
LOCATAIRE MODE D'EMPLOI



Association des
habitants des Pâquis



Locataires, faites valoir vos droits

Près de 85% de la population genevoise est locataire et n'a pas les moyens d'acheter un appartement, ou ne le souhaite pas. Or, on constate depuis des décennies un déséquilibre dans la production de logements entre ceux destinés à la propriété et ceux destinés à la location.

En effet, la moitié des logements produits sont des appartements en propriété par étages (PPE) ou villas, préférés par les milieux de l'immobilier pour des motifs de rendements immédiats.

La part des logements sociaux, qui devrait atteindre 20% du parc locatif genevois en 2030, stagne à moins de 10%.

La préservation du parc locatif existant joue un rôle important afin d'éviter la transformation de quartiers urbains populaires en quartiers de luxe et ainsi de lutter contre l'embourgeoisement urbain (gentrification). Au lieu d'être préservé comme l'exige la loi, le parc locatif est menacé notamment par les changements d'affectation en bureaux, meublés, appart'hôtel, etc., la plupart sans autorisation de l'Etat et qui sont reloués jusqu'à trois fois le prix de base.

Nos associations luttent et incitent les locataires à faire respecter leurs droits et à contribuer à la conservation de logements de qualité et accessibles à tous. Ceci en faisant usage des possibilités d'intervention et de recours que nous avons essayé de résumer ci-après, et volontairement sans trop entrer dans les détails juridiques. En cas de besoin, n'hésitez pas à prendre contact avec nos associations et en particulier vous faire conseiller par l'Association genevoise des locataires, l'ASLOCA, spécialisée dans la défense des locataires.

Des initiatives sont en cours sur le plan cantonal et fédéral afin d'inciter les pouvoirs publics à réorienter leur politique dans l'intérêt de la majorité de la population. L'initiative cantonale genevoise déposée en 2016 demande davantage de coopératives et de logements bon marché dont 80% de logements locatifs.

Une alternative : la coopérative d'habitation

Une autre solution pour se loger est en effet d'adhérer à une coopérative d'habitation qui garantit une stabilité des loyers, moyennant le versement d'une part sociale. Le système coopératif est économiquement

intéressant : il permet de créer du logement pour la population mais aussi socialement, car il est créateur de lien. En particulier si la coopérative est de type participatif : elle prend en compte le bien-vivre ensemble, la convivialité et l'équilibre entre partage et vie privée, la préservation des ressources, la responsabilité vis-à-vis du lieu de vie commun. C'est un projet à but non lucratif et socialement intégrateur dans un esprit de concertation. Pour information contacter le «Groupement des coopératives d'habitation genevoises». Le Mouvement populaire des Familles (MPF) et sa coopérative a de son côté des réalisations de coopératives en vue (voir son site «MPF-loge.ch»)

...j'ai trouvé un appart, que faut-il savoir ?

Il y a différentes formes de baux :

Le CDI – Contrat de bail à durée indéterminée renouvelable tacitement (sans manifestation de l'une des parties de résilier) à l'échéance sauf résiliation.

Le CDD – Contrat de bail à durée déterminée

- s'éteint automatiquement à l'échéance (contrat à terme fixe)
- possibilité de demander la prolongation 60 jours avant l'échéance auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Les conséquences pratiques du CDD :

- dissuasion de contester le loyer initial
- dissuasion de demander des travaux d'entretien
- impossibilité de demander une baisse de loyer
- impossibilité de s'opposer à la fin du bail sauf demande 60 jours avant.

La pratique du CDD prive les locataires de leurs droits mais elle se développe et elle est tolérée par la justice.

Si le CDD est reconduit plusieurs années de suite sans réaction du bailleur, il est possible de faire constater au juge la transformation tacite du bail en durée indéterminée, mais ce n'est pas automatique.

