mariage subséquent du locataire, son conjoint peut adhérer au bail par une déclaration unilatérale signée par les deux époux et adressée au bailleur dans un délai de six mois dès le mariage.

B. Divorce ou séparation de corps

En cas de jugement définitif de divorce ou de séparation de corps, le locataire a l'obligation de transmettre au bailleur les informations concernant l'attribution du logement familial. Lorsque les époux étaient co-locataires et que le juge attribue le logement familial à l'un ou l'autre des époux, cette attribution met un terme au bail entre le bailleur et l'ex-époux.

Si le logement est attribué à l'époux non locataire, le bailleur ne peut pas s'opposer au changement de titulaire de bail.

Dans les deux hypothèses, l'époux qui était locataire jusqu'à l'attribution du logement à l'autre époux répond solidairement du paiement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat ou la loi mais dans tous les cas, pour deux ans au plus.

C. Résiliation par le locataire

Le locataire marié ne peut résilier le contrat portant sur le logement de la famille qu'avec l'accord exprès de son conjoint.

D. Résiliation par le bailleur

Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications aux locataires en relation avec la fin du bail que si elles sont adressées par écrit, sous deux plis séparés, à chacun des conjoints.

A la demande du bailleur, le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que toute séparation de fait ou judiciaire.

Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, et ceux de son conjoint.

Art. 8 Décès

En cas de décès du locataire, ses héritiers peuvent résilier le bail moyennant un préavis donné par écrit trois mois à l'avance pour la fin d'un mois et dans un délai maximum de 90 jours à compter du jour où le décès est parvenu à leur connaissance.

Si l'appartement est reloué avant la fin de ce délai, les héritiers du locataire sont libérés du paiement du loyer dès l'entrée en vigueur du bail conclu avec leur successeur.

L'article 5, lettre b est applicable aux héritiers.

Les personnes qui, à la connaissance du bailleur, vivaient en ménage commun avec le locataire défunt, mais ne sont pas ses héritiers, ont la faculté, si elles sont solvables, de conclure un nouveau bail en manifestant pour cela leur intention au bailleur dans le délai maximum de 90 jours à compter du décès.

Art. 9 Sous-location

Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'article 262 CO.

Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande. A défaut, il est réputé accepter la sous-location.

Art. 10 Cession et transfert du bail

Il est interdit au locataire de céder ou de transférer son bail à un tiers sans l'accord écrit du bailleur.

II. Loyer et provisions

Art. 11 Fixation du loyer

Pendant les deux premières années de renouvellement du contrat, le bailleur s'engage à ne pas procéder à des hausses de loyer, sauf s'il peut justifier de hausses de coûts ou de prestations supplémentaires au sens de l'article 269a, lettre b, du CO. Demeurent réservés d'éventuels

accords-cadres contraires.

Art. 12 Mode de paiement

Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Pour tout rappel justifié, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais de rappel de 10 F.

Art. 13 Garantie

Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.

Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux.

Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un compte bloqué établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble. De même si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme.

Elle garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.

Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie constituée conformément à la loi pour toutes dettes à l'égard du bailleur découlant du contrat de bail.

Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire. A défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

III. Chauffage, eau chaude, climatisation

A. Services généraux

Art. 14 Jouissance et paiement

La jouissance et le paiement de ces services, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail. Le locataire doit payer les redevances qui en découlent dès que l'un ou l'autre sont mis à sa disposition, même si, pour un motif qui lui est personnel, il ne les utilise pas.

Art. 15 Conduite des services généraux

La conduite du chauffage et du service d'eau chaude (durée, température, mode de répartition des frais, etc.) est du ressort du bailleur.

Le bailleur assure aux locaux loués une température normale au moyen de l'installation de chauffage existante, sous réserve d'une aération rationnelle des locaux par le locataire.

Art. 16 Compte annuel et répartition

Compte annuel

a) Le bailleur établit un compte annuel de chauffage et d'eau chaude séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble, pour autant que le système du forfait ne soit pas appliqué.

Sauf convention contraire, ce compte couvre la période du 1^{er} mai au 30 avril de l'année suivante.

b) Le compte de chauffage annuel comprend les frais de combustible, énergie, salaire du chauffeur et prestations sociales, assurances se rapportant spécialement à l'installation du chauffage, frais de nettoyage, de ramonage, de détartrage des bouilleurs, de révision périodique des installations (sauf les pièces de rechange), de relevé des compteurs, traitement des eaux et des frais d'administration jusqu'à concurrence des taux usuels, à l'exclusion de l'amortissement des installations, de leur renouvellement ou de leur remplacement et de la contribution d'exploitation des installations d'épuration.

Répartition

c) La répartition des frais de chauffage est faite proportionnellement à la clé de répartition fixée par l'installateur ou, à défaut, proportionnellement au volume chauffé ou à la surface de chauffe. A défaut de compteurs individuels, le coût de l'eau chaude distribuée par les installations collectives est réparti entre les locataires de la même manière que les frais de chauffage.

Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, industriels ou commerciaux, il en est tenu compte dans la répartition des frais.

Si des locaux de l'immeuble ne sont pas loués, le bailleur supporte les frais de chauffage incombant à ces locaux.

Décompte individuel et provisions

d) Le locataire doit être informé de la part des frais qui lui incombent dans un délai de 4 mois au plus dès la date du bouclage des comptes annuels par un décompte individuel mentionnant le montant total des frais de chauffage, d'eau chaude, des quotes-parts et le montant des acomptes versés.

Le bailleur, sur demande d'un locataire, lui remettra un exemplaire du compte général et du tableau de répartition de l'immeuble. Il doit, d'autre part, permettre au locataire ou à son mandataire dûment autorisé d'examiner librement au domicile du bailleur toutes les pièces originales justificatives des dépenses portées en compte et recevoir verbalement ou par écrit les explications utiles.

Le locataire, ou son mandataire, est habilité à contrôler en tout temps l'état des stocks et les livraisons de combustible. A cette fin, les locataires peuvent désigner un représentant et demander qu'il soit avisé 48 heures avant toute livraison de combustible.

e) Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte ; le solde en faveur du locataire lui est remboursé dans le même délai.

f) Le bailleur peut exiger du locataire qui entre dans les locaux après la date du bouclage

de la dernière période de chauffage le versement d'acomptes assurant la couverture approximative des frais de chauffage et d'eau chaude jusqu'au prochain bouclement.

g) Aucun décompte ou remboursement intermédiaire n'intervient avant le décompte annuel.

h) S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais de chauffage et d'eau chaude, le bailleur peut les réadapter en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours, en respectant les formes prévues, le cas échéant, par la loi.

B. Services individuels

Art. 17

a) Si le chauffage est installé par appartement, les frais de service et d'entretien courant de toute l'installation incombent au locataire ; les répartitions restent à la charge du bailleur dans la mesure où il est propriétaire de l'installation.

L'énergie consommée par les chauffe-eau individuels est à la charge du locataire.

b) Le locataire doit contrôler et entretenir les appareils de chauffage individuels et leur briquetage avant toute mise en service, vérifier le remplissage des installations, entretenir, dégraisser et graisser les chaudières et les calorifères en fin de chaque période de chauffage.

Le bailleur fait détartrer régulièrement les bouilleurs individuels. Les frais de détartrage sont à la charge du locataire.

IV. Entrée du locataire

Art. 18 Etat des lieux d'entrée

A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place ; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.

Il fait partie intégrante du bail.

A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.

Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

Art. 19 Bon d'entrée

Le locataire ne peut emménager avant d'avoir payé le premier mois de loyer et reçu l'autorisation écrite du bailleur (bon d'entrée).

Art. 20 Compteurs

La consommation d'électricité, de gaz et les frais de téléphone étant à la charge du locataire, ce dernier requiert à ses frais des services publics compétents la mise en service des installations.

