Contrat de bail

Sommaire

Généralités
Descriptif
Procédure
La procédure de consignation du loyer
La procédure d'évacuation
Recours

Généralités

Le droit du bail est réglé par le droit fédéral. Se référer à la fiche fédérale.

Les règles de la procédure applicables aux litiges relevant du droit du bail relèvent du code de procédure civile fédéral. Il convient donc là aussi de se référer à la fiche fédérale.

Le droit cantonal met en œuvre le droit fédéral et désigne les autorités compétentes.

Descriptif

Les contrats de bail établis à Genève intègrent en général les Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (qui ont été révisées à plusieurs reprises mais dont la date figure sur le bail), elles mêmes intégrées au contrat-cadre romand pour habitation. L'ensemble fait partie intégrante du contrat de bail. Il faut en conséquence toujours lire attentivement le contrat de bail et ses annexes, notamment pour savoir à quelles conditions générales il est éventuellement fait référence, sachant que les règles du code des obligations peuvent être modifiées, notamment en ce qui concerne le délai de résiliation.

Il existe aussi des contrats-type.

Pour s'informer sur les aides financières relatives au loyer, se référer à la fiche cantonale Location d'un logement subventionné et allocations de logement.

Procédure

La procédure de consignation du loyer

(CO art. 259g)

Cette procédure est prévue en cas de litige à propos de défauts de la chose louée, par exemple lorsque les travaux à charge de la bailleresse ou du bailleur ne sont pas ou sont mal exécutés.

La locatrice ou le locataire écrit à la bailleresse ou au bailleur une lettre recommandée pour lui fixer un délai raisonnable et l'avertir que faute de réparation dans ce délai, le loyer sera consigné. Si la réparation n'a pas été effectuée dans le délai imparti, la locatrice / le locataire informe la bailleresse ou le bailleur qu'elle ou il consigne le loyer (en numéraire) à la caisse du Palais de justice. A cet effet, il convient de signer un formulaire contenant les indications suivantes: l'identité, l'adresse de la locatrice ou du locataire et de sa ou son mandataire éventuel, la nature et l'emplacement des locaux loués, la date de l'avis envoyé à la bailleresse ou au bailleur, le montant du loyer convenu, son échéance, ainsi que le lieu où il devrait normalement être payé, la part du loyer qu'elle ou il entend consigner.

La caisse du Palais de justice avise la bailleresse ou le bailleur ou sa ou son mandataire des versements. Dans les 30 jours qui suivent la consignation, la locatrice ou le locataire doit en communiquer les motifs à la commission de conciliation, sans quoi la bailleresse ou le bailleur peut disposer du loyer consigné.

La commission va tenter de trouver un accord; si cela échoue, elle prendra une décision à propos de la réparation et l'affectation du loyer (CO art. 259a à i).

La caisse exécute les décisions de la commission de conciliation ou du juge et verse les loyers à la bailleresse ou au bailleur, ou à la locatrice ou au locataire, selon le contenu de la décision.

La procédure d'évacuation

La locatrice ou le locataire contre qui un jugement d'évacuation est requis doit :

- se constituer un dossier de recherches de logement;
- s'inscrire secrétariat des Fondations immobilières de droit public pour trouver un autre logement;
- si la demande d'évacuation est intervenue pour non-paiement du loyer, il est impératif pour la locatrice ou le locataire d'assurer le paiement d'un loyer courant et de proposer à la bailleresse ou au bailleur un arrangement pour le paiement de l'arriéré (par exemple par mensualités en sus du loyer courant).

Cas dans lesquels l'action en évacuation est possible:

- la locatrice ou le locataire a donné son congé et ne libère pas le logement à la date indiquée;
- la locatrice ou le locataire a reçu son congé et n'a pas déposé la demande d'annulation et/ou de prolongation de bail dans les délais prescrits;
- la locatrice ou le locataire a obtenu et épuisé ses droits aux prolongations de bail;
- un congé avec effet immédiat a été notifié à bon droit.

Dans tous les cas susmentionnés la bailleresse ou le bailleur obtiendra rapidement un jugement d'évacuation rendu par le Tribunal des baux et loyers.