Etat des lieux du nouvel appartement

A l'entrée dans le logement, un état des lieux est dressé avec la régie dont une copie doit être donnée immédiatement au locataire. Si des défauts n'ont été constatés qu'après l'état des lieux, le locataire doit en informer la régie par écrit dans les meilleurs délais.

Possibilité de contester le montant du loyer dans les 30 jours qui suivent la remise des clés

Lors de la signature du bail, le bailleur a l'obligation d'informer le locataire du montant du loyer du dernier locataire, afin de lui donner des éléments pour apprécier le loyer qui lui est proposé. Si le locataire estime son loyer abusif, il peut le contester dans les 30 jours qui suivent la remise des clés, auprès de la **Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCBL)** en remplissant une **Requête en contestation du loyer initial**, accompagnée de l'Avis de fixation du loyer reçu du bailleur.

Le formulaire est disponible auprès de la **CCBL** ou peut être chargé sur le site de l'Etat sous : ge.ch/justice/formulaires

http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/formulaires_officiels/REQUETESINITIAL.pdf

Garantie de loyer et parts sociales de coopératives

Les bailleurs (non subventionnés) exigent, selon leur nature, la constitution d'une garantie de loyer ou, dans les coopératives, l'acquisition de parts sociales.

L'établissement d'une garantie sous forme de dépôt bancaire est préférable, pour ceux qui en ont les moyens, aux solutions de type cautionnement que proposent certaines sociétés. Pour ceux qui n'ont pas le choix, elles présentent néanmoins l'avantage de proposer une solution qui permette de satisfaire l'obligation de fournir une garantie au bailleur.

S'agissant des parts sociales de coopératives, elles peuvent être au besoin financées par des avoirs de deuxième pilier. Pour ceux qui ne disposent pas de suffisamment de fonds ou d'avoirs, l'Etat de Genève propose des prêts à taux de 0%.

...j'ai reçu une augmentation de mon loyer, puis-je m'y opposer ?

Comment sont adaptés les loyers ?

1. Le système le plus fréquent est basé sur l'évolution de trois critères depuis la dernière modification du loyer : il fait intervenir premièrement l'évolution du taux hypothécaire de référence, deuxièmement l'évolution de l'inflation à 40% (évolution de l'**Indice suisse des prix à la consommation (ISPC)**) et troisièmement l'éventuelle évolution des charges d'exploitation et d'entretien de l'immeuble.

2. Le bail à loyer indexé conclu pour une durée minimale de cinq ans dont le critère exclusif est l'évolution de l'**ISPC**. Le taux hypothécaire n'intervient dans ce type de bail que lors de son renouvellement, au plus tôt une fois tous les cinq ans.
3. Le bail à loyer échelonné, conclu pour trois ans au minimum, qui définit par avance des variations de loyer et qui nécessite pour le bailleur de notifier l'avis d'échelon. Néanmoins, le locataire ne peut pas s'opposer à cet avis mais doit, s'il souhaite contester les échelons, le faire au début du bail.

Pour les baux de cinq ans, s'agissant des indexations, il n'y a lieu de s'y opposer que si le calcul de variation de l'**ISPC** est erroné.

S'agissant des baux à échelonnements, l'avis d'échelon ne peut être contesté. Il aurait convenu, comme déjà évoqué, de contester les échelons au début du contrat, dans le cadre de la contestation du loyer initial.

Conditions de notification

L'avis de hausse du loyer du bailleur doit généralement être notifié dans le respect des préavis de résiliation (échéance des baux) au minimum trois mois pour les baux standards ; attention : un mois seulement et en tout temps pour les échelonnements et indexations.

Sans notification officielle (sur formulaire de couleur jaune) la hausse est nulle. Cela signifie que le simple courrier du bailleur voulant imposer cette hausse sans formulaire ne produit aucun effet juridique. De surcroît, le locataire peut demander le remboursement, à titre rétroactif, d'une hausse qui n'a pas été notifiée au moyen de ce formulaire officiel.

