

**CLAUSES COMPLEMENTAIRES**

**Avenue de Thônex 17 – 1226 THONEX**

**-PAGE 1-**

**Art. 1.- à 51.-** selon bail à loyer type annexé.-

**Art. 52.-** Le locataire déclare avoir compris que le loyer est particulièrement bas, compte tenu notamment du marché du logement actuel, grâce aux subventions allouées par l'Etat de Genève, et aussi grâce à une gestion économique en ce qui concerne les frais d'entretien.

De plus, il est précisé que l'immeuble est assujéti à la LUP et que le contrôle étatique de ce dernier est pérenne.-

**Art. 53.-** L'attention du locataire est attirée sur le fait que l'échéance du 31 décembre est exclue. De ce fait, l'échéance est automatiquement reportée au 15 janvier.-

**Art. 54.-** L'immeuble est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (ci-après LGL) et à son règlement d'exécution du 24 août 1992 (ci-après RGL), selon bail à loyer (formulaire jaune) ci-annexé.-

**Art. 55.-** Si le locataire fait l'objet d'une procédure judiciaire en recouvrement de créance résultant de ses obligations contractuelles et/ou en évacuation des locaux, il est tenu de payer au bailleur, indépendamment des intérêts moratoires ainsi que des frais de poursuites et de procédure, l'intégralité des autres frais et honoraires occasionnés par sa faute.-

**Art. 56.-** L'article 5 a) des Conditions Générales et Règles et Usages Locatifs du bail à loyer type pour appartement ne peut être invoqué dans un autre but que celui de mettre un terme au bail de manière anticipée. Les échéances trimestrielles introduites par cette disposition ne peuvent en particulier pas être considérées comme des termes de résiliation au sens de l'article 270a, al. 1 du Code des Obligations.-

**Art. 57.-** L'attention du locataire est attirée sur le fait que la commercialisation de nuitées, d'une partie ou de tout le logement, via les plateformes de réservation (Airbnb, Abritel, Homeaway, Booking etc.) constitue une activité commerciale prohibée et contraire à la destination d'habitation prévue contractuellement. Elle est donc susceptible d'entraîner la résiliation du présent contrat de bail. L'attention du locataire est également attirée sur le fait que la restitution de l'intégralité des montants perçus sera exigée et une dénonciation auprès de (s) la (les) plateforme (s) de réservation sera déposée ainsi qu'une dénonciation auprès des autorités cantonales (Département du Territoire ; Département des finances).-

**Art. 58.-** Le locataire déclare bien connaître l'appartement qu'il loue ce jour pour l'avoir visité avant signature du bail et ne pas en demander une description plus précise. Il l'accepte comme présenté sans travaux complémentaires à charge du bailleur.-

**Art. 59.-** Plaquettes de boîte aux lettres et porte palière : les plaquettes, selon modèle et couleur déterminés par le bailleur, sont obligatoires. Toute autre inscription non conforme est interdite. La pose d'autocollants sur la boîte aux lettres est strictement interdite.-

**Art. 60.-** L'attention du locataire est attirée sur le fait que tout mobilier doit être installé à une distance suffisante du vitrage (au minimum 55cm) et ce pour des questions de sécurité, risque de fissuration (choc thermique).-

**Art. 61.-** Le locataire est rendu attentif au fait que toutes les fenêtres sont pourvues de vitrages isolants. Cette particularité doit être précisée dans sa police « assurance-ménage » (bris de glace). Il est strictement interdit de trouser ou percer les fenêtres et cadres des fenêtres.-

**Art. 62.-** Les installations électriques ne peuvent être exécutées que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection fédérale des installations à courant fort.-

./.

**CLAUSES COMPLEMENTAIRES**

**Avenue de Thônex 17 – 1226 THONEX**

**-PAGE 2-**

**Art. 63.-** Toute modification ou rénovation d'installations électriques ne peut être effectuée qu'avec l'accord du bailleur.-

**Art. 64.-** Le locataire remettra au bailleur le rapport de sécurité lors de toute intervention sur les installations électriques.-

**Art. 65.-** Afin d'assurer un fonctionnement régulier et efficace de la ventilation mécanique des immeubles en temps normal, une arrivée d'air frais dans les appartements est indispensable à son bon fonctionnement, mais lors de température particulièrement basse la possibilité est offerte au locataire de fermer les clapets.-

**Art. 66.-** Le locataire est tenu d'informer immédiatement le bailleur de la présence de punaises de lit dans son appartement. Le locataire est rendu attentif au fait que la désinfection du logement est obligatoire et que le coût du traitement sera intégralement à sa charge.-

**Art. 67.-** En complément de l'article N° 38 des règles et usages locatifs, il est précisé que la détention d'animaux dit « nouveaux animaux de compagnie » est interdite (serpent, araignée, rongeur etc...). Le locataire sera tenu responsable du non-respect de cette clause.-

