

BAIL A LOYER TYPE

pour villas

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

Conformément au contrat cadre romand de bail à loyer, les articles 1 à 11 figurent en tête des dispositions générales du présent contrat. Pour cette raison, il existe certaines redites entre les articles 1 à 11 et les articles 12 à 43, qui correspondent pour l'essentiel à la précédente version (1991) des conditions générales et règles et usages locatifs.

Les dispositions générales 1 à 11 du présent contrat ont été établies paritairement entre la Fédération romande immobilière, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier et l'ASLOCA-Fédération romande à l'exclusion de toutes les autres dispositions du présent contrat. Les clauses paritaires qui figurent en italique ont été déclarées de force obligatoire pour la Suisse romande par arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001, elles ne peuvent être modifiées ou supprimées.

Article 1. Paiement du loyer (article 257c CO)

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.

Article 2. Sûretés (article 257e CO)

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 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 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.

Article 3. Etat des lieux d'entrée (articles 256 et 256a CO)

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.

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.

Article 4. 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 5. 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.

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.

Article 6. Assurance

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

Article 7. Travaux

7.1 Travaux effectués par le locataire (article 260a CO)

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.

7.2 Travaux effectués par le bailleur (article 260 CO)

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 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.

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.

Article 9. 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 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 quinze ou la fin du 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.

Article 10. 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 jour de l'échéance, 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 est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

Article 11. Dispositions relatives au logement familial

11.1 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.

11.2 Résiliation par le bailleur (article 266n CO)

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. La résiliation doit en outre être adressée sur formule officielle.

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 toutes séparations de fait ou judiciaires.

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.

11.3 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, peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial.

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

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.

Article 12. Mode de paiement

Le loyer et les frais accessoires éventuels 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 fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer et les frais accessoires éventuels 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 Frs. 10.-.

Article 13. 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 frais accessoires éventuels 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 de congé 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.

Article 14. Restitution anticipée par le locataire

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 disposé à reprendre le bail aux conditions en vigueur à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Il doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.

Le bailleur ne peut être tenu de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré.

Article 15. 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 présent bail, ils deviennent co-locataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.

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

B. *Divorce*

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 époux, cette attribution met un terme au bail entre le bailleur et l'ex-époux.

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

Dans ces 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 le consentement 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 (mise en demeure) qu'au moyen de deux plis séparés adressés à chacun des conjoints. La résiliation doit en outre être adressée sur formule officielle.

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.

Article 16. 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 la propriété est relouée 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 14 est applicable aux héritiers.

Article 17. Sous-location

Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou une 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.

Article 18. Cession et transfert de bail

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

Article 19. Garantie financière

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur une garantie financière.

Cette garantie ne doit pas dépasser 3 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 établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble. 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.

Sauf accord entre les parties, 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.

Article 20. Entrée du locataire - Etat des lieux

A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires et des meubles, 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.

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

Article 21. Inspection et visite de la chose

Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la propriété 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 la propriété, 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.

Article 22. Sortie du locataire - Etat des lieux

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. Les vitres, les stores, bouches de ventilation, armoires, appareils ménagers, sols, moquettes, parquets et carrelages doivent être nettoyés. 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.

A. Obligations du bailleur

Article 23. Utilisation et entretien 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 24. Délivrance de la chose louée

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 27 à 30 du présent bail ;

- c) de l'enlèvement des déchets ménagers déposés dans les récipients communs prévus à cet effet, étant précisé que l'enlèvement des déchets résultant d'une activité commerciale sera réglé d'un commun accord ;
- d) d'entretien et de force motrice de l'ascenseur ;
- e) de réparation et de réfection dues à l'usure normale du logement. 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.

Article 25. Responsabilité du bailleur

Le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le locataire, les membres de sa famille, ses employés ou toute autre personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués ou dans la propriété, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc.

Pour le surplus, 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 26. 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 la propriété, ainsi que 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 donnant 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

Article 27. Entretien des locaux loués

Une fois en possession de la chose, le locataire est tenu d'en user avec soin et de la maintenir propre et en bon état. Les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation, commandés par la jouissance normale de la chose louée, ainsi que ses principales obligations, qui lui incombent conformément à la loi, sont notamment les suivants :

- a) remplacer les vitres brisées ou endommagées ;
- b) 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 ;
- c) remplacer les joints usés des robinets et machines à laver, les brise-jet, les flexibles, les interrupteurs usés, les prises et les fusibles, les ampoules et tubes fluorescents ;
- d) changer les cordes et les sangles de tirage usées aux volets à rouleaux et aux stores, même si elles étaient usagées lors de la prise de possession de la villa ;
- e) rabattre les volets en cas d'intempéries ;
- f) graisser les serrures, gonds, fiches de portes, fenêtres, volets, armatures de tente, etc... ;
- g) assurer l'entretien courant des installations sanitaires, fourneaux, cuisinières, armoires frigorifiques, machines à laver, prises, fiches et cordons électriques, etc..., propriété du bailleur ;
- h) entretenir en état de propreté et enlever la neige ou la glace sur les balcons, marquises, vérandas et trottoirs dépendant des locaux loués ;
- i) 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 la chose ;
- j) faire ramoner régulièrement les cheminées de salon et canaux de fumée, conformément aux prescriptions légales ;
- k) maintenir en bon état de propreté les peintures ; laver et nettoyer régulièrement les cuisines, WC et chambres de bain ;
- l) faire procéder, une fois par année au moins, à ses frais au contrôle, à l'entretien et au graissage des installations de chauffage central, ainsi qu'au détartrage périodique des chauffe-eau ;
- m) nettoyer régulièrement les réservoirs, sacs et fosses et supporter les frais de débouchage des canalisations intérieures et extérieures obstruées par son fait ;
- n) prendre toutes les précautions nécessaires contre les risques d'incendie, de dégâts d'eau, purger les installations sanitaires se trouvant à l'extérieur pour éviter tout risque de gel ;