Démarches pratiques pour faire opposition

Pour vous opposer à l'augmentation de loyer, déposez impérativement dans les 30 jours une **Requête en contestation de hausse de loyer** accompagnée de l'**Avis de majoration de loyer** à la **Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCBL)**.

Le formulaire est disponible auprès de la **CCBL** ou peut être chargé sur le site de l'Etat sous : ge.ch/justice/formulaires

Voir également le point « **Démarches juridiques en matière de baux** »

Protection contre les représailles

Le locataire ne doit pas craindre de contester une hausse de loyer. En effet, lorsqu'il fait valoir des prétentions découlant du bail, ou en cas de procédure en cours, ou cas de gain partiel d'une procédure, il bénéficie d'une protection contre les résiliations, cela pour une période de trois ans.

Si le locataire reçoit une résiliation dans ce délai de protection de trois ans, il doit néanmoins la contester dans un délai de 30 jours auprès de la Commission de conciliation.

... comment faire baisser mon loyer!

En cas d'évolution à la baisse des critères de fixation de loyer, le locataire a également la possibilité de demander, par lettre recommandée, une diminution de son loyer à son bailleur.

Deux sortes de baux et comment procéder?

Pour les baux usuels dont le loyer dépend essentiellement du taux hypothécaire, la demande de baisse de loyer doit **parvenir** au bailleur en perspective de l'échéance du contrat dans le préavis de résiliation (minimum trois mois, peut-être plus selon le contrat).

Le bailleur doit répondre au locataire dans les 30 jours après réception de la demande.

En cas de réponse négative ou insatisfaisante du bailleur, voire à défaut de réponse dans les 30 jours, le locataire doit saisir la **CCBL** au moyen d'une **Requête en contestation de loyer**. Il a 30 jours pour le faire à compter de la réception de la réponse du bailleur ou en cas de silence de ce dernier, à compter du délai de 30 jours dont il disposait pour répondre au locataire. Les formulaires sont disponibles auprès de la **CCBL** ou sur le site de l'Etat: Commission en matière de baux – Formulaires.

http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/formulaires_officiels/REQUETESBAISSE.pdf

S'agissant de baux de cinq ans indexés, la demande de baisse peut être formulée en tout temps moyennant préavis d'un mois en cas de déflation. La demande du locataire doit être **reçue** par le bailleur au plus tard le dernier jour du mois qui précède celui du mois à la fin duquel la baisse rentrerait en vigueur. Le délai de réponse du bailleur et de saisine de la **CCBL** est identique à ceux qui précèdent.

A relever que les bailleurs signifient des hausses lorsque les taux hypothécaires augmentent mais rarement les baisses lorsqu'ils diminuent. DEMANDEZ-LES!

(Consulter le site avec lettre type sous [www.asloca/calculateur de loyer](http://www.asloca/calculateur_de_loyer))

...j'ai reçu mon congé, comment m'y prendre?

Un bail d'un logement peut être résilié trois mois au moins avant son échéance. Dans tous les cas de résiliation, il ne faut pas hésiter à s'y opposer en déposant une requête en annulation du congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (**CCBL**), dans les 30 jours.

Le juge annulera le congé si le locataire démontre que le motif de sa résiliation est contraire à la bonne foi.

Dans tous les cas, même si le juge valide le congé, il pourra subsidiairement solliciter une prolongation du bail. Le locataire d'un logement peut obtenir jusqu'à quatre ans de prolongation de bail maximum, pour trouver une solution de logement.

Comment procéder?

Le locataire doit immédiatement se mettre en recherche de logement et documenter ses demandes pour le cas où le congé est validé, ou comme élément participant à la détermination de la durée de prolongation du bail qui lui sera accordée par le tribunal. Ces éléments doivent être également envoyés le plus tôt possible.

Démarches pratiques

Pour vous opposer à une résiliation, déposez impérativement dans les 30 jours une **Requête en contestation de congé** accompagnée de l'**Avis de résiliation** à la **Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCBL)**.

