

BAIL À LOYER TYPE

pour appartements

CONDITIONS GÉNÉRALES ET RÈGLES ET USAGES LOCATIFS appliqués dans le canton de Genève

Les présentes conditions générales sont éditées par CGI Conseils qui est détentrice des droits d'auteur. Toute modification et/ou reproduction des articles 1 à 62, même partielle, est interdite.

Les conditions particulières, notamment durée du bail, loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires, ainsi que toute autre clause particulière, figurent sur le document intitulé « bail à loyer appartements, conditions particulières », dont les présentes conditions générales font partie intégrante. En cas de contradiction entre les documents, les conditions particulières prévalent.

I. DUREE DU BAIL – DENONCIATION – RENOUVELLEMENT - MODIFICATION

Article 1. Durée du bail

A moins que les parties ne prévoient un terme fixe ou une autre durée, 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 expressément mentionnées dans le contrat.

Article 2. Renouvellement ou dénonciation

Trois mois au moins avant l'échéance du bail, à moins qu'une durée plus longue n'ait été prévue dans le contrat de 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.

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.

Article 3. Bail à terme fixe ou à durée déterminée

En cas de terme fixe ou de durée déterminée, le bail prend fin sans congé, à l'expiration de la durée convenue.

Article 4. Forme de la résiliation

La résiliation du bail par le locataire doit intervenir par écrit. L'article 13 demeure réservé.

La résiliation du bail par le bailleur doit intervenir au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi. L'article 14 demeure réservé.

Article 5. 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, à moins qu'une durée plus longue n'ait été prévue dans le contrat de bail, sans le menacer d'une résiliation. Si le bail porte sur une chambre meublée, le préavis est de 2 semaines et 10 jours au moins avant l'échéance du bail.

En cas d'introduction de la TVA, le bailleur se réserve le droit de la répercuter sur le locataire sous ces mêmes conditions.

Article 6. Résiliation anticipée

Le présent bail peut être résilié avant son expiration.

Par le bailleur, notamment dans les cas suivants :

- a) en cas de non-paiement du loyer ou des frais accessoires (chauffage, eau chaude, etc.) échus. 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 imparti, 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 ;

- c) lorsque le locataire ne fournit pas au bailleur la garantie prévue par le contrat et exigible à la date d'entrée en vigueur de celui-ci. Dans ce cas, le bailleur peut refuser la remise des clefs au locataire (art. 82 CO) et résoudre le bail suivant les règles de la demeure (art. 107 al.2 CO) ;
- d) lorsque le locataire qui a commandé des travaux ne fournit pas au bailleur les sûretés suffisantes pour éviter l'inscription d'une hypothèque des artisans et des entrepreneurs. 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.

Par le locataire, notamment dans les cas suivants :

- e) 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 ;
- f) 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.

Article 7. 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 31 est applicable aux héritiers.

Article 8. Sous-location (article 262 CO)

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 et de tous les renseignements demandés.

Article 9. Sous-location de courte durée et par le biais de plateformes en ligne

La sous-location de courte durée par le biais de plateformes en ligne du type Airbnb à des fins commerciales est interdite.

Le bailleur peut donner une autorisation générale en faveur de ce type de sous-location, à des fins non-commerciales. Si le bailleur ne donne pas explicitement cette autorisation générale, le locataire doit lui adresser une demande d'autorisation pour chaque sous-location ponctuelle de courte durée. Cependant et dans tous les cas, la durée maximale totale des sous-locations de courte durée ne doit pas dépasser 90 jours par année.

Le bailleur peut refuser de donner son consentement si le standing ou la situation de l'immeuble l'exigent, ou pour toute autre raison.

Article 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 préalable du bailleur.

Dispositions relatives au logement familial/logement commun

Article 11. Adhésion du conjoint

Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du présent bail, ils deviennent co-locataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.

Lorsque les conjoints sont co-locataires, toutes communications au sujet du bail, sauf sa résiliation ou les éventuelles mises en demeure pour défaut de paiement, 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.

Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

Article 12. Divorce

En cas de divorce, l'article 121 al. 2 CC est applicable.

Le locataire a l'obligation de transmettre au bailleur les informations concernant le logement familial ou commun. Une copie du dispositif du jugement peut être exigée par le bailleur.