V. Inspection et visite de la chose

Art. 21 Visite

Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.

Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci.

Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.

Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.

VI. Sortie du locataire

Art. 22 Etat des lieux de sortie

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages locaux restant réservés.

Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.

Les locaux doivent être restitués propres. Le locataire doit réparer avant son déménagement les dégâts qu'il a commis ou qui ne sont pas dus à l'usure normale ou à l'usage normal.

Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

VII. Utilisation et entretien de la chose louée

A. Obligations du bailleur

Art. 23 Délivrance de la chose louée

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Art. 24 Obligations et frais à la charge du bailleur

Le bailleur est tenu d'entretenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, à l'exception des menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose louée et qui incombent au locataire.

Le bailleur supporte les frais :

- a) d'établissement du bail et de ses avenants;
- b) des réparations et réfections qui proviennent de l'usure normale de l'immeuble, sous réserve des articles 28 et 29, ci-après;
- c) d'entretien du canal du dévaloir, ainsi que de l'enlèvement des déchets ménagers déposés dans les récipients communs prévus à cet effet;
- d) d'entretien et de force motrice de l'ascenseur;

- e) d'éclairage des cages d'escalier, des locaux communs et des abords de l'immeuble;
- f) de conciergerie, si l'immeuble est pourvu d'un tel service;
- g) d'eau utilisée par les locataires (sauf celle employée à usage professionnel) et de contribution d'exploitation des stations d'épuration;
- h) de réparation et de réfection dues à l'usure normale de l'appartement. Si après 10 ans, respectivement 15 ans, les papiers peints et les vernis sont usés, leur remplacement ou leur réfection est à la charge du bailleur.

Art. 25 Fonctionnement des services généraux

Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, ascenseur, chauffage, climatisation, réfrigération, etc.) qui existent dans l'immeuble. En cas d'interruption, il s'oblige à faire toute diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.

Art. 26 Responsabilité du bailleur

La responsabilité du bailleur est fixée par la loi en ce qui concerne les dommages provenant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien du bâtiment.

Art. 27 Travaux exécutés par le bailleur

A. Réparations

Après en avoir été informé par écrit par le bailleur, le locataire ne peut s'opposer à l'étude et à l'exécution de toutes réparations, qui doivent être exécutées dans ses locaux ou dans l'immeuble, ainsi que de tous travaux ou installations décidés par le bailleur et qui n'ont pas pour but la rénovation ou la modification de l'immeuble. Il doit, à cet effet, laisser le libre accès aux locaux loués par lui. Ces travaux donnent lieu à une indemnité ou réduction de loyer s'ils entraînent une diminution de jouissance.

B. Rénovations et modifications

Le bailleur n'a le droit de rénover ou modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

Lorsque le bailleur veut rénover ou modifier la chose, il doit en aviser suffisamment à l'avance et aussitôt que possible le locataire, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires.

B. Obligations du locataire

Art. 28 Entretien des locaux loués

Une fois en possession des locaux, le locataire est tenu d'en user avec soin et de les maintenir propres et en bon état.

Les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation commandés par la jouissance normale de la chose louée, qui lui incombent conformément à la loi, sont notamment les suivants :

- a) poser et enlever les fenêtres doubles;
- b) remplacer les vitres brisées ou endommagées;
- c) entretenir les boiseries et les sols (le ponçage mécanique de ces derniers est interdit sans l'autorisation écrite du bailleur) ; les dégâts causés par des talons-aiguilles, des brûlures, des griffures et des taches importantes ne sont pas assimilables à l'usure normale;
- d) remplacer les joints usés des robinets, les brise-jets, les flexibles, les interrupteurs usés, les prises et les fusibles, les ampoules et tubes fluorescents;
- e) changer les cordes et les sangles de tirage usées des volets à rouleaux et des stores, même si elles étaient déjà usées lors de la prise de possession de l'appartement;
- f) rabattre les volets à rouleaux en cas d'intempéries;
- g) graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tentes, etc.;
- h) assurer l'entretien courant des installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, prises, fiches et cordons électriques, etc., propriété du bailleur;
- i) déboucher les canaux, conduites, écoulements jusqu'à la conduite collective;
- j) entretenir en état de propreté et enlever la neige ou la glace sur les balcons, marquises, vérandas et trottoirs dépendant des locaux loués;
- k) signaler au bailleur l'apparition de parasites ou rongeurs tels que punaises, cafards, fourmis, souris, rats. Le bailleur prend toutes dispositions pour leur extermination, aux frais du locataire fautif s'il y a lieu ; le locataire ne peut s'opposer à la désinfection de son appartement lorsqu'elle est effectuée dans l'intérêt général de l'immeuble;
- l) faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et canaux de fumée, conformément aux prescriptions légales;
- m) maintenir en bon état de propreté les peintures ; laver et nettoyer régulièrement les cuisines, WC et chambres de bains.

Art. 29 Travaux exécutés par le locataire

A. Réparations

Sont à la charge du locataire tous les travaux de réparation de l'objet loué qu'il aurait commandés sans une autorisation écrite du bailleur ; il est dès lors tenu d'en acquitter les factures.

Demeurent réservés :

- a) les cas de force majeure revêtant un caractère d'extrême urgence (incendie, inondation);
- b) les travaux destinés à remédier à un défaut restreignant sans l'entraver considérablement l'usage de la chose louée lorsque le bailleur n'a pas supprimé ce défaut dans un délai convenable;
- c) les travaux à charge du bailleur ordonnés par le juge.

B. Rénovations ou modifications

Lorsque le locataire veut rénover ou modifier la chose louée, il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation.

Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique, ni la valeur du bâtiment. Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

Quels que soient les travaux entrepris par le locataire, toutes les installations fixes qui en résultent (conduites de gaz, d'eau, d'électricité, tuyaux, fils, plaques de propreté, baguettes d'encadrement, papiers peints, sonneries, serrures, etc.) restent acquises à l'immeuble à moins que le bailleur ne se soit réservé le droit de réclamer la remise des locaux dans leur état antérieur.

Art. 30 Absence du locataire

En cas d'absence, le locataire prend toutes dispositions utiles pour éviter que se produisent par sa faute ou sa négligence, dans les locaux loués ou dans une partie de l'immeuble, des dégâts (notamment gel, fuite d'eau ou de gaz, incendie, explosion, obstruction des canaux, descentes et dévaloirs, chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.).

Art. 31 Accès des locaux en cas d'urgence

Si l'accès aux locaux loués est indispensable à la sécurité de l'immeuble et de ses occupants, le bailleur est autorisé à y pénétrer. En pareil cas, le locataire doit être avisé au plus tôt et le bailleur est responsable de tout préjudice éventuel subi par le locataire.

Le locataire veille à ce que ses locaux soient accessibles en cas d'urgence, notamment en déposant une clé chez le concierge ou chez un voisin. Il avise le bailleur ou le concierge des dispositions prises.

Art. 32 Responsabilité du locataire

Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenus dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif. Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Art. 33 Protection civile

Les locataires doivent user des caves situées dans les abris de protection civile de manière à ce qu'elles puissent être affectées en tout temps et dans les plus brefs délais à la protection civile. Les installations telles que portes spéciales et appareils de ventilation ne doivent en aucun cas être déposées, ni démontées.

Au cas où la protection civile solliciterait l'évacuation des caves, le locataire s'engage à enlever sans indemnité les objets qui s'y trouvent. Le bailleur n'est pas tenu de fournir un local en remplacement, mais s'engage à remettre les locaux à la disposition du locataire dès la fin de leur utilisation par la protection civile.

C. Assurances

Art. 34 Responsabilité civile

Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du bail.