Le formulaire est disponible auprès de la **CCBL** ou peut être chargé sur le site de l'Etat sous: ge.ch/justice/formulaires

http://ge.ch/justice/sites/default/files/justice/common/formulaires_officiels/REQUETESCONGE.pdf

Attention! le délai de 30 jours commence à courir dès le surlendemain du dépôt du récépissé dans la boîte aux lettres, même si le locataire n'est pas encore en possession de la résiliation, parce qu'il ne se rendra que plus tard à l'office postal.

Voir également le point «**Démarches juridiques en matière de baux**».

...je souhaite quitter mon logement, comment résilier mon bail?

Résiliation du bail

La résiliation par lettre recommandée doit être reçue par le bailleur au moins trois mois (ou plus selon contrat) avant l'échéance du bail et être signée par l'ensemble des titulaires du contrat de bail.

Restitution anticipée des locaux

Par préavis d'un mois donné en tout temps pour le 15^e jour du mois ou la fin d'un mois à condition de proposer au moins un candidat solvable prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions (envoi par lettre recommandée), depuis la réception du dossier du candidat de remplacement.

Démarches pratiques

Après le dépôt des dossiers des candidats, la régie dispose d'un délai de 10 à 20 jours pour les examiner. Sans réponse dans ce délai, le locataire sera libéré de son obligation de payer le loyer dans ce délai d'un mois, pour autant qu'il restitue les clés.

Il faudra donc procéder à un état des lieux de sortie, même en l'absence de réponse de la régie sur la validité de la candidature.

... mon appartement présente des problèmes d'entretien et de nuisances...

Définition des règles de la chose louée et droits du locataire

Le logement que vous occupez, en tant que locataire, ne vous appartient pas. Cet état de fait signifie des contraintes pour vous mais également des devoirs pour le bailleur. Et c'est à lui d'entretenir votre logement.

Exemples: température insuffisante, dégâts d'eau, humidité excessive, installations sanitaires défectueuses, immissions, etc...

L'entretien normal du logement par le propriétaire ne doit pas entraîner une hausse de loyer.

Punaises de lit et cafards

Ceci est également valable pour l'éradication des punaises de lit. A ce sujet, les tribunaux estiment que les frais d'élimination et de congélation des affaires incombent au bailleur. En effet, il n'arrivera généralement pas

à démontrer une négligence du locataire en cas de présence de punaises de lit. Le locataire aura en outre droit à une réduction proportionnelle de loyer dès l'apparition des punaises et jusqu'à leur éradication. De même, le bailleur peut être astreint à des dommages-intérêts si le locataire a subi un dommage. Enfin, il est conseillé d'avertir sans tarder votre bailleur de la présence de punaises dans votre appartement afin qu'il puisse prendre toutes dispositions utiles.

En cas de dératisation et d'éradication de cafards, le bailleur doit également prouver la faute du locataire quant à l'apparition de ces nuisibles. D'un point de vue pratique, cela pourrait être plus aisé pour le bailleur de démontrer la négligence du locataire en matière d'hygiène et de salubrité.

Exigez du propriétaire qu'il entretienne correctement votre logement.

Si votre logement est en mauvais état, si les peintures sont jaunies, les parquets usés, si les fenêtres laissent passer les courants d'air, si la baignoire est en mauvais état, si les stores sont à changer, etc., n'hésitez pas à exiger des travaux à la charge du propriétaire.

Quelques exemples de durée de vie moyenne pouvant justifier une rénovation ou un remplacement: peinture murs et plafonds 10 ans, toile de tente 15 ans, cuisinière 15 ans, réfrigérateur 10 ans.

(Pour tous les autres cas voir le site [Asloca/Tables/Tableau](#) paritaire des amortissements communs aux associations de bailleurs et de locataires)

En présence d'un défaut (humidité, chauffage insuffisant, eau chaude, bruit, mauvaises odeurs, etc.), une réduction de votre loyer peut être obtenue.