Lorsque les époux sont co-titulaires du bail et que le juge du divorce attribue celui-ci (soit les droits et obligations) à l'un des époux, cette attribution met un terme au bail entre le bailleur et l'autre époux.

Si les droits et obligations du logement familial sont attribués, par le juge du divorce, à l'époux non titulaire du bail, le bailleur ne peut pas s'opposer au changement de titulaire du 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.

Les mêmes règles s'appliquent en cas de dissolution judiciaire du partenariat enregistré selon l'article 32 de la loi fédérale sur le partenariat enregistré.

Article 13. Résiliation par le locataire (article 266m CO)

Si l'objet du bail porte sur un logement familial, le locataire marié ne peut résilier le contrat que par écrit et avec l'accord exprès de son conjoint.

Le présent article s'applique par analogie aux partenaires enregistrés.

Article 14. Résiliation par le bailleur (article 266n CO)

Si le bail porte sur un logement familial, 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 ou à chacun des partenaires enregistrés. La résiliation doit en outre être adressée sur formule officielle.

Le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint ou de son partenaire enregistré, ainsi que toutes séparations de fait ou judiciaires. Il assume toute responsabilité en cas d'omission.

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

II. LOYER ET PROVISIONS

Article 15. Paiement du loyer (article 257c CO)

Le loyer, les acomptes de chauffage et d'autres 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 d'autres frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Le bailleur doit donner au locataire un délai d'au minimum 10 jours dans sa mise en demeure et menacer le locataire du fait qu'il exigera le paiement du loyer, des acomptes de chauffage et d'autres frais accessoires par trimestre d'avance. A défaut de paiement, le bailleur annonce par écrit au locataire qu'il met sa menace à exécution.

Article 16. Frais de rappel et de mise en demeure

Pour tout rappel justifié ou mise en demeure, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais de rappel à hauteur de CHF 30.-- hors taxes au minimum.

Article 17. Sûretés (article 257e CO)

Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer brut (y compris les acomptes de chauffage et de frais accessoires).

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. Le bailleur conserve le droit de réclamer en tout temps la garantie qui n'aurait pas été fournie dans ce délai.

Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un livret 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 présent 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 sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition, ou d'un jugement exécutoire.

Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés.

Article 18. Indemnité pour occupation illicite

Lorsqu'il continue à occuper les locaux après l'expiration du bail, le locataire doit au bailleur une indemnité correspondant au minimum au montant du loyer brut (y compris les acomptes de chauffage et d'autres frais accessoires). Demeurent réservés tous dommages supplémentaires.

Article 19. Poursuite

Le bail vaut reconnaissance de dette au sens de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) et permet au bailleur de requérir la mainlevée provisoire contre le locataire pour le paiement du loyer, des frais accessoires, des indemnités pour occupation illicite et pour toute autre prétention pécuniaire en lien avec le contrat.

III. CHAUFFAGE - EAU CHAUDE – ELECTRICITE – VENTILATION – AUTRES FRAIS ACCESSOIRES

A. Chauffage, eau chaude et ventilation

Article 20. 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.

Article 21. 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. Les pièces situées en attique, dans les combles, derrière des baies vitrées de même que les vérandas peuvent subir de plus grandes variations de températures et être ainsi plus chaudes en été et plus froides en hiver. Le locataire y est rendu attentif et ne saurait prétendre à une baisse de loyer, des charges de chauffage ou à des dommages-intérêts de ce fait.

Article 22. 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. Ce compte est établi une fois par année à la date fixée par le bailleur;
- b) le compte de chauffage annuel comprend les frais de combustible, eau froide destinée à être chauffée et/ou chauffée, 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, d'entretien et de révision périodique des installations (sauf les pièces de rechange), de purge, de contrôle et d'entretien des vannes, 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 son 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 raisonnable suivant la date du bouclage des comptes annuels par un décompte individuel mentionnant le montant total des frais de chauffage, d'eau chaude, ses quotes-parts et le montant des acomptes versés.

Le bailleur, sur demande d'un locataire, lui remet 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.

- 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 bouclage.
- 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. Autres frais accessoires

Article 23. Autres frais accessoires

Les règles concernant le chauffage, l'eau chaude et la ventilation s'appliquent par analogie aux autres frais accessoires.

C. Services individuels

Article 24. Chauffage et eau chaude individuels

- a) si le chauffage est installé par appartement, les frais de service et d'entretien courant de toute l'installation incombent au locataire ; les réparations 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.
- c) le bailleur fait détartrer régulièrement les bouilleurs individuels. Les frais de détartrage sont à la charge du locataire.