**Art. 68.-** La pose de rideaux ne peut s'effectuer que dans les rails prévus à cet effet.-

**Art. 69.-** Considérant la spécificité des cloisons (placoplatre), l'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il doit utiliser des fixations spéciales «type parapluie » et éviter toute surcharge sur les murs.-

**Art. 70.-** Tout changement d'état civil ou de situation familiale en cours de bail devra immédiatement être annoncé, par écrit, à la régie et à l'Office du Logement.-

**Art. 71.-** Les frais de traitement bancaires ou postaux inhérents au règlement du loyer et des charges dus ainsi que de toute autre créance découlant du bail sont à la charge du locataire, et facturés annuellement. Nous attirons votre attention sur le fait que les seuls moyens de paiement acceptés pour vos futurs règlements mensuels sont :

- le prélèvement automatique (LSV banque, DD Postfinance)
- la facturation électronique (Paynet, e-facture).-

**Art. 72.-** En complément de l'article 40 des conditions générales, il est interdit d'utiliser l'ascenseur pour le transport de meubles et d'objets lourds, notamment lors des déménagements et emménagements.-

**Art. 73.-** Eu égard aux variations de température ou d'humidité possibles, il est vivement déconseillé d'entreposer des biens périssables ou objet de valeur dans les dépendances telles que cave, etc. Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu responsable de détériorations liées à ce qui précède.-

**Art. 74.-** Afin de couvrir les frais engendrés, une indemnité sera facturée au locataire pour tout acte administratif (copies de documents, attestations, avenants, examen d'une demande de sous-location, etc) demandé à la gérance.-

**Art. 75.-** L'attention du locataire est attirée sur le fait que des panneaux solaires sont installés sur le toit de l'immeuble, grâce à cette production, le bâtiment est autosuffisant en électricité. L'annonce aux Services Industriels à l'entrée dans les locaux n'est donc pas nécessaire. Un décompte de consommation sera envoyé au locataire de manière trimestrielle ou semestrielle avec la facture y relative.-

*/.*

**CLAUSES COMPLEMENTAIRES**

**Avenue de Thônex 17 – 1226 THONEX**

-PAGE 3-

**Art. 76.-** S'agissant des états des lieux (entrées/sorties) ceux-ci sont effectués sur support informatique, le locataire en est informé et en accepte le principe.-

**Art. 77.-** L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il est tenu de conclure une assurance combinée ménage (incendie, eau, vol, glaces) ainsi qu'une assurance couvrant la responsabilité civile qu'il assume par le présent bail, et à en fournir une attestation au bailleur au moment de la signature du bail. A ce sujet, il est rendu attentif au fait que toutes les fenêtres sont pourvues de triple vitrage isolant. Cette particularité doit être précisée dans sa police (bris de glaces). Il est dès lors strictement interdit de trouser et percer les fenêtres et les cadres de fenêtres.-

**Art. 78.-** Tout stationnement de véhicule sur des emplacements non prévus à cet usage ou hors case est rigoureusement interdit, notamment sur les places réservées aux visiteurs. De plus, les vélos devront impérativement être garés dans le local prévu à cet effet.-

**Art. 79.-** Les immeubles étant pourvus d'un système de chauffage au sol, il est rigoureusement interdit de fixer des objets en perçant les sols ou plafonds. L'attention du locataire est attirée sur le fait que la pose de moquette est interdite.-

**Art. 80.-** Le telereseau étant raccordé individuellement, le locataire devra prendre contact avec la société de son choix afin d'établir un contrat.-

**Art. 81.-** L'installation de paraboles ou de tout autre capteur pour la réception télévisée ou autre transmission par voie hertzienne est interdite.-

**Art. 82.-** L'immeuble étant équipé de fibre optique, le locataire devra prendre contact avec l'opérateur de son choix afin d'établir un contrat pour la réception télévisée. Il est également précisé qu'il est possible de brancher le wifi directement dans le tableau électrique.-

**Art. 83.-** Cylindre : dans le cadre de l'entretien des locaux loués, l'attention du locataire est attirée sur le fait que le cylindre de la serrure de leur porte d'entrée de leur appartement a été mis en passe avec certaines autres portes des locaux communs des bâtiments auxquels il a accès. S'il devait procéder au remplacement du cylindre, le locataire a l'obligation de s'adresser au service technique de la régie.-

**Art. 84.-** La porte du logement est de type EI-30 (norme feu). Elle est équipée d'une serrure tribloc (3 points de fermeture). Pour des raisons de sécurité cette dernière ne doit pas être percée (exemple barre de sécurité).-

**Art. 85.-** L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il est interdit d'entreposer ou poser tout objet et notamment les sacs d'ordures sur les paliers.-

**Art. 86.-** Le but de la présente location est de louer l'appartement pour que le locataire y habite à titre de résidence principale. Une utilisation à temps partiel comme résidence secondaire ou comme pied-à-terre est donc exclue. Si le locataire ne respecte pas cette obligation essentielle, le bailleur peut résilier le contrat de bail.-

**Art. 87.-** Le présent logement est destiné à l'habitation exclusive du/des locataire(s).-

**Art. 88.-** L'inobservation de l'une des clauses du bail par le locataire ou l'une des personnes faisant ménage commun avec lui pourra entraîner la résiliation du contrat.-

./.