(Voir le site [Asloca/Tables/Réductions de loyer en cas de défauts](#) tirées de la jurisprudence)

Démarches pratiques

Dans ces deux cas, vous pouvez, en tout temps contacter votre régie par lettre. Sans réponse ou en cas de réponse négative du bailleur, envoyez une demande par lettre recommandée. Sans résultat, vous pouvez déposer une **Requête en exécution de travaux et en réduction de loyer pour diminution de jouissance** à la **Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCBL)**.

Le formulaire est disponible auprès de la **CCBL**, ou peut être chargé sur le site de l'Etat sous: ge.ch/justice/formulaires

... mon immeuble va être rénové ou transformé

Les conditions de travaux décidés par le bailleur sont régies par la **Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR)**.

Tous travaux importants de rénovations, transformations et amélioration énergétique de maisons d'habitation (aux termes de la LDTR) doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire et les locataires doivent être dûment informés :

- sur la nature exacte et la durée des travaux prévus ;
- si d'autres travaux seront entrepris par la même occasion, pour l'entretien de l'immeuble et des appartements ;
- sur les nuisances à supporter, bruit, échafaudage devant vos fenêtres, le cas échéant utilisation de l'ascenseur, autres travaux éventuellement prévus dans vos appartements ;
- sur le loyer maximum après travaux pendant une durée de 3 à 5 ans (il s'agit d'une décision administrative prise par le DALE).

Souvent, après des travaux de rénovation pour des locataires en place, les bailleurs notifient des hausses de loyer au moyen de la formule officielle. **Il est très souvent possible de contester avec succès cette hausse de loyer auprès de la CCBL ; en effet, il s'agit, dans chaque cas, de voir comment les autres critères de fixation du loyer (notamment la baisse du taux hypothécaire de référence) pourront compenser les travaux à plus-value ou plus-value partielle.**

De plus, en cas de nuisances pendant les travaux, vous pouvez obtenir une réduction de votre loyer pendant la durée des travaux.

(Voir le site **Asloca**/Tablettes/Réductions de loyers accordées par les tribunaux)

En cas de travaux visant des économies d'énergie, la LDTR autorise le bailleur d'augmenter le loyer tout au plus d'un montant correspondant à la baisse prévisible sur les charges, plus un montant de Fr. 10.- par pièce et par mois.

Démarches pratiques

Les locataires peuvent présenter leurs demandes et leurs objections si une demande d'autorisation paraît dans la **Feuille d'avis officielle (FAO)**, puis le cas échéant, recourir lors de la publication de l'autorisation des travaux dans la **FAO** afin de faire opposition à l'autorisation si celle-ci ne respecte pas les critères légaux. Ces démarches doivent

être impérativement faites au plus tard 30 jours après la publication de l'autorisation dans la **FAO** auprès de l'**Office des autorisations de construire du DALE**.

Tous les dossiers de demandes de travaux et d'autorisations sont consultables gratuitement par tout un chacun et peuvent être photocopiés sur place. Il suffit de se présenter au guichet du **Service des autorisations de construire** avec le numéro de l'autorisation de construire en question.

Si les travaux sont autorisés par **APA (autorisation accélérée par lettre)**, la demande d'autorisation ne paraît pas dans la **FAO**, il n'y a que l'autorisation qui est publiée, et le cas échéant, il faut faire recours dans les 30 jours.

Dans le cas de travaux, plus les locataires seront unis et groupés en collectif ou en association, meilleures seront les chances d'obtenir des résultats.

Des modèles de statuts sont disponibles sur le site www.survap.ch et notre association est à disposition sur demande pour participer à une réunion de locataires.

Voir également le point «**Démarches juridiques en matière de rénovations, de transformations et de surélévations**».

... mon immeuble va être surélevé

Les conditions de travaux de surélévation projetés par le bailleur sont régies par la **Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) et la Loi sur les constructions et installations (LCI)** concernant les gabarits.