Art. 35 Incendie et dégâts d'eau

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts d'eau, le mobilier, le numéraire, les papiers valeurs et marchandises, les médailles, bijoux et pierres précieuses, les collections, tableaux et objets d'art, etc., se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

VIII. Dispositions diverses

Art. 36 Propreté, sécurité et tranquillité de l'immeuble

Dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit :

- a) d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et tout bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits;
- b) de faire un usage excessif d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc.) et d'instruments de musique ; d'utiliser des appareils électriques non déparasités;
- c) de faire des lessives ou d'étendre du linge (à l'exception du petit linge) ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage ; ces locaux sont réservés exclusivement aux locataires de l'immeuble;
- d) de nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et aux balcons du linge, de la literie, des meubles ou tout autre objet;
- e) d'avoir en dépôt des marchandises ou objets dangereux, nuisibles à l'immeuble ou pouvant incommoder les voisins;
- f) d'entreposer des objets (motocycles, bicyclettes, poussettes, caisses à fleurs, meubles, etc.) dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements réservés à cet effet;
- g) de nourrir les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble;
- h) de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons, etc., dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons;
- i) d'évacuer les balayures ou résidus de ménage ailleurs que dans les dévaloirs, les poubelles et autres récipients prévus à cet effet;
- j) d'utiliser dans les dépendances, caves, greniers, etc., en plus de l'installation fixe existante, d'autres moyens d'éclairage que des lampes de poche;
- k) de faire des travaux bruyants, salissants ou dangereux dans les caves, les escaliers, les accès, les abords des locaux loués ou les dépendances de l'immeuble;

l) de faire une consommation abusive d'eau froide ou d'eau chaude.

Art. 37 Activités professionnelles

Dans les locaux loués comme habitation, les activités professionnelles même partielles sont interdites, sauf convention contraire entre le bailleur et le locataire et sous réserve des autorisations administratives nécessaires. Le locataire veille alors à ce qu'elles ne portent pas préjudice aux autres locataires, au voisinage ou à l'immeuble lui-même.

Art. 38 Animaux

La détention d'animaux est tolérée à bien plaisir, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires et ne nuisent pas à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble.

Art. 39 Antennes et télé-réseau

La pose d'antennes extérieures (radio, TV, etc.) doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur ; s'il existe une antenne collective ou une installation de télé-réseau, le locataire est tenu, à ses frais, d'y raccorder ses appareils dans les règles de l'art. Les frais d'intervention occasionnés par un mauvais branchement sont à la charge du locataire fautif.

Art. 40 Ascenseur

L'ascenseur est réservé au transport de personnes, à l'exclusion des enfants non accompagnés. Les détériorations provoquées par tout autre usage sont à la charge du fautif.

Art. 41 Dévaloir

Toute chose jetée dans un dévaloir doit être soigneusement emballée. Il est interdit d'y jeter des liquides, des cartons, des bouteilles, des cendres chaudes, etc. Le locataire dépose dans le local approprié cartons et journaux, bouteilles, fleurs, etc., et, en général, tous les objets pouvant obstruer le dévaloir.

Art. 42 Lessive

Le locataire utilise la buanderie et le séchoir aux jours fixés ; il doit se conformer au règlement affiché. L'énergie consommée par tous les appareils, l'entretien, l'amortissement usuel, ainsi que l'eau chaude utilisée sont à la charge du locataire, sauf convention contraire.

Art. 43 Nettoyage de l'immeuble

S'il n'y a pas de service de conciergerie, les locataires sont tenus de nettoyer soigneusement et régulièrement les allées, escaliers, cours, corridors et dépendances communes et de pourvoir à l'évacuation des déchets ménagers et autres.

Art. 44 Saletés dues au locataire

Même s'il existe un service de conciergerie, le locataire procède au nettoyage et à la remise en état de l'allée, de l'escalier, de l'ascenseur et des locaux communs, ainsi que de leurs accès, lorsqu'ils ont été salis ou détériorés par lui ou ses fournisseurs (approvisionnement, transports, emménagements, déménagements, etc.) ou par des animaux dont il est détenteur.

Art. 45 Plantes et fleurs

Il est interdit de placer des récipients contenant des plantes ou des fleurs à l'extérieur des balcons ou de la façade. Les locataires qui garnissent de plantes ou de fleurs l'intérieur de leurs balcons ou leurs fenêtres sont tenus de prendre toutes mesures pour éviter d'incommoder les autres locataires, de détériorer la façade et de provoquer des accidents.

Art. 46 Plaques-adresses

Les plaques-adresses de sonnettes, de boîtes aux lettres ou de boîtes auxiliaires, etc., selon le modèle et couleur déterminés par le bailleur, sont à la charge du locataire.

Art. 47 Règlements

Les locataires doivent observer les règlements qui peuvent être affichés dans l'immeuble.

Art. 48 Toiles de tentes

L'installation, l'entretien et le remplacement des toiles de tentes sont à la charge des locataires qui doivent s'en tenir au modèle et à la teinte choisis par le bailleur. Celui-ci ne peut toutefois obliger le locataire à en installer. Pour des raisons d'esthétique, le bailleur peut exiger la suppression de toiles de tentes endommagées.

Art. 49 Communications et notifications

Toute communication ou notification du bailleur au locataire, relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée aux locaux loués ou à l'adresse indiquée dans le bail.

Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse.

Toute communication ou notification du locataire au bailleur est valablement adressée à ce dernier à l'adresse figurant dans le bail.

Art. 50 Timbre

Chaque partie supporte l'impôt du timbre pour l'exemplaire du bail qu'elle détient.

Art. 51 Jurisdiction

Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve la compétence exclusive des tribunaux genevois et du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent bail.

Formule approuvée par le Conseil d'Etat.

CONTRAT DE BAIL A LOYER POUR APPARTEMENTS

Edition 2001

I. CONDITIONS PARTICULIÈRES
Immeuble HBM

1.	1.1.	Immeuble : Bailleur : représenté par : Locataire : Objet de la location : Destination des locaux : Dépendances : Durée du bail :	Début :												
	Fin :														
		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Annuel</th> <th style="width: 33%;">Trimestriel</th> <th style="width: 33%;">Mensuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Annuel	Trimestriel	Mensuel							TOTAL			
Annuel	Trimestriel	Mensuel													
TOTAL															
	1.2.	Loyer maximum autorisé à la conclusion du bail	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="width: 33%; height: 20px;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </table>												
Aide de l'Etat : a) Nature : subventions et/ ou rabais fiscaux et /ou cautionnement et/ ou prêts hypothécaires ou toute autre prestation particulière b) Durée minimum: 24 ans* c) Réduction progressive des prestations accordées: dès l'année															
Contrôle de l'Etat : Aussi longtemps que l'immeuble est propriété de l'état ou d'une corporation de droit public ou qu'il bénéficie d'une aide de l'Etat															

2. RÉGIME LÉGAL APPLICABLE À L'IMMEUBLE

- 2.1. L'immeuble est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4.12.1977 (ci-après LGL) et à son règlement d'exécution, du 24.8.1992 (ci-après RLGL).
- 2.2. Il est classé dans la catégorie 1 (HBM).

3. AIDE ET CONTRÔLE DE L'ETAT

L'immeuble bénéficie d'une aide de l'Etat ; il est soumis à son contrôle notamment en ce qui concerne les loyers.

4. PRINCIPALES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'IMMEUBLE**4.1. Fixation des loyers maximum autorisés par le Conseil d'Etat (art. 27 LGL)**

Le Conseil d'Etat fixe les loyers que le bailleur est autorisé à percevoir à titre provisoire, lors de la mise en exploitation de l'immeuble, puis dans le cadre de l'arrêté définitif, après le bouclage des comptes de construction. Les modifications de loyer, découlant des décisions du Conseil d'Etat, doivent être notifiées au locataire dans les formes prescrites par le service compétent, moyennant un préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance.

