



BAIL À LOYER A TERME FIXE

28076.030 517.20

CONDITIONS PARTICULIERES

Immeuble : Avenue Eugène-Lance 80 - 1212 Grand-Lancy -----
 Bailleur : Monsieur Christophe ~~XXXXXXXXXX~~, propriétaire représenté par GPF | Gestion de Patrimoine Foncier SA - Place de Cornavin 3 - 1201 Genève-----

Locataire : Madame ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ domiciliée à l'Avenue Eugène-Lance 80 - 1212 Grand-Lancy -----

Objet de la location : appartement de 4 pièces au 3ème étage -----

Destination des locaux : à l'usage d'habitation de la locataire exclusivement -----

Dépendance : une cave n° 30 -----

Durée du bail : 2 ans à terme fixe -----

Début : 01.04.2024 - Fin : 31.03.2026-----

BAIL A LOYER A TERME FIXE : voir article 1) des clauses particulières.

du 01.04.2024 au 31.03.2026

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer	21'600.00	5'400.00	1'800.00
Provisions chauffage / eau chaude	1'680.00	420.00	140.00
Téléréseau	360.00	90.00	30.00
TOTAL	23'640.00	5'910.00	1'970.00

du au

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer			
Provisions chauffage / eau chaude			
Téléréseau			
TOTAL			

du au

	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer			
Provisions chauffage / eau chaude			
Téléréseau			
TOTAL			

Garantie : Conformément à l'article 2 des Conditions générales et Règles et usages locatifs, le locataire s'engage à fournir au bailleur **une garantie de Frs. 5'400.00.**

CLAUSES PARTICULIERES

Art. 1- L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il s'agit d'un bail à terme fixe, de durée déterminée au sens de l'article 255, al. 2 du Code des Obligations, qui prendra fin sans congé à l'expiration de la durée convenue.

Par conséquent, le locataire reconnaît que le présent bail est conclu pour une durée fixe de 2 ans et qu'il ne se reconduira donc pas tacitement.

Voir annexes

Les parties déclarent connaître et accepter les Conditions générales et Règles et usages locatifs appliqués dans le Canton de Genève qui font partie intégrante du présent bail (Edition 2020).

Fait en 2 exemplaires à Genève, le 20 décembre 2023 / JTO

Le locataire : ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Madame ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Le bailleur :

GPF | Gestion de Patrimoine Foncier SA

Art. 1.- Conformément à l'art. 17 des Conditions générales et règles et usages locatifs, le montant de la garantie est fixé à CHF 5'400.00, étant précisé que ces sûretés doivent être exclusivement constituées auprès d'un établissement bancaire ou d'une société de cautionnement type SwissCaution, dans l'éventualité où le bailleur l'accepte.

Art. 2.- Le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état-civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que toute séparation de fait ou judiciaire.
Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, et ceux de son conjoint.

Art. 3.- Si le locataire fait l'objet d'une procédure judiciaire en recouvrement d'une créance résultant des obligations contractuelles ou en évacuation des locaux, le locataire est tenu de payer au bailleur, indépendamment des intérêts moratoires, frais de poursuites et de procédure, l'intégralité des autres frais et honoraires occasionnés par sa faute.

Art. 4.- Le locataire a l'obligation de laisser les douilles et les ampoules lors de son départ. En cas de non-respect, elles lui seront facturées.

Art. 5.- Le locataire n'est pas autorisé, pour des raisons d'esthétique, à apposer des autocollants sur les porte palière, boîte aux lettres, cas échéant interphone (modification de nom, ajout sur le bail d'un colocataire, etc.).
Il s'adressera à la régie qui commandera les nouvelles plaquettes, aux frais du locataire.

Art. 6.- Il est interdit d'utiliser les balcons ou terrasses à destination de débarras et d'y entreposer des meubles ou objets hétéroclites. Toute installation ou construction quelconque, même légère, est également interdite. Aucun étendage fixe n'y sera toléré.
Le locataire veillera à ce que toute végétation qu'il pourrait être amené à installer sur le balcon ne déborde pas sur la façade et ne remette pas en cause les joints spéciaux.

Art. 7.- Les barbecues ne sont pas autorisés sur les balcons et terrasses.

