

CONTRAT DE BAIL A LOYER POUR APPARTEMENTS

Edition 2011

Immeuble LGZD**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 :			
	TOTAL			
	1.2.	Loyer maximum autorisé à la conclusion du bail		
	1.3	Contrôle de l'Etat : durée 10 ans dès l'année.....		

2. RÉGIME LÉGAL APPLICABLE À L'IMMEUBLE

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

3. ZONES DE DÉVELOPPEMENT ET CONTRÔLE DE L'ÉTAT

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

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

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

Ces modifications de loyer sont applicables dans les conditions et délai fixés ci-dessus, quelle que soit la date de conclusion du bail ou de son échéance
 Les décisions du Conseil d'Etat ne peuvent faire l'objet d'aucun recours.

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

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

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

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

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

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

4.4. Loyer et prestations accessoires

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

II. CONDITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

Art. 11 (Fixation du loyer)

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

Art. 16 (Compte annuel et répartition)

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

III. COMPLÉMENTS ET MODIFICATIONS APPORTÉS AU PRÉSENT BAIL

6. Les clauses particulières et les avenants, ou tout autre document ayant pour but de compléter ou de modifier le présent bail à la suite d'un accord entre le bailleur et le locataire, ne doivent en aucun cas être 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 :