
LOCATAIRE MODE D'EMPLOI

Version révisée mars 2020



Association des
habitants des Pâquis

Charger la dernière version du document: www.mpf-ch.org/lma.pdf



LOCATAIRE - MODE D'EMPLOI

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	2
LOCATAIRES, FAITES VALOIR VOS DROITS	3
UNE ALTERNATIVE : LA COOPÉRATIVE D'HABITATION	3
..... J'AI TROUVÉ UN APPART, QUE FAUT-IL SAVOIR ?	3
ÉTAT DES LIEUX DU NOUVEL APPARTEMENT	4
GARANTIE DE LOYER ET PARTS SOCIALES DE COOPÉRATIVES	4
..... J'AI REÇU UNE AUGMENTATION DE MON LOYER, PUIS-JE M'Y OPPOSER ?	5
COMMENT LES LOYERS ÉVOLUENT ?	5
CONDITIONS DE NOTIFICATION	5
DÉMARCHES PRATIQUES POUR FAIRE OPPOSITION	5
..... COMMENT FAIRE BAISSER MON LOYER !	6
COMMENT PROCÉDER ?	6
..... MES CHARGES SONT PLUS ÉLEVÉES QUE CELLES DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE !	6
DÉMARCHES PRATIQUES	7
..... J'AI REÇU MON CONGÉ, COMMENT M'Y PRENDRE ?	7
COMMENT PROCÉDER ?	7
DÉMARCHES PRATIQUES	7
..... JE SOUHAITE QUITTER MON LOGEMENT, COMMENT RÉSILIER MON BAIL ? ...	8
RÉSILIATION DU BAIL	8
RESTITUTION ANTICIPÉE DES LOCAUX	8
DÉMARCHES PRATIQUES	8
..... MON APPARTEMENT PRÉSENTE DES PROBLÈMES D'ENTRETIEN ET DES DÉFAUTS	8
EXIGEZ DU PROPRIÉTAIRE QU'IL ENTRETIENNE CORRECTEMENT VOTRE LOGEMENT	8
PUNAISES DE LIT ET CAFARDS	9
DÉMARCHES PRATIQUES	9
..... MON IMMEUBLE VA ÊTRE RÉNOVÉ, TRANSFORMÉ OU SURÉLEVÉ	9
DÉMARCHES PRATIQUES	10
..... DES APPARTEMENTS SONT EN VENTE DANS MON IMMEUBLE	10
..... J'AIMERAIS POUVOIR DORMIR LA NUIT	10
DÉMARCHES PRATIQUES	11
..... PRIS PAR DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES, JE N'ARRIVE PLUS À PAYER MON LOYER !	11
DÉMARCHES JURIDIQUES EN MATIÈRE DE BAUX	12
DÉMARCHES JURIDIQUES EN MATIÈRE DE TRAVAUX DE RÉNOVATION, DE TRANSFORMATION ET DE SURÉLÉVATION	12
ABRÉVIATIONS:	13
ADRESSES UTILES:	13
FORMULAIRES OFFICIELS:	14
NOTES:	14

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. On constate depuis des décennies un déséquilibre dans la production de logements entre ceux destinés à la propriété et ceux destinés à la location.

La moitié des logements produits sont des appartements en propriété par étage (PPE) ou villas, préférés par les milieux de l'immobilier pour des motifs de rendements immédiats, accentués par un déséquilibre entre l'offre et la demande.

La part des logements sociaux, dont l'objectif de l'Etat était d'atteindre 20% du parc locatif genevois en 2030, stagne à moins de 10%.

Le combat contre la spéculation immobilière et son corollaire, l'embourgeoisement urbain (gentrification), passe par la préservation du parc locatif. Les quartiers populaires sont spécifiquement dans le viseur des milieux immobiliers car ils offrent des perspectives de rendements importants. Au lieu d'être préservé comme l'exige la loi, le parc locatif est ainsi notamment menacé par les changements d'affectation en bureaux, meublés, appart'hôtel, etc., la plupart sans autorisation de l'Etat et qui sont reloués jusqu'à 3 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, notamment en faisant usage des possibilités d'intervention et de recours que nous avons essayé de résumer ci-après, sans entrer volontairement 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 (ASLOCA) spécialisée dans la défense des locataires.

Une alternative: la coopérative d'habitation

Une solution alternative pour se loger est d'adhérer à une coopérative d'habitation qui garantit une stabilité des loyers, moyennant le versement d'une part sociale. Le système coopératif est non seulement économiquement intéressant mais aussi socialement. Si la coopérative est de type participatif, elle prend en compte le bien-vivre ensemble, la convivialité, l'équilibre entre partage et vie privée, la préservation des ressources, et 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)

LOCATAIRE - MODE D'EMPLOI

- 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 de prolongation 60 jours avant son terme.