Les décisions du Conseil d'Etat ne peuvent faire l'objet d'aucun recours.

4.2. Modification des loyers maximum autorisés par le service compétent (art. 42 LGL)

Le service compétent fixe, en vertu de l'article 42 LGL, les modifications de loyer découlant de l'évolution des conditions d'exploitation de l'immeuble.

Les modifications de loyer fixées par le service compétent doivent être notifiées au locataire sur formule officielle, moyennant préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance.

4.3 Réclamation du locataire contre les décisions du service compétent (art. 44 LGL)

Les décisions prises par le service compétent en vertu de l'art. 42 LGL peuvent faire l'objet d'une réclamation auprès de ce service dans les 30 jours dès leur notification.

4.4. Loyer et prestations accessoires

Le propriétaire ne peut exiger d'un locataire une prestation autre que le loyer et la participation aux frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude.

4.5. Surtaxe

En cas de dépassement des normes de revenu du groupe de personnes occupant le logement, le locataire doit verser à l'Etat une surtaxe calculée conformément aux dispositions de la LGL. Les personnes majeures occupant le logement sont solidairement responsables du paiement de la surtaxe.

II. CONDITIONS GÉNÉRALES

5. Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001, font partie intégrante du présent bail sous réserve des dérogations impératives suivantes :

Art. 4 (Hausse du loyer ou modification du contrat)

Les modifications de loyer peuvent être notifiées au locataire en tout temps, sans tenir compte des échéances contractuelles prévues par le bail, conformément aux chiffres 4.1. et 4.2. ci-dessus.

Art. 5 (Résiliation ou restitution anticipée par le locataire)

Lettre b) : le préavis minimum est d'un mois pour le 15 ou la fin du mois. Le candidat doit, en outre, remplir les conditions fixées dans le RLGL;

Art. 6 (Justes motifs de résiliation anticipée)

Outre les cas prévus dans cet article, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de dénoncer le bail avec effet immédiat dans les cas énoncés dans le règlement, à savoir : sous-occupation, sous-location, dépassement des normes de revenus (barème de sortie), non paiement des surtaxes, défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement.

Art. 8 (Décès)

Les héritiers et personnes qui vivaient en ménage commun avec le locataire défunt, ne peuvent poursuivre le bail ou en conclure un nouveau que s'ils remplissent les conditions fixées dans le règlement.

Art. 9 (Sous-location)

Toute sous-location quelconque, complète ou partielle, même à titre temporaire, est interdite et entraîne, sur réquisition du service compétent, la résiliation du bail.

Art. 11 (Fixation du loyer)

Cette disposition n'est pas applicable, les loyers de l'immeuble étant fixés conformément aux chiffres 4.1. et 4.2. ci-dessus.

Art. 13 (Garantie)

Le bailleur ne peut exiger des sûretés qu'à titre exceptionnel, si des circonstances particulières le justifient et avec l'autorisation du service compétent.

Art. 16 (Compte annuel et répartition)

Lettre a) : les services généraux étant fournis au prix coûtant, le système du forfait est exclu.

Art. 21 (Inspection et visite de la chose)

Le droit d'accès des agents de l'Etat, prévu à l'art. 28 al. 1 LGL, demeure réservé.

Art. 27 (Travaux exécutés par le bailleur)

Les travaux d'entretien, ordonnés par l'autorité compétente conformément à l'art. 28 al. 3 LGL, restent réservés.

Art. 37 (Activités professionnelles)

Des activités professionnelles ne peuvent être exercées dans les locaux loués qu'avec l'autorisation du service compétent. La suppression totale ou partielle des prestations de l'Etat et la fixation d'un nouveau loyer demeurent réservées.

III. COMPLÉMENTS ET MODIFICATIONS APPORTÉS AU PRÉSENT BAIL

6. Les clauses particulières et les avenants, ou tout autre document ayant pour but de compléter ou de modifier le présent bail à la suite d'un accord entre le bailleur et le locataire, ne doivent en aucun cas être contraires aux dispositions légales et réglementaires, ni aux conditions générales énoncées ci-dessus, qui sont impératives.

Les chiffres 1.2. à 6 ci-dessus ne sont applicables que pendant la durée de l'aide et du contrôle de l'Etat

Annexes : - Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001
.....

Fait à Genève en 2 exemplaires le.....

Le locataire :

bailleur :

Le

Formule approuvée par le Conseil d'Etat comme bail type obligatoire selon l'art. 47 LGL

CONTRAT DE BAIL A LOYER POUR APPARTEMENTS

Edition 2001

I. CONDITIONS PARTICULIÈRES
Immeuble HLM

1.	1.1.	Immeuble : Bailleur : représenté par : Locataire : Objet de la location : Destination des locaux : Dépendances : Durée du bail :	Début :													
	Fin :															
				<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Annuel</th> <th style="width: 33%;">Trimestriel</th> <th style="width: 33%;">Mensuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Annuel	Trimestriel	Mensuel							TOTAL		
Annuel	Trimestriel	Mensuel														
TOTAL																
	1.2.	Loyer maximum autorisé à la conclusion du bail		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tbody> <tr> <td style="width: 33%; height: 20px;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </tbody> </table>												
Aide de l'Etat : a) Nature : subventions et/ ou rabais fiscaux et/ ou prêts hypothécaires b) Durée minimum: 20 ans en principe, sous réserve d'éventuelles prolongations ou d'autres motifs de révision analogue c) Réduction progressive des prestations accordées: dès l'année																
Contrôle de l'Etat : Durée: 20 ans en principe, mais aussi longtemps que l'immeuble bénéficie de l'aide de l'Etat. Date prévue de la fin du contrôle sur l'immeuble (correspond à l'échéance de la dernière prestation accordée par l'Etat):																

2. RÉGIME LÉGAL APPLICABLE À L'IMMEUBLE

- 2.1. L'immeuble est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4.12.1977 (ci-après LGL) et à son règlement d'exécution, du 24.8.1992 (ci-après RLGL).
- 2.2. Il est classé dans la catégorie 2 (HLM).

3. AIDE ET CONTRÔLE DE L'ETAT

L'immeuble bénéficie d'une aide de l'Etat ; il est soumis à son contrôle notamment en ce qui concerne les loyers.

4. PRINCIPALES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'IMMEUBLE**4.1. Fixation des loyers maximum autorisés par le Conseil d'Etat (art. 27 LGL)**

Le Conseil d'Etat fixe les loyers que le bailleur est autorisé à percevoir à titre provisoire, lors de la mise en exploitation de l'immeuble, puis dans le cadre de l'arrêté définitif, après le bouclage des comptes de construction. Les modifications de loyer, découlant des décisions du Conseil d'Etat, doivent être notifiées au locataire dans les formes prescrites par le service compétent, moyennant un préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance.

Les décisions du Conseil d'Etat ne peuvent faire l'objet d'aucun recours.

4.2. Modification des loyers maximum autorisés par le service compétent (art. 42 LGL)

Le service compétent fixe, en vertu de l'article 42 LGL, les modifications de loyer découlant de l'évolution des conditions d'exploitation de l'immeuble.

Les modifications de loyer fixées par le service compétent doivent être notifiées au locataire sur formule officielle, moyennant préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance.

Conditions générales au verso

4.3 Réclamation du locataire contre les décisions du service compétent (art. 44 LGL)

Les décisions prises par le service compétent en vertu de l'art. 42 LGL peuvent faire l'objet d'une réclamation auprès de ce service dans les 30 jours dès leur notification.

4.4. Loyer et prestations accessoires

Le propriétaire ne peut exiger d'un locataire une prestation autre que le loyer et la participation aux frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude.