Tous travaux de surélévations ou transformations de combles doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire et les locataires doivent être dûment informés :

- sur la nature exacte et durée des travaux prévus ;
- si d'autres travaux seront entrepris par la même occasion, pour l'entretien de l'immeuble et des appartements ;
- sur les nuisances à supporter, bruit, échafaudage devant vos fenêtres, le cas échéant utilisation de l'ascenseur, autres travaux éventuellement (de renforcement par exemple) prévus dans vos appartements ;
- sur les conséquences quant à votre bail et d'augmentation de loyer éventuelles. Si des augmentations de loyers devaient en résulter, c'est le **Service du logement du DALE** qui est compétent pour en fixer le montant maximum et en contrôler le respect.

De plus, en cas de nuisances pendant les travaux, vous pouvez obtenir une réduction de votre loyer pendant la durée des travaux.

Démarches pratiques

Elles sont les mêmes qu'en matière de rénovations et transformations au chapitre précédent.

... des appartements sont en vente dans mon immeuble

La vente d'appartements, dans la situation actuelle de pénurie aiguë, fait partie du jeu de la spéculation et la recherche de profits immédiats qui génère une flambée générale des prix. Des sociétés se spécialisent dans l'achat d'immeubles et la revente par appartements souvent pour réaliser de rapides plus-values, sans commune mesure avec la valeur d'usage. C'est le début d'une spirale de hausses des prix du logement qui va transformer durablement le caractère de nos quartiers au détriment de la plus grande partie de leurs habitants.

Un appartement peut également être acheté par un tiers, avec pour conséquences pour son locataire de devoir quitter l'appartement si l'acquéreur veut en disposer, ou de voir son loyer augmenter pour rentabiliser l'achat au prix fort.

Afin d'atténuer les conséquences de ces opérations, le DALE soumet à autorisation toute forme d'aliénation d'un logement. Il refuse une telle autorisation de vendre lorsqu'un motif prépondérant d'intérêt public ou d'intérêt général s'y oppose. L'intérêt public et l'intérêt général résident dans le maintien, en période de pénurie de logements, de l'affectation locative des appartements loués.

Dans certains cas, la LDTR présume cependant que les intérêts privés en jeu sont plus importants que l'intérêt public au maintien du parc locatif. C'est le cas lorsque :

- le locataire acheteur doit habiter le logement depuis trois ans au moins ;
- le 60% des locataires de l'immeuble ont donné leur accord à cette vente.

Démarches pratiques

Remplir un formulaire pour vous opposer à la vente et à la diminution de jouissance de la chose louée. Cette démarche est gratuite.

Le formulaire est disponible à la **Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCBL)** ou peut être chargé sur le site de l'Etat sous : ge.ch/justice/formulaires.

...j'aimerais pouvoir dormir la nuit

Dans certaines rues ou quartiers, le bruit en particulier la nuit, causé par des établissements publics, bars, terrasses, discothèques, dépanneurs, pourrait la vie des habitants et peut avoir des conséquences importantes sur la santé, le travail, la vie de famille, le développement des enfants, etc...

Le **Groupement des responsables cantonaux contre le bruit** (document mars 2007) fixe la « période de sommeil » entre **22 heures et 7 heures**.

En cas de bruit, de perturbation, de violence, en particulier de nuit, causés par un établissement dans votre immeuble ou à proximité, n'hésitez pas à demander immédiatement par téléphone à la police d'intervenir :

- **la police cantonale**, no central **022 427 81 11**, si non réponse ou en cas d'urgence au no **117**
- **les polices municipales des communes** :
 - **Genève-Ville** **022 418 22 22** (no central)
 - **Carouge** **022 307 89 90** ou **079 122 17 17**
 - **Meyrin** **0800 12 17 17**
 - **Onex** **022 879 51 60**
 - **Vernier** **022 306 06 55**

Si les perturbations continuent, vous pouvez demander à votre régie d'intervenir auprès de l'établissement concerné, qu'il soit situé dans votre immeuble ou un immeuble voisin.