Art. 8.- Pour les appartements disposant d'un balcon, il est rappelé qu'il est interdit d'entreposer quoi que ce soit sur ce dernier, dont la hauteur dépasserait le muret, de même que d'y étendre du linge.

Art. 9.- L'étanchéité des caves ne pouvant pas être garantie, le locataire déclare décharger la société propriétaire de toute réclamation d'indemnité à ce sujet.

Art. 10.- Il est strictement interdit de percer, pour quelque raison que ce soit, les murs en façade ainsi que ceux du balcon.

Art. 11.- Le locataire n'est pas autorisé à percer les carrelages, les faïences, les encadrements de fenêtres ainsi que les portes palières. Si des installations supplémentaires à celles existantes étaient nécessaires, le consentement préalable du bailleur serait nécessaire.

Art. 12.- Le locataire supporte les frais administratifs liés à toute demande particulière concernant sa location, notamment en cas d'établissement d'avenant, de demande de sous-location, de copie de documents, etc.

Art. 13.- Les installations électriques ne peuvent être exécutées que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection fédérale des installations à courant fort. Toute modification ou rénovation d'installations électriques ne peut être effectuée qu'avec l'assentiment du bailleur.
Le locataire s'engage à remettre au bailleur les rapports de sécurité lors de toute intervention sur les installations électriques.

AVIS DE FIXATION DU LOYER LORS DE LA CONCLUSION D'UN NOUVEAU BAIL

donné au locataire en application des articles 269d et 270 al. 2 du Code des Obligations et 109 de la loi d'application du code civil et du code des obligations

(formule officielle approuvée par arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2012)

Ancien locataire : Madame ~~MARQUES PARRON~~ Nouveau locataire : 28076.030 517.20

Bailleur : M. ~~CLOSON DEONVER~~ ~~PAU MARQUES PARRON~~

Représenté par: GPF|Gestion de Patrimoine Foncier SA
Place de Cornavin 3
1201 Genève

Avenue Eugène-Lance 80
1212 Grand-Lancy

L J

Immeuble (rue, n°): Avenue Eugène-Lance 80 Etage: 3ème étage Nombre de pièces: 4

Genre de la chose louée : Appartement

Dernier loyer annuel : Fr. 21'600.00 depuis le : 01.12.2021 Frais accessoires (chauffage/eau chaude autres) : Fr. 2'040.00

A. En application des art. 269d al. 1 et 270 al. 2 CO et 109 de la loi d'application du code civil et du code des obligations, nous vous indiquons que le loyer annuel initial du bail relatif à l'objet susmentionné est fixé à :

Fr. 21'600.00 du 01.04.2024 au

B. Clause d'échelonnement (art. 269c CO) :

Fr. du au

Fr. du au

C. Clause d'indexation (art. 269b CO) :

D. Frais accessoires (chauffage/eau chaude/autres) : Fr. 1'680.00

Télé réseau 360.00

Motifs précis des prétentions ci-dessus :

Le loyer mentionné ci-dessus se situe dans les limites des loyers usuels du quartier, au sens de l'art. 269a let. a C.O.

Lieu et date: Genève, le 20 décembre 2023 JTO

Signature: GPF|Gestion de Patrimoine Foncier SA

Si le locataire estime que le loyer initial est abusif, il peut, dans les conditions de l'art. 270 CO (voir au verso), et dans un délai de trente jours à dater de la réception de la chose, le contester devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, 1 place du Bourg-de-Four, case postale 3120, 1211 Genève 3 (tél. 022 327 62 10), soit par lettre, soit en utilisant la formule disponible au secrétariat de la Commission. Le présent avis doit être joint, en original ou en copie. La procédure est gratuite. Le congé donné pendant la procédure de conciliation ou la procédure judiciaire est annulable (voir art. 271a CO). Le locataire qui souhaite bénéficier d'une allocation de logement doit s'adresser à l'office du logement, rue du Stand 26, ascenseurs B, 7^{ème} étage, case postale 3937, 1211 Genève 3 (tél. 022 546 66 00).

