



ETRE LOCATAIRE : LE GUIDE PRATIQUE

Informations et points de vigilance

Pour les locataires ou futur-es locataires



Hospice général

*Mieux vivre
ensemble à Genève*

SOMMAIRE

Entrée dans le logement	4
Etat des lieux d'entrée	5
Bail, sous-location et logements subventionnés	5
Obligations des locataires	6
Faire face à une difficulté	7
Sortie du logement	8
Contacts utiles	9
Budget	10
Notes	11



Le logement joue un rôle central dans la stabilité et le bien-être d'une personne.

Au-delà de son importance comme lieu de vie, il implique également des droits et des responsabilités pour les personnes qui l'occupent.

Il est nécessaire de respecter certaines règles et d'accomplir diverses démarches tout au long de l'occupation d'un logement.

Ce livret a été conçu comme un guide pratique, regroupant les informations essentielles et les points de vigilance à connaître pour assurer une occupation sereine et conforme aux obligations légales des locataires.

ENTRÉE DANS LE LOGEMENT

Avant de déménager

- Résiliez l'ancien bail uniquement lorsque le nouveau est signé.
- Demandez plusieurs devis à des entreprises de déménagement et vérifiez que celle choisie dispose bien d'une assurance.
- Surveillez le déménagement pour prévenir tout dommage éventuel causé à vos biens par les déménageurs.

Démarches administratives

- Informez immédiatement les SIG de votre changement de domicile.
- Effectuez les changements d'adresse (Hospice général, OCPM, banques, assurances, écoles, employeur, SERAFE, La Poste, etc.) dans un délai de 14 jours au maximum. **Attention, pour La Poste, le service de réexpédition de votre courrier est payant !**
- Résiliez ou transférez les contrats liés au logement (internet, SIG, etc.).

Caution / garantie bancaire

- La garantie ne peut dépasser 3 mois de loyer net, hors charges.
- La caution doit être déposée sur un compte bloqué au nom du ou de la locataire.

SwissCaution, FirstCaution, etc. fonctionnent comme des assurances. Elles se portent garantes auprès du bailleur de la mise à disposition de la caution, en cas de nécessité. Ceci a un prix pour la ou le locataire qui doit verser mensuellement ou annuellement l'équivalent d'environ 5% du montant total. A noter qu'en cas d'utilisation partielle ou complète du montant de la caution par le bailleur, ce montant devra être remboursé par la ou le locataire.

Assurances obligatoires

- Responsabilité civile (RC) : couvre les dégâts causés au logement par la ou le locataire et ses auxiliaires (hors faute grave).
- Assurance ménage : protège vos biens, les meubles et les couvre en cas de vol, incendie et dégâts d'eau.

Allocation logement

- Déposez une demande d'allocation auprès de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF). En cas d'acceptation, vous pouvez autoriser le versement direct de l'allocation à votre régie.
- Renouvelez la demande chaque année.
- Informez immédiatement l'OCLPF de tout changement de situation.

ETAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Points clés à retenir

- Examinez chaque pièce attentivement et prenez des photos ou des vidéos.
- Testez tous les appareils et équipements (plaques, chauffage, eau chaude, prises, fenêtres, volets, etc.)
- Faites inscrire tous les détails, même mineurs, dans l'état des lieux d'entrée (rayures, taches, joints, traces d'humidité).
- Signalez rapidement à la régie tout défaut non relevé lors de l'état des lieux dès sa découverte.
- Conservez une copie de l'état des lieux et des défauts signalés pour le comparer lors de l'état des lieux de sortie.

BAIL, SOUS-LOCATION ET LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Le bail doit mentionner

- Le nom du, de la ou des locataires
- Le nombre de pièces et l'objet loué
- La durée du bail et les conditions de renouvellement
- Le loyer net et les charges (forfait ou acompte)
- Le montant de la garantie.

Résiliation

- Respectez un préavis de 3 mois avant l'échéance, sauf indication contraire dans le bail.
- En cas de départ anticipé, proposez au minimum un ou une locataire solvable qui accepte de reprendre le bail aux mêmes conditions.
- Contestez dans le délai imparti tout congé (représailles, congé après demande de réparation, absence de motif valable).

Sous-location

- Obtenez l'autorisation du bailleur pour un logement à loyer libre.
- La sous-location est strictement interdite pour les logements subventionnés.
- La sous-location doit être temporaire.
- Le sous-loyer ne doit pas être abusif.

Logements subventionnés

- Une surtaxe peut s'appliquer en cas de hausse de revenus.
- Informez l'OCLPF/le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP) immédiatement de tout changement de situation pour éviter suroccupation ou sous-occupation, pouvant entraîner la résiliation du bail.

OBLIGATIONS DES LOCATAIRES

Païement du logement

- Payez le loyer à l'avance (ex. : loyer de novembre payé fin octobre)
- Mettez en place un ordre de paiement permanent si possible.
- Informez la régie en cas de retard de paiement (ex. : salaire versé le 10 du mois).

Entretien du logement

A la charge des locataires

- Remplacement des petites pièces d'usure (ampoules, joints, siphons).
- Réparation des dommages causés personnellement (via l'assurance RC ménage).

L'usure normale liée au temps et à l'usage n'est pas à la charge du locataire.

A la charge de la régie

- Elimination des défauts graves ou de moyenne importance liés aux bâtiments ou aux appareils encastrés.
- Intervention en cas de panne, de fuite d'eau ou de problème électrique.

Que faire en cas de problème ?

- Informez la régie immédiatement par téléphone ou par écrit.
- N'entreprenez pas de réparations importantes sans l'accord de la régie.