Au cas où ces démarches ne suffisent pas, vous avez la possibilité, en tant que locataire, de déposer une requête en demande de diminution de loyer en détaillant la nature des dérangements, bruits à quels moments de la journée, détritrus, odeurs, etc.

Pour des nuisances plus ou moins prononcées vous pouvez obtenir une réduction de votre loyer qui peut s'élever jusqu'à 30% du loyer de base (voir le site **Asloca**/Tablelles/Réductions de loyers accordées par les tribunaux).

Démarches pratiques

Requête en baisse de loyer :

Remplir un formulaire pour **Requête en baisse du loyer pour diminution de jouissance de la chose louée**.

Le formulaire est disponible à la **Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCBL)** ou peut être chargé sur le site de l'Etat sous : ge.ch/justice/formulaires.

... pris par des difficultés financières, je n'arrive plus à payer mon loyer!

Le loyer doit être payé par mois d'avance, au plus tard le dernier jour du mois précédent. En cas de retard dans le paiement du loyer, le bailleur est en droit de vous adresser une mise en demeure pour régler votre loyer dans les 30 jours. Si, à l'issue de ce délai le loyer n'est pas versé, le bailleur peut résilier le bail au moyen du formulaire officiel (de couleur rose).

Si vous avez de réelles difficultés financières, et pour éviter d'être privé de logement, n'hésitez pas à réagir et prenez contact sans attendre avec les services sociaux de votre commune ou avec le Centre d'action sociale de votre quartier à même de vous dépanner :

Pour tous renseignements :

Centres d'action sociale (CAS) central, cours de Rive 12, tél. 022 420 52 00 site internet www.hospicegeneral.ch

Service social de la Ville de Genève, rue Dancet 22, tél. 022 418 47 00

Démarches juridiques en matière de baux

En matière de baux à loyer, beaucoup de cas trouvent une solution devant la **Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCBL)**. Si toutefois aucune solution n'est trouvée, le locataire peut poursuivre sa requête au **Tribunal des baux et loyers (TBL)**. Ces deux juridictions sont gratuites. Cela signifie néanmoins que chaque partie pendra en charge ses frais d'avocats. Dans le cas de la **CCBL** et du **TBL**, il n'est pas toujours indispensable de se faire accompagner d'un conseiller juridique.

Les procédures auprès de la **CCBL** et le **TBL** sont gratuites.

Toutefois, et afin d'obtenir toutes informations utiles et mieux connaître vos droits, nous vous recommandons de vous présenter directement et rapidement à la permanence de l'**ASLOCA** spécialisée dans ces démarches

et qui est en mesure de les faire en votre nom auprès de la société propriétaire. Dans les cas concernant plusieurs locataires du même immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, nous vous recommandons également de vous regrouper à plusieurs locataires, en collectif ou en association.

Des modèles de statuts sont disponibles sur le site www.survap.ch et nos associations sont à disposition sur demande pour participer à une réunion des locataires.

Démarches juridiques en matière de travaux de rénovation, de transformation et de surélévations

Ces cas relèvent principalement de la **LDTR** et la **LCI**. Dans la phase de demande d'autorisations, et dans les 30 jours de leur parution dans la **FAO**, des observations, remarques et oppositions peuvent être formulées librement, sans frais mais aussi sans aucune obligation qu'elles soient suivies d'effets. Par contre lorsque l'autorisation est délivrée par l'Etat, il est possible de déposer un recours dans les 30 jours après leurs publications dans la **FAO** auprès du **Tribunal administratif de première instance (TAPI)**. Une fois le recours enregistré par le **TAPI**, un dépôt d'environ Fr. 500.- minimum est exigé des recourants pour que le dossier soit traité. Même si un recours peut être déposé sans avocat, nous conseillons aux recourants de se faire aider par un service de défense juridique. En particulier par l'**ASLOCA** qui est spécialisée dans ces démarches.