La pratique du CDD vise à priver, par la bande, les locataires à faire valoir leurs droits et s'est considérablement développée à Genève ces dernières années.

Une récente décision du Tribunal fédéral permet néanmoins au locataire de demander la transformation du bail de durée déterminée en bail de durée indéterminée s'il ne repose sur aucun motif défendable et qu'il a ainsi pour but d'empêcher le locataire d'exercer ses droits. Ne pas hésiter à demander conseil à l'Asloca dans ce cas.

Etat des lieux du nouvel appartement

À 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. 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 : <http://ge.ch/justice/formulaires#2>

Il s'agit d'une procédure où peuvent se rencontrer de nombreux écueils juridiques et il est recommandé de se faire assister.

Garantie de loyer et parts sociales de coopératives

Les bailleurs (non subventionnés) exigent 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 permettant 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'État de Genève propose des prêts à un taux de 0%.

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

Comment les loyers évoluent-ils ?

1. Le système le plus fréquent est fondé sur l'évolution de 3 critères depuis la dernière modification du loyer : l'évolution du taux hypothécaire de référence, l'évolution de l'inflation à 40% (**Indice suisse des prix à la consommation (ISPC)**) et enfin l'évolution des charges d'exploitation et d'entretien de l'immeuble.
2. Le bail à loyer indexé (qui doit être conclu pour une durée minimale de 5 ans) repose sur le critère exclusif de l'évolution de l'**ISPC**. Une hausse ne peut intervenir qu'au maximum une fois par année. Il n'est possible s'y opposer que si le calcul de variation de l'ISPC est erroné. La prise en compte de l'évolution du taux hypothécaire n'intervient dans ce type de baux que lors de leur renouvellement, à la fin des 5 ans.
3. Le bail à loyer échelonné, conclu pour 3 ans au minimum, définit par avance des variations de loyer. Le locataire ne peut pas s'opposer après coup aux échelonnements mais doit le faire immédiatement à la conclusion du bail.

Conditions de notification

L'avis de hausse du loyer du bailleur doit être notifié dans le respect des préavis de résiliation (échéance des baux) au minimum 3 mois pour les baux standards et 1 mois seulement et en tout temps pour les échelonnements et les 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 du 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 : <http://ge.ch/justice/formulaires#2>

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

LOCATAIRE - MODE D'EMPLOI

Protection contre les représailles

Le locataire ne doit pas craindre de contester une hausse de loyer. Lorsqu'il fait valoir des prétentions découlant du bail, en cas de procédure en cours, ou en cas de gain partiel d'une procédure, il bénéficie d'une protection contre les résiliations, pour une période de 3 ans.

Si le locataire reçoit une résiliation dans ce délai de protection de 3 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 une diminution de son loyer à son bailleur. C'est le cas de l'intérêt hypothécaire dont l'Office fédéral du logement a annoncé le 2 mars 2020 **la baisse du taux de référence à 1,25%**.

Comment procéder?

Pour les baux usuels dont le loyer dépend essentiellement du taux hypothécaire, la demande de baisse de loyer doit **parvenir** au bailleur dans le préavis de résiliation (minimum 3 mois, peut-être plus selon le contrat) pour l'échéance du 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 **<http://ge.ch/justice/formulaires#2>**

S'agissant de baux de 5 ans indexés, la demande de baisse peut être formulée en tout temps moyennant préavis de 1 mois en cas de déflation. La demande du locataire doit être **recue** 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)**)

... mes charges sont plus élevées que celles de l'année précédente!

Les frais accessoires sont des charges, en principe variables, que le bailleur facture au locataire, en plus de son loyer. Ces charges doivent couvrir les frais de chauffage et d'eau chaude, et également, lorsque cela est prévu dans le bail, des postes tels que le salaire du concierge, l'électricité des parties communes, l'entretien de l'ascenseur, etc. Le bail doit spécifier si les charges sont facturées forfaitairement ou sont variables.

Le paiement de ces charges est fait généralement par acomptes mensuels, qui sont déduits de la facture annuelle. Les régies ne fournissent en principe pas de décomptes détaillés,

comme par exemple le coût du combustible et les montants d'abonnement d'entretien de chaufferie et d'ascenseurs. Le locataire peut exiger, par écrit dans les 30 jours, de recevoir ces décomptes détaillés ainsi que la clé de répartition entre les locataires de l'immeuble.

Démarches pratiques

Dans le cas où le locataire estime le décompte erroné, il peut demander sa rectification à la CCBL. Mais attention, passé les 30 jours, le bailleur peut exiger le paiement du solde du décompte sous peine de résiliation de bail. Par prudence il est conseillé au locataire de régler le montant réclamé et suivant le résultat de la procédure, il pourra exiger le remboursement de son dû.