4.5. Surtaxe

En cas de dépassement des normes de revenu du groupe de personnes occupant le logement, le locataire doit verser à l'Etat une surtaxe calculée conformément aux dispositions de la LGL. Les personnes majeures occupant le logement sont solidairement responsables du paiement de la surtaxe.

II. CONDITIONS GÉNÉRALES

5. Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001, font partie intégrante du présent bail sous réserve des dérogations impératives suivantes :

Art. 4 (Hausse du loyer ou modification du contrat)

Les modifications de loyer peuvent être notifiées au locataire en tout temps, sans tenir compte des échéances contractuelles prévues par le bail, conformément aux chiffres 4.1. et 4.2. ci-dessus.

Art. 5 (Résiliation ou restitution anticipée par le locataire)

Lettre b) : le préavis minimum est d'un mois pour le 15 ou la fin du mois. Le candidat doit, en outre, remplir les conditions fixées dans le RLGL ;

Art. 6 (Justes motifs de résiliation anticipée)

Outre les cas prévus dans cet article, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de dénoncer le bail avec effet immédiat dans les cas énoncés dans le règlement, à savoir : sous-occupation, sous-location, dépassement des normes de revenus (barème de sortie), non paiement des surtaxes, défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement.

Art. 8 (Décès)

Les héritiers et personnes qui vivaient en ménage commun avec le locataire défunt, ne peuvent poursuivre le bail ou en conclure un nouveau que s'ils remplissent les conditions fixées dans le règlement.

Art. 9 (Sous-location)

Toute sous-location quelconque, complète ou partielle, même à titre temporaire, est interdite et entraîne, sur réquisition du service compétent, la résiliation du bail.

Art. 11 (Fixation du loyer)

Cette disposition n'est pas applicable, les loyers de l'immeuble étant fixés conformément aux chiffres 4.1. et 4.2. ci-dessus.

Art. 13 (Garantie)

Le bailleur ne peut exiger des sûretés qu'à titre exceptionnel, si des circonstances particulières le justifient et avec l'autorisation du service compétent.

Art. 16 (Compte annuel et répartition)

Lettre a) : les services généraux étant fournis au prix coûtant, le système du forfait est exclu.

Art. 21 (Inspection et visite de la chose)

Le droit d'accès des agents de l'Etat, prévu à l'art. 28 al. 1 LGL, demeure réservé.

Art. 27 (Travaux exécutés par le bailleur)

Les travaux d'entretien, ordonnés par l'autorité compétente conformément à l'art. 28 al. 3 LGL, restent réservés.

Art. 37 (Activités professionnelles)

Des activités professionnelles ne peuvent être exercées dans les locaux loués qu'avec l'autorisation du service compétent. La suppression totale ou partielle des prestations de l'Etat et la fixation d'un nouveau loyer demeurent réservées.

III. COMPLÉMENTS ET MODIFICATIONS APPORTÉS AU PRÉSENT BAIL

6. Les clauses particulières et les avenants, ou tout autre document ayant pour but de compléter ou de modifier le présent bail à la suite d'un accord entre le bailleur et le locataire, ne doivent en aucun cas être contraires aux dispositions légales et réglementaires, ni aux conditions générales énoncées ci-dessus, qui sont impératives.

Les chiffres 1.2. à 6 ci-dessus ne sont applicables que pendant la durée de l'aide et du contrôle de l'Etat

Annexes : - Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001

Fait à Genève en 2 exemplaires le

Le locataire :

bailleur :

Le

Formule approuvée par le Conseil d'Etat comme bail type obligatoire selon l'art. 47 LGL

CONTRAT DE BAIL A LOYER POUR APPARTEMENTS

Edition 2001

I. CONDITIONS PARTICULIÈRES
Immeuble HCM

1.	1.1.	Immeuble : Bailleur : représenté par : Locataire : Objet de la location : Destination des locaux : Dépendances : Durée du bail :	Début :													
	Fin :															
		Loyer :		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Annuel</th> <th style="width: 33%;">Trimestriel</th> <th style="width: 33%;">Mensuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Annuel	Trimestriel	Mensuel							TOTAL		
Annuel	Trimestriel	Mensuel														
TOTAL																
		Provisions chauffage/eau chaude :		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 33%; height: 20px;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												
				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 33%; height: 20px;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </tbody> </table>												
	1.2.	Loyer maximum autorisé à la conclusion du bail		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 33%; height: 20px;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </tbody> </table>												
Aide de l'Etat :																
a) Nature : subventions et/ ou rabais fiscaux et/ ou prêts hypothécaires																
b) Durée minimum: 10 ans en principe, sous réserve d'éventuelles prolongations ou d'autres motifs de révision analogue																
c) Réduction progressive des prestations accordées: dès l'année																
Contrôle de l'Etat :																
Durée: 10 ans en principe, mais aussi longtemps que l'immeuble bénéficie de l'aide de l'Etat.																
Date prévue de la fin du contrôle sur l'immeuble (correspond à l'échéance de la dernière prestation accordée par l'Etat):																
.....																

2. RÉGIME LÉGAL APPLICABLE À L'IMMEUBLE

- 2.1. L'immeuble est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4.12.1977 (ci-après LGL) et à son règlement d'exécution, du 24.8.1992 (ci-après RLGL).
- 2.2. Il est classé dans la catégorie 3 (HCM).

3. AIDE ET CONTRÔLE DE L'ETAT

L'immeuble bénéficie d'une aide de l'Etat ; il est soumis à son contrôle notamment en ce qui concerne les loyers.

4. PRINCIPALES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'IMMEUBLE**4.1. Fixation des loyers maximum autorisés par le Conseil d'Etat (art. 27 LGL)**

Le Conseil d'Etat fixe les loyers que le bailleur est autorisé à percevoir à titre provisoire, lors de la mise en exploitation de l'immeuble, puis dans le cadre de l'arrêté définitif, après le bouclage des comptes de construction. Les modifications de loyer, découlant des décisions du Conseil d'Etat, doivent être notifiées au locataire dans les formes prescrites par le service compétent, moyennant un préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance.

Les décisions du Conseil d'Etat ne peuvent faire l'objet d'aucun recours.

4.2. Modification des loyers maximum autorisés par le service compétent (art. 42 LGL)

Le service compétent fixe, en vertu de l'article 42 LGL, les modifications de loyer découlant de l'évolution des conditions d'exploitation de l'immeuble.

Les modifications de loyer fixées par le service compétent doivent être notifiées au locataire sur formule officielle, moyennant préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance.

Conditions générales au verso

4.3 Réclamation du locataire contre les décisions du service compétent (art. 44 LGL)

Les décisions prises par le service compétent en vertu de l'art. 42 LGL peuvent faire l'objet d'une réclamation auprès de ce service dans les 30 jours dès leur notification.

4.4. Loyer et prestations accessoires

Le propriétaire ne peut exiger d'un locataire une prestation autre que le loyer et la participation aux frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude.

4.5. Surtaxe

En cas de dépassement des normes de revenu du groupe de personnes occupant le logement, le locataire doit verser à l'Etat une surtaxe calculée conformément aux dispositions de la LGL. Les personnes majeures occupant le logement sont solidairement responsables du paiement de la surtaxe.

II. CONDITIONS GÉNÉRALES

5. Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001, font partie intégrante du présent bail sous réserve des dérogations impératives suivantes :

Art. 4 (Hausse du loyer ou modification du contrat)

Les modifications de loyer peuvent être notifiées au locataire en tout temps, sans tenir compte des échéances contractuelles prévues par le bail, conformément aux chiffres 4.1. et 4.2. ci-dessus.

