

INFORMATIONS AUX LOCATAIRES

Vous êtes locataire ou vous souhaitez le devenir.
Petit tour des questions qui vous concernent...

INFORMATIONS AUX LOCATAIRES

Vous cherchez un appartement. Comment faire ?

- Tenez-vous informé quotidiennement des nouveaux logements vacants, via les sites internet, les réseaux sociaux, les régies, les petites annonces, les amis et les voisins.
- Préparez un dossier complet avec **toutes les pièces** exigées par la régie pour prouver votre solvabilité (3 dernières fiches de salaires, attestation de revenus, attestation de non poursuite).
- Visitez l'appartement qui vous intéresse et inscrivez-vous auprès de la régie.
- Si vous avez reçu un préavis positif de la régie, soyez prêt à **fournir une garantie** (maximum 3 mois de loyer sans les charges) et une assurance responsabilité civile.
- Si vous cherchez plus particulièrement un logement subventionné, renseignez-vous sur le site : www.ge.ch/logement/acces-logements-subsventionnes/logements-subsv-base.asp. Une inscription est également possible auprès de l'Office du logement et de la planification foncière ou auprès du secrétariat des fondations immobilières de droit public (adresses en annexe).
- Si vous souhaitez connaître votre droit potentiel à une aide individuelle au logement, consultez le site : www.ge.ch/logement/aides-personne/allocation-base.asp.
- Si vous habitez à Vernier et que vous êtes intéressé par les appartements de la Fondation des maisons communales de Vernier (FMCV), vous pouvez vous inscrire auprès de la régie COGERIM (adresse en annexe).

Vous avez enfin emménagé. Votre loyer initial est-il correct ?

Votre dossier a été retenu par un propriétaire ou une régie et vous avez signé le contrat de bail.

Dans le Canton de Genève, tout nouveau bail doit être accompagné d'une **feuille verte officielle** (intitulée « **avis de fixation du loyer initial** »), qui indique le montant du loyer payé par l'ancien locataire.

Si le nouveau loyer est abusif, vous pouvez le contester **dans les 30 jours** qui suivent la remise des clés, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (formulaire : www.ge.ch/justice/commission-de-conciliation-en-matiere-de-baux-et-loyers) en joignant toutes les pièces utiles (bail, résiliation, notifications diverses, correspondances, etc.).

La procédure devant la Commission de conciliation est gratuite.

Le locataire qui fait valoir ses droits **est protégé, son bail ne peut pas être résilié de ce seul fait.**

Vous aimeriez sous-louer votre appartement. Comment faire ?

En tant que locataire, vous avez le droit de sous-louer une partie de votre logement ou sa totalité en cas d'absence pour une période limitée.

Par prudence, choisissez bien la personne à qui vous confiez vos clés, exigez des garanties financières et rédigez un contrat à durée déterminée qui stipule bien les termes de la sous-location.

Envoyez un courrier à votre bailleur en précisant les termes de la sous-location afin d'obtenir son accord écrit dans les 30 jours. Ce dernier ne peut s'y opposer que si vous refusez de lui communiquer les conditions de sous-location, si vous exigez un loyer trop élevé (un supplément de 10% à 15% du loyer de base est en principe admis si l'appartement est meublé) ou si la sous-location présente des inconvénients considérables pour le bailleur.

Attention, **la sous-location est interdite dans les logements subventionnés !**

Si vous souhaitez sous-louer votre appartement pour de courtes périodes, par exemple via un site de location de vacances, sachez que les règles générales à la sous-location expliquées ci-dessus s'appliquent également (autorisation du bailleur, limitation du loyer, interdiction pour les logements subventionnés, etc.).

A défaut d'un tel accord, le locataire s'expose à une résiliation du bail. Il peut également répondre du préjudice occasionné (loyers perçus à reverser à la régie, dommages liés à des dégâts occasionnés par les sous-locataires, etc.).

Comment demander des travaux d'entretien de l'appartement ?

Une partie du loyer est destinée à l'entretien du logement au fil des années, en particulier pour les revêtements et les installations. Des travaux tels que le remplacement d'une moquette usée, de papiers peints défraîchis ou de l'équipement ménager en place sont donc à la charge du propriétaire.

Vous pouvez formuler votre demande par courrier simple adressé à votre régie ou votre propriétaire qui doit la traiter rapidement.

Si elle est acceptée, elle ne doit pas être accompagnée d'une hausse de loyer, à moins qu'il s'agisse de gros travaux de rénovation qui améliorent le confort du logement, par exemple, l'installation d'une cuisine agencée. Dans ce cas, le bailleur doit obtenir une autorisation du Canton et le loyer sera contrôlé et bloqué pendant au moins 3 ans (travaux de rénovation soumis à la LDTR).

Vous avez reçu une hausse de loyer, est-ce légal ?

