

## Annexe 1

# Règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD

(Edition 2010)

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, 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'une 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 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.

***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, ils 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 colocataires 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 adressée 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<sup>er</sup> 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 bouclement 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 bouclement 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, décraiser 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**

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 est en droit d'installer une toile de tente 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 pourra prétendre à aucune indemnité en fin de bail pour les toiles de tentes qu'il aurait installées à ses frais et avec le consentement préalable écrit du bailleur dans les locaux loués.

#### **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 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.

Formule approuvée par le Conseil d'Etat.