Art. 5 (Résiliation ou restitution anticipée par le locataire)

Lettre b) : le préavis minimum est d'un mois pour le 15 ou la fin du mois. Le candidat doit, en outre, remplir les conditions fixées dans le RLGL;

Art. 6 (Justes motifs de résiliation anticipée)

Outre les cas prévus dans cet article, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de dénoncer le bail avec effet immédiat dans les cas énoncés dans le règlement, à savoir : sous-occupation, sous-location, dépassement des normes de revenus (barème de sortie), non paiement des surtaxes, défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement.

Art. 8 (Décès)

Les héritiers et personnes qui vivaient en ménage commun avec le locataire défunt, ne peuvent poursuivre le bail ou en conclure un nouveau que s'ils remplissent les conditions fixées dans le règlement.

Art. 9 (Sous-location)

Toute sous-location quelconque, complète ou partielle, même à titre temporaire, est interdite et entraîne, sur réquisition du service compétent, la résiliation du bail.

Art. 11 (Fixation du loyer)

Cette disposition n'est pas applicable, les loyers de l'immeuble étant fixés conformément aux chiffres 4.1. et 4.2. ci-dessus.

Art. 13 (Garantie)

Le bailleur ne peut exiger des sûretés qu'à titre exceptionnel, si des circonstances particulières le justifient et avec l'autorisation du service compétent.

Art. 16 (Compte annuel et répartition)

Lettre a) : les services généraux étant fournis au prix coûtant, le système du forfait est exclu.

Art. 21 (Inspection et visite de la chose)

Le droit d'accès des agents de l'Etat, prévu à l'art. 28 al. 1 LGL, demeure réservé.

Art. 27 (Travaux exécutés par le bailleur)

Les travaux d'entretien, ordonnés par l'autorité compétente conformément à l'art. 28 al. 3 LGL, restent réservés.

Art. 37 (Activités professionnelles)

Des activités professionnelles ne peuvent être exercées dans les locaux loués qu'avec l'autorisation du service compétent. La suppression totale ou partielle des prestations de l'Etat et la fixation d'un nouveau loyer demeurent réservées.

III. COMPLÉMENTS ET MODIFICATIONS APPORTÉS AU PRÉSENT BAIL

6. Les clauses particulières et les avenants, ou tout autre document ayant pour but de compléter ou de modifier le présent bail à la suite d'un accord entre le bailleur et le locataire, ne doivent en aucun cas être contraires aux dispositions légales et réglementaires, ni aux conditions générales énoncées ci-dessus, qui sont impératives.

Les chiffres 1.2. à 6 ci-dessus ne sont applicables que pendant la durée de l'aide et du contrôle de l'Etat

Annexes : - Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001

Fait à Genève en 2 exemplaires le

Le locataire :

bailleur :

Le

Formule approuvée par le Conseil d'Etat comme bail type obligatoire selon l'art. 47 LGL

CONTRAT DE BAIL A LOYER POUR APPARTEMENTS

Edition 2001

I. CONDITIONS PARTICULIÈRES
Immeuble HM

1.	1.1.	Immeuble : Bailleur : représenté par : Locataire : Objet de la location : Destination des locaux : Dépendances : Durée du bail :	Début :												
	Fin :														
		<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Annuel</th> <th style="width: 33%;">Trimestriel</th> <th style="width: 33%;">Mensuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Annuel	Trimestriel	Mensuel							TOTAL			
Annuel	Trimestriel	Mensuel													
TOTAL															
	1.2.	Loyer maximum autorisé à la conclusion du bail	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; height: 20px;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </table>												
<p>Aide de l'Etat :</p> <p>a) rabais fiscaux et/ou cautionnement et/ou prêts durée : 20 ans pour les rabais fiscaux</p> <p>b) subvention personnalisée versée directement au locataire en fonction de sa situation personnelle et de ses revenus durée : 25 ans réduction progressive de la subvention personnalisée maximum : dès l'année.....</p> <p>Contrôle de l'Etat : Durée : 25 ans en principe, mais aussi longtemps que l'immeuble bénéficie de l'aide de l'Etat. Date prévue à la fin du contrôle sur l'immeuble (correspond à l'échéance de la dernière prestation accordée par l'Etat) :</p>															

2. RÉGIME LÉGAL APPLICABLE À L'IMMEUBLE

- 2.1. L'immeuble est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4.12.1977 (ci-après LGL) et à son règlement d'exécution, du 24.8.1992 (ci-après règlement).
- 2.2. Il est classé dans la catégorie 4 (HM).

3. AIDE ET CONTRÔLE DE L'ETAT

L'immeuble bénéficie d'une aide de l'Etat ; il est soumis à son contrôle notamment en ce qui concerne les loyers.

4. PRINCIPALES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'IMMEUBLE**4.1. Fixation des loyers maximum autorisés par le Conseil d'Etat (art. 27 LGL)**

Le Conseil d'Etat fixe les loyers que le bailleur est autorisé à percevoir à titre provisoire, lors de la mise en exploitation de l'immeuble, puis dans le cadre de l'arrêté définitif, après le bouclage des comptes de construction. Les modifications de loyer, découlant des décisions du Conseil d'Etat, doivent être notifiées au locataire dans les formes prescrites par le service compétent, moyennant un préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance.

Les décisions du Conseil d'Etat ne peuvent faire l'objet d'aucun recours.

4.2. Modification des loyers maximum autorisés par le service compétent (art. 42 LGL)

Le service compétent fixe, en vertu de l'article 42 LGL, les modifications de loyer découlant de l'évolution des conditions d'exploitation de l'immeuble.

Les modifications de loyer fixées par le service compétent doivent être notifiées au locataire sur formule officielle, moyennant préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance.

4.3 Réclamation du locataire contre les décisions du service compétent (art. 44 LGL)

Les décisions prises par le service compétent en vertu de l'art. 42 LGL peuvent faire l'objet d'une réclamation auprès de ce service dans les 30 jours dès leur notification.

4.4. Loyer et prestations accessoires

Le propriétaire ne peut exiger d'un locataire une prestation autre que le loyer et la participation aux frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude.

II. CONDITIONS GÉNÉRALES

5. Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001, font partie intégrante du présent bail sous réserve des dérogations impératives suivantes :

Art. 4 (Hausse du loyer ou modification du contrat)

Les modifications de loyer peuvent être notifiées au locataire en tout temps, sans tenir compte des échéances contractuelles prévues par le bail, conformément aux chiffres 4.1. et 4.2. ci-dessus.

Art. 5 (Résiliation ou restitution anticipée par le locataire)

Lettre b) : le préavis minimum est de 1 mois pour le 15 ou la fin du mois. Le candidat doit, en outre, remplir les conditions fixées dans le règlement ; le cas échéant, la priorité de choix du locataire par l'Etat est réservée.

Art. 6 (Justes motifs de résiliation anticipée)

Outre les cas prévus dans cet article, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de dénoncer le bail avec effet immédiat dans les cas énoncés dans le règlement, à savoir : sous-occupation, sous-location ou défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement.

Art. 8 (Décès)

Les héritiers et personnes qui vivaient en ménage commun avec le locataire défunt, ne peuvent poursuivre le bail ou en conclure un nouveau que s'ils remplissent les conditions fixées dans le règlement.

Art. 9 (Sous-location)

Toute sous-location quelconque, complète ou partielle, même à titre temporaire, est interdite et entraîne, sur réquisition du service compétent, la résiliation du bail.

Art. 11 (Fixation du loyer)

Cette disposition n'est pas applicable, les loyers de l'immeuble étant fixés conformément aux chiffres 4.1. et 4.2. ci-dessus.

Art. 13 (Garantie)

Le bailleur ne peut exiger des sûretés qu'à titre exceptionnel, si des circonstances particulières le justifient et avec l'autorisation du service compétent.

Art. 16 (Compte annuel et répartition)

Lettre a) : les services généraux étant fournis au prix coûtant, le système du forfait est exclu.