(NB: Dans le cas de sous-location non autorisée par la bailleresse ou le bailleur, cette dernière ou ce dernier peut agir, après sommation infructueuse contre la locatrice ou le locataire principal, directement contre la sous-locatice ou le sous-locataire en évacuation sur la base des dispositions légales protégeant la propriété: l'action judiciaire est introduite auprès du Tribunal civil.)

Le fait pour une locatrice ou un locataire de ne pas payer son loyer, ou de le faire avec du retard, l'expose à une résiliation de son bail pour non paiement du loyer, avec demande d'évacuation. Le Code de procédure civil suisse prévoit la possibilité d'agir par la voie de la protection des cas clairs, qui est portée devant le Tribunal des baux et loyers sans passer d'abord par la Commission de conciliation (art. 198 CPC).

A Genève, la procédure d'évacuation d'un logement devant le Tribunal des baux et loyers est réglée par l'art. 30 LaCC - E1 05. Les juges doivent entreprendre toute démarche utile de conciliation, notamment pour favoriser la conclusion d'accords de rattrapage de l'arriéré et de mise à l'épreuve du locataire en vue du retrait du congé.

Si les parties sont d'accord, le juge peut les reconvoquer en présence de représentants des services sociaux et du logement et suspendre l'exécution de l'évacuation du logement pour des raisons humanitaires.

Attention toutefois, ces solutions ne sont possibles qu'avec l'accord de la bailleresse ou du bailleur et pour autant que la locatrice ou le locataire tienne son engagement (par exemple le paiement régulier des montants convenus).

Le Tribunal des baux et loyers qui ordonne l'évacuation est compétent également pour en ordonner l'exécution.

L'exécution effective du jugement d'évacuation est effectuée par la force publique. Elle doit cependant être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire.

Pour les personnes qui sont à la recherche d'un logement, consulter la brochure éditée par l'Hospice général "Chercher un logement à Genève, conseils et démarches".

Recours

Les litiges en matière de baux à loyer passent d'abord par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, qui tente de concilier les parties.

Si la locatrice ou le locataire et la bailleresse ou le bailleur ne parviennent pas à un accord, le litige doit être alors porté devant le Tribunal des baux et loyers dans un délai de 30 jours.

Certains cas peuvent être tranchés par la Commission de conciliation s'il n'y a pas d'accord entre les parties: consignation du loyer, contestation du congé et prolongation du bail. La décision de la Commission peut être contestée dans les 30 jours auprès du Tribunal des baux et loyers.

En cas de contestation des décisions du Tribunal des baux et loyers, il y a lieu de s'adresser à la Chambre des baux et loyers de la Cour de Justice (art. 121 et ss LOJ-E2 05).

L'ASLOCA peut assurer la défense des locatrices et des locataires dans les diverses procédures.

A noter que s'il faut s'acquitter de la cotisation auprès de l'ASLOCA et/ou payer des honoraires d'avocat, les procédure en matière de baux et loyers sont toutefois gratuites (art. 22 LaCC-E 1 05).

En cas d'insalubrité ou de manque d'hygiène notoire dans un immeuble, s'adresser au Département du territoire (DT), Office des autorisations de construire, Police du feu.

Sources

Législation citée et pages internet indiquées

Adresses

Association genevoise de défense des locataires ASLOCA (GENEVE)
Office cantonal du logement et de la planificatiin foncière (OCLPF) (Genève 3)
Commission de conciliation en matière de baux et loyers (Genève)
Tribunal des baux et loyers (Genève)
Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (Genève 3)
Services financiers du Pouvoir judiciaire du canton de Genève (Genève 3)
CGI Conseils - Chambre genevoise immobilière (Genève)

Lois et Règlements

Règlement relatif à la consignation du loyer I 4 45.03
Contrat-cadre romand de baux à loyer
Loi organisant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers E 3 15
Loi sur l'organisation judiciaire, art. 66-75 ; 88 et ss ; 90 ; 117 al. 3 ; 121 et ss E 2 05
Loi protégeant les garanties fournies par les locataires I 4 10
Loi d'application du code civil, art. 22 ; 29 ; 30 E 1 05

Sites utiles

ASLOCA
Pouvoir judiciaire du canton de Genève - pages consignation des loyers
Office cantonal du logement - logement subventionné
La clé - répertoire d'adresses
Secrétariat des fondations immobilières de droit public