Dans le cas concernant plusieurs locataires du même immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, nous vous recommandons également de vous regrouper à plusieurs locataires, en collectif ou en association.

Des modèles de statuts sont disponibles sur le site www.survap.ch et nos associations sont à disposition sur demande pour participer à une réunion des locataires.

Abréviations :

CCBL Commission de conciliation en matière de baux et loyers

DALE Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

FAO Feuille d'avis officielle du Canton de Genève

LDTR Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation

LCI Loi sur les constructions et les installations diverses

TAPI Tribunal administratif de première instance

TBL Tribunal des baux et loyers

ISPC Indice suisse des prix à la consommation

Adresses utiles :

Guichet cantonal unique pour les logements subventionnés

Dès le 1^{er} janvier 2018 : les demandes sont à déposer au
Secrétariat des fondations immobilières de droit public,
 11 avenue Sainte Clotilde, 1205 Genève, tél. 022 807 09 99, ouvert tous
 les jours ouvrables de 9h à 16h.

CCBL Commission de conciliation en matière de baux et loyers,
 1 place Bourg-de-Four, tél. 022 327 62 10










TAPI Tribunal de première instance, 4 rue Ami-Lullin, CP 3888,
 1211 Genève






Service des autorisations de construire, 5 rue David-Dufour, ouvert
 tous les jours ouvrables de 9h à 12h.

**Si vous êtes confrontés à d'autres problèmes avec votre
 propriétaire ou votre bailleur, qui ne sont pas décrits dans ce petit
 guide, n'hésitez pas à contacter l'ASLOCA, le MPF ou SURVAP.**

Formulaires officiels

Voici ci-après les formulaires que vous pouvez trouver en matière de
 baux et loyers sur le site de l'Etat www.ge.ch/justice/formulaires

-  Avis de consignation de loyer (recto)
 +  Dispositions légales (verso)
-  Requête divers (bailleur)
-  Requête divers (locataire)
-  Requête en baisse de loyer
-  Requête en contestation de congé
-  Requête en validation de consignation
-  Requête en contestation de hausse de loyer et d'autres
 modifications du bail
-  Requête en contestation du loyer initial

-  Requête en paiement (bailleur)
-  Requête en évacuation
-  Requête en libération de loyers consignés
-  Requête type
-  Requête en paiement (locataire)

MPF **Mouvement** **populaire** **des familles**

Rue Baulacre 8
 1202 Genève
 Tél. 022 786 47 02
info@mpf-ch.org
www.mpf-ch.org

ASLOCA **Association** **genevoise** **des locataires**

Rue du Lac 12
 1207 Genève
 Tél. 022 716 18 00
asloca.geneve@asloca.ch
www.asloca.ch
 Permanences
 juridiques en cas
 d'urgence :
 lundi, mardi, jeudi
 16h à 18h
 mercredi et ven-
 dredi 12h30 à
 13h30

SURVAP **Association des** **Habitants des** **Pâquis**

Rue de Bâle 17
 1201 Genève
comite@survap.ch
www.survap.ch

Attention!

Feuille d'avis officielle du Canton de Genève - FAO

En raison du transfert de la publication de la FAO sur le site internet, la lecture n'est possible que pour les personnes disposant d'un ordinateur, de plus les données sont difficilement déchiffrables. Une motion demandant une amélioration de la lecture de la FAO en ligne, est actuellement en discussion en commission du Grand Conseil. L'ASLOCA et SURVAP ont été auditionnés dans ce cadre et ont insisté afin que les données soient rendues lisibles comme auparavant dans l'édition en papier et que les données soient, par exemple, mises à disposition dans les bibliothèques de quartiers pour les personnes ne disposant pas d'ordinateurs.

Pour l'instant SURVAP fait un travail de décryptage des données en matière d'autorisations de construire en ce qui concerne le quartier des Pâquis et visible sur son site «survap.ch».