Art. 21 (Inspection et visite de la chose)

Le droit d'accès des agents de l'Etat, prévu à l'art. 28 al. 1 LGL, demeure réservé.

Art. 27 (Travaux exécutés par le bailleur)

Les travaux d'entretien, ordonnés par l'autorité compétente conformément à l'art. 28 al. 3 LGL, restent réservés.

Art. 37 (Activités professionnelles)

Des activités professionnelles ne peuvent être exercées dans les locaux loués qu'avec l'autorisation du service compétent. La suppression totale ou partielle des prestations de l'Etat et la fixation d'un nouveau loyer demeurent réservées.

III. COMPLÉMENTS ET MODIFICATIONS APPORTÉS AU PRÉSENT BAIL

6. Les clauses particulières et les avenants, ou tout autre document ayant pour but de compléter ou de modifier le présent bail à la suite d'un accord entre le bailleur et le locataire, ne doivent en aucun cas être contraires aux dispositions légales et réglementaires, ni aux conditions générales énoncées ci-dessus, qui sont impératives.

Les chiffres 1.2. à 6 ci-dessus ne sont applicables que pendant la durée de l'aide et du contrôle de l'Etat

Annexes : - Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001
.....

Fait à Genève en 2 exemplaires le

Le locataire :
bailleur : Le

Formule approuvée par le Conseil d'Etat comme bail type obligatoire selon l'art. 47 LGL

CONTRAT DE BAIL A LOYER POUR APPARTEMENTS

Edition 2001

I. CONDITIONS PARTICULIÈRES Immeuble LGZD

1.	1.1.	Immeuble : Bailleur : représenté par : Locataire : Objet de la location : Destination des locaux : Dépendances : Durée du bail :	Début :													
	Fin :															
		Loyer :		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">Annuel</th> <th style="width: 33%;">Trimestriel</th> <th style="width: 33%;">Mensuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Annuel	Trimestriel	Mensuel							TOTAL		
Annuel	Trimestriel	Mensuel														
TOTAL																
		Provisions chauffage/eau chaude :		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 33%; height: 20px;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </tbody> </table>												
				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 33%; height: 20px;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </tbody> </table>												
	1.2.	Loyer maximum autorisé à la conclusion du bail		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 33%; height: 20px;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </tbody> </table>												
	1.3	Contrôle de l'Etat : durée 10 ans dès l'année.....														

2. RÉGIME LÉGAL APPLICABLE À L'IMMEUBLE

L'immeuble est soumis à la loi générale sur les zones de développement, du 29.6.1957 (ci-après LGZD) et à son règlement d'application du 20.12.1978. Il est, en outre, soumis au chapitre VI de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4.12.1977 (ci-après LGL).

3. ZONES DE DÉVELOPPEMENT ET CONTRÔLE DE L'ÉTAT

En contrepartie de la mise de l'immeuble au bénéfice des normes particulières de la loi générale sur les zones de développement, l'Etat exerce sur ce dernier un contrôle d'une durée de 10 ans.

4. PRINCIPALES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À L'IMMEUBLE**4.1. Fixation des loyers maximum autorisés par le Conseil d'Etat art. 5 ai. 2 LGZD)**

Le Conseil d'Etat fixe les loyers que le bailleur est autorisé à percevoir à titre provisoire, lors de la mise en exploitation de l'immeuble, puis dans le cadre de l'arrêté définitif, après le bouclage des comptes de construction. Les modifications de loyer, découlant des décisions du Conseil d'Etat, doivent être notifiées au locataire dans les formes prescrites par le service compétent, moyennant un préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance

Les décisions du Conseil d'Etat ne peuvent faire l'objet d'aucun recours.

4.2. Modification des loyers maximum autorisés par le service compétent (art. 42 LGL)

Le service compétent fixe, en vertu de l'art. 42 LGL, les modifications de loyer découlant de l'évolution des conditions d'exploitation de l'immeuble.

Les modifications de loyer fixées par le service compétent doivent être notifiées au locataire sur formule officielle, moyennant un préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance.

4.3. Réclamation du locataire contre les décisions du service compétent (art. 44 LGL)

Les décisions prises par le service compétent en vertu de l'art. 42 LGL peuvent faire l'objet d'une réclamation auprès de ce service dans les 30 jours dès leur notification.

4.4. Loyer et prestations accessoires

Le propriétaire ne peut exiger d'un locataire une prestation autre que le loyer et la participation aux frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude.

II. CONDITIONS GÉNÉRALES

5. Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001 font partie intégrante du présent bail sous réserve des dérogations impératives suivantes:

Art. 4 (Hausse du loyer ou modification du contrat)

Les modifications de loyer peuvent être notifiées au locataire en tout temps, sans tenir compte des échéances contractuelles prévues par le bail, conformément aux chiffres 4. 1. et 4.2. ci-dessus.

Art. 11 (Fixation du loyer)

Cette disposition n'est pas applicable, les loyers de l'immeuble étant fixés conformément aux chiffres 4. 1. et 4.2- ci-dessus.

Art. 16 (Compte annuel et répartition)

Lettre a) : les services généraux étant fournis au prix coûtant, le système du forfait est exclu.

III. COMPLÉMENTS ET MODIFICATIONS APPORTÉS AU PRÉSENT BAIL

6. Les clauses particulières et les avenants, ou tout autre document ayant pour but de compléter ou de modifier le présent bail à la suite d'un accord entre le bailleur et le locataire, ne doivent en aucun cas être contrares aux dispositions légales et réglementaires, ni aux conditions générales énoncées ci-dessus, qui sont impératives.

Les chiffres 1.2. à 6 ci-dessus ne sont applicables que pendant la durée de l'aide et du contrôle de l'Etat

Annexes : - Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001
-

Fait à Genève en 2 exemplaires le

Le locataire :

Le bailleur :

CONTRAT DE BAIL A LOYER POUR GARAGE OU EMPLACEMENT DE PARC

Edition 2001

I. CONDITIONS PARTICULIÈRES HLM, HCM, HM, LGZD

Immeubles HBM,

1.	1.1.	Immeuble : Bailleur : représenté par : Locataire : Objet de la location : Destination des locaux : Durée du bail :	Début :						
	Fin :								
	Loyer :	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;">Annuel</td> <td style="width: 33%;">Trimestriel</td> <td style="width: 33%;">Mensuel</td> </tr> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Annuel	Trimestriel	Mensuel				
Annuel	Trimestriel	Mensuel							
	1.2.	Loyer maximum autorisé à la conclusion du bail	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; height: 20px;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </table>						
	1.3	Contrôle de l'Etat : durée ans en principe, mais aussi longtemps que dure l'aide de l'Etat dès l'année.....							

2. RÉGIME LÉGAL APPLICABLE À L'IMMEUBLE

Le garage ou l'emplacement de parc est soumis aux dispositions du Code des obligations (articles 253 et ss), à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après LGL) ainsi qu'à son Règlement d'exécution, du 24 août 1992 (ci-après RLGL), à l'exception des dispositions relatives aux locataires.

3. CONTRÔLE DE L'ÉTAT

Le garage ou l'emplacement de parc est soumis au contrôle de l'Etat notamment en ce qui concerne les loyers aussi longtemps que l'immeuble auquel il appartient.

4. PRINCIPALES DISPOSITIONS LÉGALES APPLICABLES

4.1 Fixation des loyers maximum autorisés par le Conseil d'Etat (art. 27 LGL)

Le Conseil d'Etat fixe les loyers que le bailleur est autorisé à percevoir à titre provisoire, lors de la mise en exploitation de l'immeuble, puis dans le cadre de l'arrêté définitif, après le bouclage des comptes de construction. Les modifications de loyer, découlant des décisions du Conseil d'Etat, doivent être notifiées au locataire dans les formes prescrites par le service compétent, moyennant un préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délais fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou son échéance.