CODE DES OBLIGATIONS (CO)

Art. 257e II. Sûretés fournies par le locataire

1. Si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire.
2. Lorsqu'il s'agit de baux d'habitations, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer.
3. La banque ne peut restituer les sûretés qu'avec l'accord des deux parties ou sur la base d'un commandement de payer non frappé d'opposition ou d'un jugement exécutoire. Si, dans l'année qui suit la fin du bail, le bailleur n'a fait valoir aucune prétention contre le locataire dans le cadre d'une procédure judiciaire ou d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, celui-ci peut exiger de la banque la restitution des sûretés.
4. Les cantons peuvent édicter des dispositions complémentaires.

Chapitre II: Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux

Art. 269 A. Loyers abusifs I. Règle

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

Art. 269a II. Exceptions

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment:

- a. se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c. se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du ~~rendement~~ **rendement brut** permettant de couvrir les frais;
- d. ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des ~~fruits usuels~~ **fruits usuels** de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- e. ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- f. n'exèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

Art. 269b B. Loyers indexés

Les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'indice suisse des prix à la consommation.

Art. 269c C. Loyers échelonnés

Les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si:

- a. le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans;
- b. le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an; et
- c. le montant de l'augmentation est fixé en francs.

Art. 269d D. Augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur

1. Le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton.
2. Les majorations de loyer sont nulles lorsque:
 - a. elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle;
 - b. les motifs ne sont pas indiqués;
 - c. elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation.
3. Les al. 1 et 2 sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au ~~détriment~~ **détriment** du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

Art. 270 E. Contestation du loyer I. Demande de diminution du loyer 1. Loyer initial

1. Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution:
 - a. s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux; ou
 - b. si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer.
2. En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail.

Art. 270a 2. En cours de bail

1. Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.
2. Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours.
3. L'al. 2 n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande simultanément la diminution.

Art. 270b II. Contestation des augmentations de loyer et des autres modifications unilatérales du contrat

1. Si le locataire estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a, il peut la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration.
2. L'al. 1 est aussi applicable lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres modifications au ~~détriment~~ **détriment** du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

Art. 270c III. Contestation des loyers indexés

Sous réserve de la contestation du loyer initial, une partie peut seulement faire valoir devant l'autorité de conciliation que l'augmentation ou la diminution du loyer demandée par l'autre partie n'est pas justifiée par une variation de l'indice ou qu'elle ne correspond pas à l'ampleur de celle-ci.

Art. 270d IV. Contestation des loyers échelonnés

Sous réserve de la contestation du loyer initial, le locataire ne peut pas contester le loyer pendant le bail.

Art. 270e F. Validité du bail pendant la procédure de contestation

Le bail reste en vigueur sans changement:

- a. pendant la procédure de conciliation, si les parties ne sont pas parvenues à un accord;
- b. pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisionnelles ordonnées par le juge.

CODE PENAL (CP)

Art. 325bis Inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux

Celui qui, en menaçant le locataire de désavantages tels que la résiliation du bail, l'aura empêché ou aura tenté de l'empêcher de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur, celui qui aura dénoncé le bail parce que le locataire sauvegarde ou se propose de sauvegarder les droits que lui confère le code des obligations, celui qui, de manière illicite, aura appliqué un loyer ou aura fait valoir ou tenté de faire valoir d'autres prétentions à la suite de l'échec de la tentative de conciliation ou à la suite d'une décision judiciaire, sera, sur plainte du locataire, puni d'une amende.

CODE DE PROCEDURE CIVILE (CPC)

Art. 130 Forme

1. Les actes sont adressés au tribunal sous forme de documents papier ou électroniques. Ils doivent être signés.
2. Lorsqu'ils sont transmis par voie électronique, le document contenant l'acte et les pièces annexées doit être certifié par la signature électronique reconnue de l'expéditeur. Le Conseil fédéral détermine le format du document.
3. Le tribunal peut exiger que l'acte et les pièces annexées transmis par voie électronique soient produits sur support papier.

Art. 201 Tâches de l'autorité de conciliation

1. L'autorité de conciliation tente de trouver un accord entre les parties de manière informelle. Une transaction peut porter sur des questions litigieuses qui ne sont pas comprises dans l'objet du litige dans la mesure où cela contribue à sa résolution.
2. Les autorités paritaires de conciliation donnent également des conseils juridiques aux parties dans les domaines mentionnés à l'art. 200.