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

Un bail d'un logement peut être résilié de manière ordinaire au minimum 3 mois au moins avant son échéance. Dans tous les cas, 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.

Même si le juge valide le congé, il pourra néanmoins obtenir une prolongation du bail. Le locataire d'un logement peut obtenir jusqu'à 4 ans de prolongation de bail au maximum

Comment procéder ?

Le locataire doit immédiatement se mettre en recherche d'un relogement et documenter ses démarches pour le cas où le congé serait validé. Les recherches contribuent également à la détermination de la durée de prolongation du bail qui lui sera accordée par le tribunal.

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 : <http://ge.ch/justice/formulaires#2>

Attention! Le délai de 30 jours commence à courir dès le lendemain du dépôt de l'avis de retrait du recommandé dans la boîte aux lettres. Il commence donc à courir même si le locataire n'est pas encore en possession de la résiliation ou informé de l'avis de retrait!

En cas d'absence, il faut impérativement faire retenir son courrier à la poste ou s'organiser pour qu'une personne relève le courrier pendant l'absence. Attention supplémentaire : pour retirer un courrier recommandé, une simple procuration par lettre ne suffit pas, et le locataire qui s'absente doit se rendre au guichet de la Poste avec sa carte d'identité pour valider une procuration.

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

LOCATAIRE - MODE D'EMPLOI

... 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 3 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 (sans poursuites, avec un salaire d'au moins 3 fois le loyer - charges comprises - et prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions) depuis la réception du dossier du candidat de remplacement.

Démarches pratiques

Après le dépôt des dossiers complets des candidats, la régie dispose d'un délai de 15 jours pour les examiner. Sans réponse dans ce délai, le locataire sera en principe libéré du contrat, pour autant qu'il restitue les clés.

Si la régie refuse, sans raison valable, de libérer le locataire et d'organiser un état des lieux de sortie, celui-ci devra restituer toutes les clés en sa possession (par exemple en recommandé) pour éviter de devoir continuer à payer le loyer.

... mon appartement présente des problèmes d'entretien et des défauts...

Exigez du propriétaire qu'il entretienne correctement votre logement

Si votre logement est en mauvais état (par ex. peintures défraîchies, parquets usés, fenêtres laissant passer les courants d'air, baignoire sans émail, stores à changer, etc.), n'hésitez pas à exiger des travaux à la charge du propriétaire.

Ces travaux d'entretien sont supportés par le bailleur. Votre droit de les obtenir se fonde notamment sur la durée de vie des installations. Par exemple: les peintures des murs et plafonds s'amortissent sur 10 ans, les toiles de tente sur 15 ans, les cuisinières sur 15 ans. Pour d'autres exemples vous pouvez consulter le site [Asloca/Tables/Tableau](#) paritaire des amortissements communs aux associations de bailleurs et de locataires.

En présence d'un défaut (humidité, chauffage insuffisant, nuisances sonores, mauvaises odeurs, etc.), une réparation du défaut et une réduction de loyer peuvent être obtenues.

Punaises de lit et cafards

Les tribunaux estiment que les frais d'élimination et de congélation des affaires incombent au bailleur, sauf s'il démontre que le locataire est fautif, ce qui est en pratique impossible. 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.

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.

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 : <http://ge.ch/justice/formulaires#2>

... mon immeuble va être rénové, transformé ou surélevé

La Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) encadre les travaux importants de rénovation, transformation et améliorations énergétiques de maisons d'habitation qui doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire. Les locataires doivent être dûment informés :

- Sur la nature exacte et la durée des travaux prévus.
- 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 fondée sur la LDTR.

Après des travaux de rénovation/amélioration les bailleurs peuvent notifier des hausses loyer au moyen de la formule officielle. **Il est possible de contester avec succès cette hausse de loyer auprès de la CCBL. Il s'agit, dans chaque cas, de déterminer comment les autres critères de fixation du loyer (notamment la baisse du taux hypothécaire de référence) pourraient compenser les travaux à plus-value ou plus-value partielle. Il appartient par ailleurs au bailleur de démontrer que la hausse est valable.**

En cas de nuisances pendant les travaux, vous pouvez obtenir une réduction de votre loyer pendant la durée des travaux, en rapport avec les désagréments supportés (bruit, interruption de l'ascenseur, etc.). Par contre la loi ne prévoit pas l'obligation de reloger les locataires, même de manière transitoire, pendant les travaux.

LOCATAIRE - MODE D'EMPLOI

Durant les travaux, il est vivement conseillé de tenir un journal de bord où seront notés leur déroulement au jour le jour, ainsi que les nuisances du chantier, accompagnés de photos ou vidéos.