Les décisions du Conseil d'Etat ne peuvent faire l'objet d'aucun recours.

4.2 Modification des loyers maximum autorisés par le service compétent (art. 42 LGL)

Le service compétent fixe, en vertu de l'art. 42 LGL, les modifications de loyer découlant de la diminution légale des prestations de l'Etat et de l'évolution des conditions d'exploitation de l'immeuble.

Les modifications de loyer fixées par le service compétent doivent être notifiées au locataire sur formule officielle, moyennant un préavis minimum de 30 jours.

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance.

4.3 Réclamation du locataire contre les décisions du service compétent (art. 44 LGL)

Les décisions prises par le service compétent en vertu de l'art. 42 LGL peuvent faire l'objet d'une réclamation auprès de ce service dans les 30 jours dès réception de leur notification.

II. CONDITIONS GENERALES

5. CONDITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES

Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001 font partie intégrante du présent bail sous réserve des dérogations impératives suivantes:

5.1 Dérogations légales et réglementaires (art. 4, 11, 21 et 27)

Art.4 (Hausse du loyer ou modification du contrat)

Les modifications de loyer peuvent être notifiées au locataire en tout temps, sans tenir compte des échéances contractuelles prévues par le bail, conformément aux chiffres 4.1 et 4.2 ci-dessus.

Art. 11 (Fixation du loyer)

Cette disposition n'est pas applicable, le loyer étant fixé conformément aux chiffres 4.1 et 4,2 ci-dessus.

Art. 21 (Inspection et visite de la chose)

Le droit d'accès des agents de l'Etat, prévu à l'art, 28, al. 1. LGL, demeure réservé.

Art. 27 (Travaux exécutés par le bailleur)

Les travaux d'entretien, ordonnés par l'autorité compétente conformément à l'art. 28, al. 3 LGL restent réservés.

5.2. Dérogations aux règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD :

Art. 5 (Résiliation ou restitution anticipée par le locataire)

En cas de location conjointe avec un appartement, la résiliation du bail de l'appartement entraîne celle du bail du garage ou de l'emplacement de parc.

Si le garage ou l'emplacement de parc est loué conjointement avec un local d'habitation, le locataire peut aussi résilier le bail, aux mêmes conditions, si des circonstances particulières le justifient. Sont notamment considérées comme telles :

- le fait que le locataire, ou ses proches vivant en ménage commun avec lui, ne possède pas ou plus de voiture ou de véhicule assimilé ;
- le fait que le locataire ou ses proches vivant en ménage commun avec lui, ne soit pas ou plus titulaire d'un permis de conduire ou de circulation.

Art. 28 (Entretien des locaux loués)

Une fois en possession du garage ou de l'emplacement de parc, le locataire est tenu d'en user avec soin et de le maintenir propre et en bon état. Toute réparation résultant d'une utilisation abusive des locaux est à la charge du locataire. Il est en outre interdit au locataire

- a) de déposer dans les locaux de l'essence ou toute autre matière répandant de l'odeur ou des vapeurs inflammable ou dangereuse;
- b) d'incommoder les voisins par du bruit ou toute autre cause;
- c) d'utiliser le courant pour le chauffage, la charge d'accumulateur, etc., si l'emplacement est pourvu d'un éclairage électrique;
- d) de stationner sur les voies d'accès conduisant aux différents emplacements;
- e) d'utiliser les locaux à d'autres fins que le stationnement d'un véhicule.

Le lavage et l'entretien des véhicules ne sont autorisés que pour autant qu'un emplacement soit aménagé à cet effet ; le locataire ne peut transférer ce droit à des tiers et il est tenu de respecter le règlement d'utilisation de l'installation.

Art. 35 (Incendie et dégâts d'eau)

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau et de vol avec effraction, le véhicule et ses accessoires se trouvant dans les locaux.

Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

Les articles 13, 14 à 17, 20, 24, lettres c, d, f, g et h, 36, lettres c, d, f, g, h, 37, 38, 39, 41, 42, 45, 46, 48, ne sont pas applicables dans le cadre du présent bail.

III. COMPLÉMENTS ET MODIFICATIONS APPORTÉS AU PRÉSENT BAIL

6. Les clauses particulières et les avenants, ou tout autre document ayant pour but de compléter ou de modifier le présent bail à la suite d'un accord entre le bailleur et le locataire, ne doivent en aucun cas être contraires aux dispositions légales et réglementaires, ni aux conditions générales énoncées ci-dessus, qui sont impératives.

Les chiffres 1.2. à 5.1 ci-dessus ne sont applicables que pendant la durée de l'aide et/ou du contrôle de l'Etat

Annexes : - Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2001

Fait à Genève en 2 exemplaires le.....

Le locataire :

Le bailleur :

Formule approuvée par le Conseil d'Etat comme bail type obligatoire selon l'art. 47 LGL

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
I 4 05.01	R d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires	24.08.1992	01.10.1992
	<i>Modifications :</i>		
	1. n. : 89	28.09.1992	01.10.1992
	2. n.t. : 22/1e	10.12.1992	17.12.1992
	3. n.t. : 89	26.05.1993	03.06.1993
	4. a. : chap. XII (84-85)	14.07.1993	22.07.1993
	5. n.t. : dénomination du département (58, 83, 89)	22.12.1993	01.01.1994
	6. n.t. : 13	28.02.1994	10.03.1994
	7. a. : 38-39	23.01.1995	02.02.1995
	8. n.t. : 21, 23/2, 28/2	30.01.1995	01.04.1995
	9. n.t. : 15/1, 82	26.07.1995	05.08.1995
	10. n. : 7/7, (<i>d.</i> : 9/4 >> 9/5) 9/4, (<i>d.</i> : section 4 du chap. II >> section 5 du chap. II) section 4 du chap. II (20A-20K); n.t. : 6/4, 7/4, 9/1-2, 11/3, 24/1	17.06.1996	27.06.1996
	11. n. : 22/1g; n.t. : 9/1, 20H, 21, 23/2, 25/2, 31	29.01.1997	01.04.1997
	12. n.t. : 1-4	08.12.1997	01.04.1998
	13. n.t. : 1/6 tableau, 4/1, 36 (note), 37, chap. VIII, 56/1, 57, 59, 63/2, 76/b, 79/1, 80/1, 82/7, 89; a. : 1/2, chap. IV, 40-44, 61/c, 74/d, 76/a, 77/5, 87/2-3	20.12.2000	01.01.2001
	14. n. : 21A, section 6 du chap. II, 34A-34C; n.t. : 5/1, 5/4-5, 6/1, 6/4-5, 7/2, 7/5-6, 8/1, 9/2, 10/2, 12/2, 13, 14/1-2, 20, 20J, 21, 23/2, 29/1, 34; a. : 7/1, 7/7, 15-16, 18/2, 20B/1, 22/1g	20.12.2000	01.04.2001
	15. n. : 9A, section 7 du chap. II, 34D-34H; n.t. : 9, 21A, 24, 37, 46, 67	06.11.2002	14.11.2002
	16. n. : 90; n.t. : 22/1c-d, 24/2, chap. XIII	27.09.2004	01.12.2004
	17. n. : 34 I; n.t. : 34G, 34H	16.02.2005	24.02.2005
	18. n. : 21B	26.04.2006	04.05.2006

19. n.t. : 82/3, 82/4	05.12.2007	13.12.2007
20. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (9/5)	11.11.2008	11.11.2008
21. n.t. : 58	01.12.2008	01.01.2009
22. n.t. : 9A/1	13.01.2010	21.01.2010
23. n.t. : 76; a. : 51	10.02.2010	18.02.2010
24. n.t. : 21B/3, 63, 67/g, 67/h, 73/1, 74/a, 76/b	03.03.2010	11.03.2010