Article 25. Installation électrique – Contrôle OIBT

Les installations électriques ne peuvent être exécutées que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection fédérale des installations à courant fort.

Toute modification ou rénovation d'installations électriques ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord écrit du bailleur.

Le locataire est tenu de remettre au bailleur les rapports de sécurité relatifs aux interventions sur les installations électriques.

Le locataire est responsable du dommage subi par le bailleur du fait d'une modification de l'installation effectuée par ses soins et qui serait contraire aux prescriptions du droit public.

IV. ENTRÉE DU LOCATAIRE

Article 26. Etat des lieux d'entrée (articles 256 et 256a CO)

Le locataire déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances mises à sa disposition et n'en pas demander une désignation plus complète. Il les accepte pour la durée du bail dans l'état où il les reçoit et s'engage à n'en pas faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués ni en modifier la distribution.

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 en format papier ou électronique est 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.

Article 27. Entrée

Le locataire ne peut emménager avant d'avoir payé le premier mois de loyer ainsi que la garantie financière (sûretés), ni sans avoir remis au bailleur un exemplaire signé du bail.

Article 28. Compteurs

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

V. DEFAULTS – INSPECTION ET VISITE DE LA CHOSE

Article 29. Défauts de la chose louée (articles 256, 257g et 259 CO)

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.

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.

Article 30. Inspection et visite de la chose (article 257h CO)

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. A défaut, il peut être tenu responsable de tous dommages subis par le bailleur et celui-ci pourra agir en dommages-intérêts.

Sauf cas urgent, lorsque le bailleur 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

Article 31. Restitution anticipée de la chose louée (article 264 CO)

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 qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser.

Le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois. Ce préavis court uniquement dès que le bailleur est en possession de la candidature complète du preneur et de tous les documents permettant d'apprécier sa solvabilité.

Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit indiquer sans tarder au locataire les motifs de son refus.

Si le logement est attribué au candidat proposé, le locataire sortant n'est libéré que lorsque l'avenant ou le nouveau contrat a été signé par le locataire reprenant.

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.

Article 32. Restitution de la chose (article 267 CO)

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 dernier jour du contrat, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.

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 en format papier ou électronique est remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi en principe dans les locaux vides, sauf location meublée.

Les défauts constatés dont le bailleur tient le locataire pour responsable doivent être signalés sans retard.

Article 33. Etat des lieux de sortie

Les locaux et leurs dépendances éventuelles doivent être restitués propres et débarrassés de tout objet appartenant au locataire. Tous les sols doivent pouvoir être contrôlés. En plus des nettoyages usuels, le locataire veille notamment à changer ou à nettoyer, selon le genre, le filtre de ventilation et de hotte ainsi qu'à nettoyer les vitres, les stores à lamelles, les jalousies, les bouches de ventilation, les armoires et les placards, les appareils ménagers, les revêtements de sols quels qu'ils soient, les moquettes, les parquets, les carrelages et les faïences, ainsi que les radiateurs. Les points lumineux doivent être équipés de douilles et d'ampoules. Les batteries des robinets doivent être détartrées.

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. Les trous des tampons doivent être soigneusement rebouchés de manière à ne plus être visibles.

En cas de présence d'un coffre-fort, le locataire doit donner le code à sa sortie. A défaut, il doit prendre à sa charge les frais de remise en fonction.

Lorsque la fin du bail tombe sur un samedi ou un jour férié, l'état des lieux de sortie a lieu le jour précédent, sauf accord contraire des parties. Si la fin tombe un dimanche, l'état des lieux de sortie a lieu le lundi matin suivant, à la première heure, sauf accord contraire des parties.

VII. UTILISATION ET ENTRETIEN DE LA CHOSE LOUÉE

A. Obligations du bailleur

Article 34. 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.

Article 35. Fonctionnement des services généraux

Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, ascenseur, chauffage, ventilation, 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.

Article 36. 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.

Article 37. 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, petites ou grosses, 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*

Le bailleur n'a le droit de rénover 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 la chose, il doit en aviser le locataire suffisamment à l'avance, sauf cas urgent.