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

Démarches pratiques

Les locataires peuvent recourir contre une demande d'autorisation, à partir du moment où elle paraît dans la **Feuille d'avis officielle (FAO)**, s'ils estiment qu'elle ne respecte pas la loi. Ces démarches doivent être impérativement faites au plus tard dans les 30 jours suivant la publication de l'autorisation dans la **FAO**. Il est conseillé de se faire assister dans ces démarches qui peuvent présenter des difficultés juridiques.

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

Dans ce type de situation, plus les locataires seront unis et regroupés 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 des réunions de locataires.

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

... 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. Des spéculateurs, au mépris de la loi, acquièrent des immeubles dans le but revendre les appartements de manière individualisée (vente à la découpe).

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 DT 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.

... 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, sur le travail, sur la vie de famille, sur 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**, dans le quartier des Pâquis comme ailleurs.

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

Police cantonale, aux postes de quartiers, pour les Pâquis :
rue de Berne 022 427 98 00 (si non-réponse et en cas d'urgence no **117**)

Police municipale de la Ville de Genève, aux postes suivants :

- Pâquis : 022 418 54 00 jusqu'à 24h.
(3h du matin les jeudis, vendredis et samedis),
- Acacias : 022 418 62 62
- Charmilles-St. Jean : 022 418 82 82
- Eaux-Vives : 022 418 60 70
- Grottes : 022 418 56 80
- Jonction : 022 418 83 00
- Ou le numéro de la centrale : 022 418 22 22

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. Pour des nuisances plus ou moins prononcées vous pouvez obtenir une réduction de votre loyer (voir le site Asloca/Tables/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 des baux et loyers (CCBL)** ou peut être chargé sur le site <http://ge.ch/justice/formulaires#2>

... 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 pour le mois suivant. En cas de retard dans le paiement du loyer, le bailleur est en droit de vous menacer de résilier le contrat si le loyer n'est pas payé 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 à même de vous dépanner :

LOCATAIRE - MODE D'EMPLOI

Centres d'action sociale de vos communes de résidence, pour tous renseignements CAS, 12 cours de Rive, tél. 022 420 52 82.

Ouvert les jours ouvrables, sauf le mardi, de 8h30 à 12h et de 14h à 17h,
le mardi ouvert de 10h à 12h et de 14h à 17h.

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

Attention : en tous les cas, privilégiez systématiquement le paiement du loyer à toute autre facture ! **Une résiliation pour défaut de paiement est irrémédiable.**

Démarches juridiques en matière de baux

Les litiges en matière de droit du bail se règlent devant une juridiction spécialisée. Elle est composée de la **Commission de conciliation en matière de baux et loyers (CCBL)**, du **Tribunal des baux et loyers (TBL)** et enfin de la **CHAMBRE D'APPEL EN MATIERE DE BAUX ET LOYERS DE LA COUR DE JUSTICE**.

Les procédures sont gratuites, c'est-à-dire qu'aucun frais judiciaire n'est prélevé, que vous gagniez ou non la procédure. Par contre, chaque partie supporte ses propres frais d'avocats ou de mandataire qualifié.

Afin d'obtenir toutes informations utiles et mieux connaître vos droits, nous vous recommandons de vous présenter directement à la permanence de l'**ASLOCA**, association spécialisée qui est en mesure de faire les procédures en votre nom contre le bailleur. Pour les cas concernant plusieurs locataires du même immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, nous vous recommandons 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 surélévation

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 d'être soient suivies d'effets. Par contre, lorsque l'autorisation est délivrée par l'État, il est possible de déposer un recours dans les 30 jours après sa publication dans la **FAO** auprès du **Tribunal administratif de première instance (TAPI)**. Une fois le recours enregistré par le **TAPI**, un dépôt de CHF 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 représenter par un avocat ou tout au moins de se faire aider par un service de défense juridique. L'**ASLOCA** est spécialisée dans ces démarches.

Dans le cas où ça concerne 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
DT	Département du territoire
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 :

Vous êtes demandeur d'un logement social ?

Un seul guichet vous accueille pour toutes vos démarches :

Secrétariat des fondations immobilières de droit public (SFIDP)

1 avenue Sainte-Clotilde, 1205 Genève, tél. 022 807 09 99
courriel : info-guichet@sfidp.ch, ouvert 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 administratif 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

Au cas où 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.

LOCATAIRE - MODE D'EMPLOI

Formulaires officiels :

Voici ci-après les formulaires que vous pouvez trouver en matière de baux et loyers sur le site de l'Etat: <http://ge.ch/justice/formulaires#2>

-  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 vendredi
12h30 à 13h30

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

Rue de Bâle 17
1201 Genève

comite@survap.ch
www.survap.ch

LOCATAIRE - MODE D'EMPLOI

Locataire mode d'emploi
version mars 2020
Genève



MPF

Mouvement populaire des familles



ASLOCA

Association genevoise des locataires



SURVAP

Association des habitants des Pâquis