

**CONTRAT DE BAIL A LOYER POUR APPARTEMENTS**

Edition 2011

**Immeuble HCM****I. CONDITIONS PARTICULIÈRES****1.**

1.1. Immeuble :  
 Bailleur :  
 représenté par :  
 Locataire :

Objet de la location :  
 Destination des locaux :  
 Dépendances :  
 Durée du bail :

Début :

Fin :

Loyer :  
 Provisions chauffage/eau chaude :

Annuel	Trimestriel	Mensuel

TOTAL

--	--	--

1.2. Loyer maximum autorisé à la  
 conclusion du bail

--	--	--

**Aide de l'Etat :**

- a) Nature : subventions et/ ou rabais fiscaux et/ ou prêts hypothécaires  
 b) Durée minimum: 10 ans en principe, sous réserve d'éventuelles prolongations ou d'autres motifs de révision analogue  
 c) Réduction progressive des prestations accordées: dès l'année .

**Contrôle de l'Etat :**

Durée: 10 ans en principe, mais aussi longtemps que l'immeuble bénéficie de l'aide de l'Etat.

Date prévue de la fin du contrôle sur l'immeuble (correspond à l'échéance de la dernière prestation accordée par l'Etat):

.....

**2. RÉGIME LÉGAL APPLICABLE À L'IMMEUBLE**

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

**3. AIDE ET CONTRÔLE DE L'ETAT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.4. Loyer et prestations accessoires**

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

**4.5. Surtaxe**

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

**II. CONDITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

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

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

**Art. 6 (Justes motifs de résiliation anticipée)**

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

**Art. 8 (Décès)**

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

**Art. 9 (Sous-location)**

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

**Art. 11 (Fixation du loyer)**

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

**Art. 13 (Garantie)**

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

**Art. 16 (Compte annuel et répartition)**

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

**Art. 21 (Inspection et visite de la chose)**

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

**Art. 27 (Travaux exécutés par le bailleur)**

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

**Art. 37 (Activités professionnelles)**

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

**III. COMPLÉMENTS ET MODIFICATIONS APPORTÉS AU PRÉSENT BAIL**

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

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

Annexes : - Les règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL ou la LGZD, édition 2010

-  
.....

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

Le locataire :

Le bailleur :

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