B. Obligations du locataire

Article 38. 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 et les toiles de tente en cas d'intempéries et d'absence ;
- 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, filtres, bacs, joints, 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, punaises de lit, cafards, fourmis, souris, rats. Le bailleur et le locataire prennent toutes dispositions pour leur extermination, aux frais du locataire fautif s'il y a lieu ; le locataire ne peut pas s'opposer à la désinfection de son appartement ;

- 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 salles d'eau ;
- n) aérer régulièrement l'appartement de façon à empêcher la condensation et éviter les moisissures ou tout autre problème d'humidité.

Article 39. 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 transformations.

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.

En dérogation à l'art. 260 a al.3 CO, le locataire ne peut prétendre à aucune indemnité en fin de bail pour les travaux à plus-value qu'il aurait réalisés à ses frais et avec le consentement préalable écrit du bailleur dans les locaux loués.

Le locataire répond envers le bailleur des prétentions en dommages-intérêts et en réduction de loyer que pourraient faire valoir contre lui les autres locataires du fait des travaux. En cas de menace d'inscription d'une hypothèque des artisans et des entrepreneurs, il s'engage à fournir immédiatement, à la demande du bailleur, des sûretés suffisantes au créancier.

Dans tous les cas, le locataire est tenu de respecter les prescriptions relatives à la protection contre les substances dangereuses, en particulier de faire procéder, à ses frais, à un diagnostic avant tout travaux.

C. *Machines à laver*

Seules les installations fixes de machines à laver le linge ou la vaisselle, dont l'alimentation est branchée sur une vanne d'arrêt placée avant la batterie d'eau froide et dont l'écoulement est fixé au siphon du lavabo ou de l'évier, peuvent être autorisées. L'autorisation d'effectuer une telle installation doit être demandée par écrit au bailleur et ce dernier peut la refuser si elle n'est pas compatible avec les équipements de l'immeuble. Les installations amovibles sont interdites.

Article 40. 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.). Il doit notamment veiller à maintenir une température de chauffe minimale.

Article 41. 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 en cas d'urgence 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.

Article 42. 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.

Article 43. 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

Article 44. Responsabilité civile et bris de glace

Le locataire est tenu de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'il assume du fait du présent bail. Il doit également conclure une assurance-ménage comprenant le bris de glace.

Les attestations d'assurance ou copie des contrats doivent être fournies dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux. Le bailleur conserve le droit de réclamer en tout temps les documents qui n'auraient pas été fournis dans ce délai.

Le locataire qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent s'expose à une résiliation anticipée du bail.

Article 45. Ménage, 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.

Les attestations d'assurance ou copie des contrats doivent être fournies dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux. Le bailleur conserve le droit de réclamer en tout temps les documents qui n'auraient pas été fournis dans ce délai.

Le locataire qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent s'expose à une résiliation anticipée du bail.

VIII. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 46. Propreté, sûreté et tranquillité de l'immeuble

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

- a) de faire un usage excessif, de nuit comme de jour, d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc.) et d'instruments de musique ; d'utiliser des appareils électriques non déparasités ;
- b) d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 21 heures et 7 heures, toute musique et tout bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits ;
- 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) d'apposer des vignettes autocollantes ou autres affiches, ainsi que d'inscrire quoi que ce soit sur les boîtes aux lettres et les portes palières ;

- h) de nourrir les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble ;
- i) 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 ;
- j) d'évacuer les balayures ou résidus de ménage ailleurs que dans les poubelles et autres récipients prévus à cet effet ;
- k) 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 ;
- l) de faire des travaux bruyants, salissants ou dangereux dans les caves, les greniers, les escaliers, les accès, les abords des locaux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
- m) de faire une consommation abusive d'eau froide ou d'eau chaude ;
- n) de faire des grillades sur les balcons ou dans les jardins privatifs sans y avoir été dûment autorisé par le bailleur.

Article 47. 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.

Article 48. 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.

Article 49. Antennes et télé-réseau

La pose d'antennes et de paraboles 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.

Article 50. 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.

Article 51. Déchets

Le locataire doit trier ses déchets dans la mesure du possible et emballer ceux-ci dans des sacs appropriés. Il veille à déposer ses sacs de déchets dans les containers ad hoc situés dans le local intérieur ou dans les terriers extérieurs de l'immeuble. En l'absence de tels emplacements ou s'agissant des déchets dont l'entreposage n'est pas prévu dans l'immeuble ni à l'extérieur de celui-ci, le locataire doit déposer ses déchets aux endroits prévus par le règlement cantonal et/ou communal. Le locataire a l'interdiction de déposer ses déchets (y compris encombrants) sur son palier, la cage d'escalier et dans les autres parties communes de l'immeuble.