Art. 202 Introduction

1. La procédure est introduite par la requête de conciliation. Celle-ci peut être déposée dans la forme prévue à l'art. 130 ou dictée au procès-verbal à l'autorité de conciliation.
2. La requête de conciliation contient la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description de l'objet du litige.
3. L'autorité de conciliation notifie sans retard la requête à la partie adverse et cite simultanément les parties à l'audience.
4. Elle peut ordonner à titre exceptionnel un échange d'écritures préalable, si une proposition de jugement au sens de l'art. 210 ou une décision au sens de l'art. 212 est envisagée dans les litiges visés à l'art. 200.

Art. 210 Proposition de jugement

1. L'autorité de conciliation peut soumettre aux parties une proposition de jugement:
 - a. dans les litiges relatifs aux baux à loyer ou à ferme d'habitations ou de locaux commerciaux et aux baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme;

Art. 211 Effets

1. La proposition de jugement est acceptée et déploie les effets d'une décision entrée en force lorsqu'aucune des parties ne s'y oppose dans un délai de 20 jours à compter du jour où elle a été communiquée par écrit aux parties. L'opposition ne doit pas être motivée.
2. Après la réception de l'opposition, l'autorité de conciliation délivre l'autorisation de procéder:
 - a. à la partie qui s'oppose à la proposition dans les litiges visés à l'art. 210, al. 1, let. b;
 - b. au demandeur dans les autres cas.
3. Si, pour les cas prévus à l'art. 210, al. 1, let. b, l'action n'est pas intentée dans les délais, la proposition de jugement est considérée comme reconnue et déploie les effets d'une décision entrée en force.
4. Les parties sont informées des effets prévus aux al. 1 et 2 dans la proposition de jugement.

Art. 212 Décision

1. L'autorité de conciliation peut, sur requête du demandeur, statuer au fond dans les litiges patrimoniaux dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs.
2. La procédure est orale.

LOI D'APPLICATION DU CODE CIVIL SUISSE (LaCC)

Art. 17 Gratuité

1. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

LOI GENERALE SUR LE LOGEMENT ET LA PROTECTION DES LOCATAIRES (LGL)

Chapitre IIIA Allocation de logement Section 1 Conditions générales

Art. 39A Principe

1. Si le loyer d'un immeuble admis au bénéfice de la présente loi constitue pour le locataire une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune, et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs, ce locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement.
2. Le locataire d'un immeuble non soumis à la présente loi peut également être mis au bénéfice d'une allocation de logement dans les mêmes conditions, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées à l'article 39B.
3. Le Conseil d'Etat détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci.

Section 2 Conditions particulières dans les immeubles autres que les HBM, HLM et HCM

Art. 39B Conditions relatives au logement

1. L'allocation ne peut être accordée que pour un logement agréé par l'Etat.
2. Le locataire doit présenter une demande d'agrément de son logement auprès du service compétent.
3. Le loyer et les caractéristiques du logement agréé doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble. Le loyer reste soumis aux dispositions instituées par la législation fédérale protégeant les locataires.

Art. 39C Obligations du locataire

1. Le locataire s'engage à informer, sans délai, le service compétent de toute notification de modification de son loyer. A défaut, il perd le droit à l'adaptation de l'allocation accordée.
 2. En cas de majoration de loyer et si le service compétent estime le nouveau loyer abusif au sens des articles 269 et suivants du code des obligations, il peut requérir le locataire de contester cette majoration. Si le locataire ne donne pas suite à cette requête, il perd le droit à l'adaptation de l'allocation accordée et l'Etat procède, dès la période d'application suivante, à une nouvelle étude d'agrément du logement.
- ##### Obligations d'informer du bailleur
3. L'avis de fixation du loyer initial et l'avis de majoration de loyer prévus par les articles 270, alinéa 2, et 269d, alinéa 1 et alinéa 2, du code des obligations mentionnent le droit du locataire à obtenir une allocation de logement aux conditions fixées par la loi en s'adressant à l'autorité compétente. Ces avis font également mention de l'alinéa 2 ci-dessus.