- o) n'entreposer dans la propriété aucune matière explosive ou inflammable en quantité supérieure aux besoins ménagers des habitants de la maison. Pour des raisons de sécurité, il est interdit d'entreposer des objets dans le local de la chaufferie ;
- p) procéder, à ses frais, à la désinfection des locaux contaminés dans le cas où l'un des habitants de la maison aurait été atteint d'une maladie contagieuse ;
- q) supporter les conséquences des dégâts survenant dans la propriété louée quand ils ne proviennent pas du fait du bailleur ou d'un vice de construction et qu'ils résultent d'actes de tiers, de cas fortuits ou de cas de force majeure, pour autant que le locataire n'ait pas pris toutes les mesures commandées par les circonstances ;
- r) signaler au bailleur, dès qu'il en a connaissance, puis à le confirmer par écrit, tout dommage ou menace de dommage concernant la propriété, tels que fuite de gaz, défaut d'isolation de conduites électriques, odeur suspecte provenant des cuisinières, frigorifiques, chauffage et canalisations, chute d'arbres, écroulement de murs, etc... ;
- s) respecter en toute occasion les droits des voisins et observer les règlements officiels et privés et les servitudes se rapportant à la propriété. Il est interdit d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, tous bruits susceptibles d'être entendus hors de la villa sont interdits ;
- t) formuler par écrit, sauf cas d'urgence, toutes demandes ou réclamations ;
- u) prendre à sa charge, lorsque ces services existent, les frais résultant de sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que de l'abonnement et des taxes téléphoniques, de radio et de télévision et acquitter en conséquence tous les bordereaux y relatifs des services intéressés qui lui seront présentés, y compris les minimums contractuels ;
- v) 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 ;
- w) 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 28. Sécurité - Propreté - Voisinage

- a) les locataires doivent observer les règlements délivrés par le bailleur ;
- b) la détention d'animaux est tolérée à bien plaisir, à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité du voisinage et à la propriété de l'immeuble ;
- c) 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 les mesures pour éviter de détériorer la façade et de provoquer des accidents ;
- d) 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 ;
- e) la pose d'antennes extérieures (radio, TV) doit faire l'objet d'une autorisation écrite au 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 ;
- f) le locataire évacue les balayures et résidus ménagers dans les poubelles et autres récipients prévus à cet effet ;

Il est notamment interdit :

- g) 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 ;
- h) de faire des lessives ou d'étendre du linge (à l'exception du petit linge) ailleurs que dans les locaux destinés à cet usage ;
- i) de nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et aux balcons du linge, des meubles ou tout autre objet ;
- j) de nourrir les pigeons, mouettes et autres animaux pouvant salir et endommager l'immeuble ;
- 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.

Article 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 et 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 ; il n'a pas l'obligation de motiver sa décision.

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.

Article 30. Location à usage professionnel

Dans les locaux loués comme habitation, les activités professionnelles (même partielles) sont interdites. Lorsque la propriété est louée en tout ou partie à usage professionnel, les modifications, améliorations ou réparations se rapportant à cet usage sont à la charge du locataire, qu'elles soient demandées par lui-même ou exigées par les autorités. Tous les travaux de ce genre seront exécutés aux frais, risques et périls du locataire après autorisation écrite du bailleur.

Les surcharges d'assurances résultant pour le bailleur de la profession exercée dans la propriété louée sont à la charge du locataire.

Le locataire veille à ce que l'activité professionnelle ne porte pas préjudice au voisinage ou à l'immeuble lui-même.

Article 31. Location meublée

Sont compris dans la location, les meubles et objets mobiliers qui seront énumérés dans un inventaire reconnu et signé par les deux parties lors de l'entrée en jouissance ; le locataire devra 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 indemnisera, 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 pourra être sorti de la propriété.

Article 32. Jouissance et entretien du jardin

Si le contrat prévoit la jouissance du jardin, le locataire aura la charge de l'entretien du jardin et des aménagements extérieurs soit notamment :

- a) la taille et l'entretien par un spécialiste des arbres fruitiers et des rosiers, ainsi que la taille réglementaire des haies, arbres et arbustes ;
- b) le locataire ne pourra apporter aucune modification à l'arrangement du jardin et des plantations ; il ne pourra arracher ni transplanter aucun arbre ou arbuste, même sec ;
- c) les plantations faites par le locataire resteront, à sa sortie, propriété du bailleur, et ce sans indemnité ;
- d) le locataire devra pourvoir, à ses frais, à l'enlèvement hors de la propriété louée des déchets et dépôts de toute nature.

Article 33. 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 des locaux loués ou la propriété, des dommages causés notamment par le gel, la fuite d'eau ou de gaz, l'incendie, l'explosion, l'obstruction des canaux, les descentes et dévaloirs, la chute d'objets placés sur les fenêtres ou balcons, etc.

Article 34. Accès des locaux en cas d'urgence

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

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

Article 35. 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 la propriété 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 36. Protection civile

Les locataires doivent user des caves situées dans les abris de protection civile de manière qu'elles puissent être affectées en tout temps et dans le plus bref délai 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 37. Responsabilité civile

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

Article 38. Incendie et dégâts d'eau

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion et 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 la propriété.

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

Article 39. Généralités

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

Article 40. 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 dues 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 41. 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 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. Lorsque l'objet loué est un logement de famille et que les conjoints sont co-locataires, toutes communications au sujet du bail, sauf la résiliation ou d'autres communications en rapport avec la fin du bail (mise en demeure) peuvent être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli à l'adresse du logement familial.

Article 42. Timbre

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

Article 43. 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.