Respect du voisinage et diligence

- Respectez les horaires de tranquillité (22h–7h, ainsi que toute la journée les dimanches et jours fériés).
- Modérez le bruit (TV, musique, travaux, claquement de portes, déplacement de meubles).
- Ne fumez pas dans les parties communes.
- Respectez les règles des buanderies et des locaux communs.
- Maintenez la propreté des espaces communs.
- Ne laissez rien devant la porte palière.
- Vérifiez les règles en usage concernant les animaux.
- Prévenez le voisinage en cas de fête.

Le non-respect de ces règles par les personnes qui vous rendent visite engage aussi votre responsabilité.

FAIRE FACE À UNE DIFFICULTÉ

En cas de mise en demeure (avant la résiliation du bail)

- Vérifiez le délai de paiement indiqué (en principe 30 jours depuis la réception du courrier). Sans règlement dans ce délai, la résiliation du bail peut être notifiée.
- Contactez rapidement la régie pour convenir d'un arrangement réaliste et que vous pourrez respecter.
- Informez votre assistant-e social-e.
- Recherchez une aide financière (Hospice général, DOMOS, votre commune de résidence, le Bureau Central d'Aide sociale de Genève (BCAS), le Service social de la Ville de Genève (SOC), etc.).

En cas de convocation à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers ou au Tribunal des baux et loyers (TBL)

- Informez votre assistant-e social-e.
- Prenez conseil auprès de l'ASLOCA ou de tout autre organisme fournissant des conseils juridiques pour un avis ou une représentation (une cotisation annuelle doit être versée à l'ASLOCA).
- Présentez-vous impérativement à l'audience.
- En cas d'empêchement majeur, avertissez le Tribunal à l'avance et transmettez tous les justificatifs nécessaires.

En cas de conflits avec la régie, le voisinage ou le concierge

- Continuez à payer le loyer ; en cas de litige important, il peut être consigné auprès des services financiers du Pouvoir judiciaire.
- Notez précisément les faits et les dates.
- Privilégiez un dialogue calme et constructif.
- Envisagez une médiation.
- Si aucun accord n'est trouvé, sollicitez l'ASLOCA ou tout autre organisme offrant des conseils juridiques.

A éviter absolument

- Ignorer un courrier recommandé.
- Arrêter de payer le loyer sans accord écrit.
- Sous-louer sans autorisation.
- Réaliser des travaux importants sans l'accord de la régie.
- Quitter le logement sans état des lieux de sortie.

En cas de doute, agissez sans attendre : contactez la régie, un service social, l'ASLOCA ou l'ASLPP (association pour la sauvegarde du logement des personnes précaires).

SORTIE DU LOGEMENT

Etat des lieux de sortie

- Demandez un pré-état des lieux de sortie afin d'anticiper les éventuelles remises en état attendues par la régie.
- Rendez le logement propre et entièrement vidé.
- Participez à l'état des lieux de sortie, même en cas de désaccord.
- Faites consigner précisément les éventuels dégâts et prenez des photos si nécessaire.
- Ne signez le document qu'en cas d'accord avec son contenu.
- Restituez l'ensemble des clés (appartement, cave, boîte aux lettres, badges, télécommandes, etc.).
- Reportez-vous également à l'état des lieux d'entrée (voir page 5).

Caution

- Demandez la restitution de la garantie une fois le bail terminé.
- En cas de retenue, exigez une justification écrite et détaillée.

CONTACTS UTILES

Organisation	Adresse/site	Téléphone
ASLOCA Association des locataires	Rue du Lac 12 1207 Genève www.asloca.ch geneve@asloca.ch	022 716 18 00
ASLPP Association pour la sauvegarde du logement des personnes précaires	Rue des Savoises 15 1205 Genève www.aslpp.ch contact@aslpp.ch	077 511 72 92
BCAS Bureau Central d'Aide Sociale	Place de la Taconnerie 3 1204 Genève www.bcas.ch	022 310 20 55
BIS Bureau d'information sociale	Boulevard d'Yvoy 3 1205 Genève www.info-sociale.ch	---
La Poste Suisse	www.post.ch	
OCPM Office cantonal de la population et des migrations	CP 2652 – 1211 Genève 2 www.ge.ch/annoncer-changement-adresse-geneve	
Permanence de l'Ordre des Avocats de Genève	www.permanenceoda.ch permanencejuridique@ odage.ch	022 310 24 11
Serafe Organe de perception de la redevance de radio-télévision	www.serafe.ch	058 201 31 67
SIG Services Industriels de Genève	www.sig-ge.ch	0844 800 808
SOC Service social de la ville de Genève		022 418 47 00

BUDGET

Ce tableau vous aide à vérifier si vos revenus permettent de couvrir l'ensemble de vos charges mensuelles.

Il est recommandé d'y inscrire des montants réalistes et réguliers afin d'obtenir une vision fidèle de votre situation financière.

Certaines dépenses ne sont pas mensuelles (impôts, franchise d'assurance, factures annuelles, etc.) et doivent être anticipées pour éviter les difficultés.

Ressources mensuelles	
Salaire/revenus	CHF
Indemnités chômage	CHF
Rente AVS/AI	CHF
Autres ressources	CHF
Fortune	CHF
Total ressources	CHF

Dépenses mensuelles	
Loyer/charges (allocation déduite)	CHF
Assurance-maladie (subside déduit)	CHF
Transports	CHF
Alimentation	CHF
Autres assurances	CHF
SIG	CHF
Téléphone/internet	CHF
Dettes	CHF
Autres charges	CHF
Total dépenses	CHF

RESSOURCES & DÉPENSES	CHF
-----------------------	-----

NOTES

[illegible]



MIEUX VIVRE ENSEMBLE À GENÈVE

hospicegeneral.ch



Avec le soutien de la République et canton de Genève