Article 52. 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. Le bailleur fixe librement le prix du cycle de lavage et de séchage.

Article 53. 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.

Article 54. 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 (déplacements de déchets, approvisionnement, transports, emménagements, déménagements, etc.) ou par des animaux dont il est détenteur.

Article 55. 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.

Article 56. Plaques-adresses

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

Article 57. Règlements

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

Article 58. Toiles de tentes

Le remplacement des toiles de tente est à la charge du bailleur lorsqu'une telle installation existe lors de la conclusion du contrat de bail. Lorsqu'une telle installation n'existe pas, le locataire n'est en droit d'installer une toile de tente qu'avec l'accord préalable écrit du bailleur. Dans ce cas, l'installation, l'entretien et le remplacement des toiles de tentes sont à la charge du locataire qui doit s'en tenir au modèle et à la teinte choisis par le bailleur. Pour des raisons d'esthétique, le bailleur peut exiger la suppression de toiles de tentes endommagées. Le locataire ne peut prétendre à aucune indemnité en fin de bail pour les toiles de tente qu'il aurait installées à ses frais et avec le consentement préalable écrit du bailleur dans les locaux loués.

Article 59. Clause diplomatique

- A. si le locataire ou l'occupant du logement spécifiquement désigné par le contrat de bail, au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, quelle que soit sa nationalité, est transféré hors du canton de Genève ou de Suisse par son employeur, il a le droit, sur présentation d'une pièce justificative émanant de son employeur, de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois qui suit celui pendant lequel il invoque la présente clause ;
- B. si le locataire ou l'occupant du logement spécifiquement désigné par le contrat de bail, au bénéfice d'une carte de légitimation du Département fédéral des affaires étrangères, de nationalité étrangère et ne bénéficiant pas d'une autorisation de séjour ou de résidence en Suisse selon le droit ordinaire, est licencié par son employeur, il a droit, sur présentation d'une pièce justificative émanant de son employeur, de dénoncer le contrat de bail pour la fin du mois pour lequel le licenciement est effectif ;
- C. en plus du loyer et des charges restant dus jusqu'à la restitution des locaux pour l'échéance fixée aux litt. A et B, le locataire doit verser une indemnité pour rupture anticipée du contrat de bail équivalant à trois mois de loyer et charges.
L'indemnité sera toutefois réduite à concurrence de la perte effective de loyer si l'appartement devenu vacant peut être reloué à un tiers moins de trois mois après sa libération effective par le locataire ;
- D. le locataire ne peut faire usage de la présente clause diplomatique avant la fin de la première année de location, toutes conventions contraires restant réservées, notamment en cas d'aménagements particuliers effectués au gré du locataire ou de l'occupant spécifiquement désigné par le contrat de bail.

Article 60. 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 du bailleur ou de sa régie.

Lorsque l'objet loué est un logement de famille et que les conjoints ou les partenaires enregistrés sont co-locataires, toutes communications au sujet du bail, sauf la résiliation ou la mise en demeure pour défaut de paiement, peuvent être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli à l'adresse du logement familial.

Article 61. Location meublée

Sont compris dans la location, les meubles et objets mobiliers qui sont énumérés dans un inventaire reconnu et signé par les deux parties lors de l'entrée en jouissance ; le locataire doit les maintenir en parfait état de propreté et les rendre en fin de location à la place qui leur aura été assignée dans l'inventaire, sans autres dégradations que celles qui résultent de l'usage normal du temps.

Le locataire s'engage à indemniser le bailleur en fin de location de la perte ou de la détérioration de tout meuble ou objet mobilier ; il indemniser, en outre, pour la dépréciation résultant du désassortiment de meubles et d'objets mobiliers. En cas de contestation, le montant de l'indemnité sera fixé à dire d'experts.

Sauf en cas de force majeure ou accord du bailleur, aucun meuble ou objet mobilier ne peut être sorti de la propriété.

En cas de location non meublée, les objets mobiliers que le bailleur pourrait cependant laisser à la disposition du locataire sont acceptés par celui-ci dans l'état où ils se trouvent et entretenus par lui.

Article 62. Juridiction

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.