Le bailleur de votre logement peut augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation. Il doit toutefois **utiliser le formulaire officiel agréé (feuille jaune) et indiquer le motif de la hausse.**

Le loyer ne peut être augmenté sans un motif valable (hausse du taux hypothécaire de référence, renchérissement général, frais d'entretien plus élevés, travaux de rénovation conséquents, etc.). En cas de doute, vous pouvez vous renseigner auprès de l'Asloca (adresse en annexe).

Vous avez la possibilité de contester la hausse auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (formulaire : www.ge.ch/justice/commission-de-conciliation-en-matiere-de-baux-et-loyers) dans les 30 jours qui suivent le courrier de votre bailleur, en joignant une copie du contrat de bail à loyer et une copie de l'avis de hausse de loyer actuel et précédent.

A nouveau, **la procédure devant la Commission de conciliation est gratuite.**

Pouvez-vous demander une baisse de loyer ?

En cas de baisse du taux hypothécaire de référence, vous avez le droit de demander une baisse de loyer. La demande doit alors être formulée par écrit à votre bailleur par lettre recommandée en précisant bien les motifs. Le bailleur a 30 jours pour y répondre.

Si aucune suite n'est donnée à la demande ou qu'elle est refusée, vous pouvez envoyer un courrier à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (formulaire : www.ge.ch/justice/commission-de-conciliation-en-matiere-de-baux-et-loyers) dans un délai de 30 jours.

La procédure devant la Commission de conciliation est gratuite.

Par ailleurs, si votre logement subit une diminution de sa valeur, de son confort ou des nuisances liées à des travaux, une réduction du loyer proportionnelle peut être demandée, après avoir informé le bailleur du problème et jusqu'à sa disparition.

Vous avez des difficultés financières et vous n'arrivez plus à payer le loyer. Que faire ?

Selon la loi, les loyers doivent être payés par mois d'avance, c'est-à-dire **au plus tard le dernier jour du mois précédent**. Si vous êtes en retard dans le paiement de votre loyer, le bailleur peut vous adresser une mise en demeure de payer le retard dans un délai de 30 jours. **A l'issue de ce délai, si le loyer**

n'est pas à jour, le bailleur peut résilier le bail au moyen du formulaire officiel (de couleur rose).

Si vous êtes en difficulté financière par rapport au paiement du loyer, il est fondamental que vous vous adressiez sans tarder à un service social (voir liste en annexe).

Votre bail est résilié. Que faire ?

Outre les cas de résiliation pour défaut de paiement du loyer, il arrive que le bailleur résilie un bail pour d'autres motifs.

Dans ce cas, pour être valable, une lettre de résiliation de votre bail doit se faire via le formulaire officiel (de couleur bleue). En cas de résiliation, vous avez la possibilité de demander l'annulation du congé ou d'obtenir une prolongation de bail (jusqu'à quatre ans) pour avoir le temps de trouver un nouveau logement qui vous convienne. Envoyez alors un courrier recommandé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (formulaire : www.ge.ch/justice/commission-de-conciliation-en-matiere-de-baux-et-loyers) dans les 30 jours qui suivent, avec une copie du bail et une copie du courrier de votre bailleur.

La procédure devant la Commission de conciliation est gratuite.

Adresses utiles

Services sociaux

Hospice général
(Centre d'action sociale de Vernier)
Avenue de Châtelaine 81 B
1219 Châtelaine
Tél. 022 420 47 00

Hospice général
(Centre d'action sociale des Avanchets)
Rue du Grand Bay 18
1220 les Avanchets
Tél. 022 420 47 50

Service de la cohésion sociale
Chemin de l'Etang 4
1219 Châtelaine
Tél. 022 306 06 70
cohesion-sociale@vernier.ch

Fondation des maisons communales de Vernier

Inscriptions auprès de COGERIM
Avenue de Châtelaine 81 B
1219 Châtelaine
Tél. 022 594 34 14
www.cogerim.ch
location@cogerim.ch
www.fmcv.ch

Défense des locataires

ASLOCA Genève
Rue du Lac 12
1207 Genève (Eaux-Vives)
Tél. 022 716 18 00
www.asloca.ch

Justice

Commission de conciliation
en matière de baux et loyers
Place du Bourg-de-Four 1
CP 3120 – 1211 Genève 3
www.ge.ch/justice/commission-de-
conciliation-en-matiere-de-baux-et-loyers

Office cantonal du logement

Office cantonal du logement
et de la planification foncière (OCLPF)
Rue du Stand 26
CP 3937 – 1211 Genève 3
Tél. 022 546 65 00
www.ge.ch/logement
info.logement@etat.ge.ch

Logements subventionnés (inscriptions logements HBM)

Fondations immobilières de droit public
Rue Gourgas 23 bis
CP 12 – 1205 Genève
Tél. 022 328 12 24
www.fidp.ch



VERNIER 
Une Ville pas Commune

service de la cohésion sociale
T. 022 306 06 70
cohesion-sociale@vernier.ch
www.vernier.ch