**CLAUSES COMPLEMENTAIRES**

**Avenue de Thônex 17 – 1226 THONEX**

**-PAGE 4-**

**CUISINE :**

**Art. 89.-** Tout appareil ménager (cuisinière, hotte d'aspiration, réfrigérateur, four) équipant l'appartement, selon l'état des lieux d'entrée est propriété de l'immeuble et remis au locataire en bon état de marche. Durant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements, celui-ci devra assumer l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel, pour autant que la cause relève de sa responsabilité.-

**Art. 90.-** Pour l'entretien de ces appareils ainsi que celui des meubles de cuisine, le locataire devra utiliser des produits non agressifs et conformes aux conseils des notices d'utilisations ; l'usage de produits ou ustensiles à récurer est à éviter absolument.-

**Art. 91.-** L'attention du locataire est attirée sur le fait qu'il est tenu de nettoyer et dégraisser régulièrement la hotte de ventilation de la cuisine ainsi que de procéder fréquemment au remplacement des filtres (à graisse et à charbon actif) et ce afin d'optimiser son bon fonctionnement.-

**Art. 92.-** Il est interdit de percer ou transformer les meubles d'agencement de cuisine.-

**SALLE DE DOUCHE :**

**Art. 93.-** Il est interdit de percer des trous dans les faïences de la salle de bains.-

**Art. 94.-** Seules peuvent être autorisées les installations fixes de machines à laver le linge ou la vaisselle dont l'alimentation est branchée sur une vanne d'arrêt placée avant la batterie d'eau froide et dont l'écoulement est fixé au siphon du lavabo ou de l'évier. L'autorisation d'effectuer une telle installation doit être demandée par écrit au bailleur qui peut la refuser si elle n'est pas compatible avec les équipements de l'immeuble. Les installations amovibles sont interdites.-

**Art. 95.-** Des barres d'appui sont à disposition auprès du gérant social. En cas d'intérêt le locataire peut approcher ce dernier pour l'installation desdites barres.-

**LOGGIAS COMMUNES :**

**Art. 96.-** Sur les loggias communes, le dépôt d'objets ou de meubles dépassant la hauteur du parapet est interdit. Afin d'éviter de détériorer l'isolation, il est également interdit de percer, clouer ou visser quoi que ce soit sur les murs, plafonds et sols. Le locataire s'engage à ranger les rideaux en cas d'absence ou d'intempéries. Les bacs à fleurs, quant à eux, ne pourront être fixés qu'à l'intérieur. Enfin il est précisé que le nettoyage ne doit pas se faire à grande eau, en effet les évacuations sont uniquement prévues pour le trop plein d'eau de pluie.-

**Art. 97.-** Il est formellement interdit de faire des grillades sur les loggias.-

./.

**CLAUSES COMPLEMENTAIRES**

**Avenue de Thônex 17 – 1226 THONEX**

-PAGE 5-

**IEPA :**

**Art. 98.-** L'appartement objet du présent bail est intégré dans un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), régime auquel il est dès lors soumis. Cela implique notamment que les locataires répondent aux critères d'admission (âge, état de santé, revenus et fortune, etc) pour ce type d'appartements, conformément au règlement d'application de la loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile, et qu'ils adhèrent aux conditions et règles de fonctionnement inhérentes.-

**Art. 99.-** Dans ce contexte, la Fondation Propriétaire de l'immeuble met à disposition de tous les locataires les infrastructures suivantes, dont l'exploitation est confiée à la Fondation Monna Hanna :

- Tous les logements sont équipés d'un système de Téléalarme qui permet au locataire de solliciter l'aide du personnel en cas de nécessité.
- Les appartements sont équipés d'un contacteur de porte d'entrée qui alerte le personnel en cas de non ouverture de la porte du logement pendant plus de 24 heures.

**Art. 100.-** Dans le but de permettre à la gérance sociale ou à tout organisme similaire d'assurer sa mission et une sécurité suffisante aux locataires, ceux-ci s'engagent à respecter les conditions minimales suivantes, lesquelles font partie intégrante de leurs obligations découlant du bail :

- Une clé donnant accès à l'appartement est déposée en permanence dans le coffre-fort de la gérance sociale et cette dernière est autorisée à l'utiliser s'il lui apparaît nécessaire de s'assurer que le locataire va bien (p. ex. si le contact ne peut pas être établi après un signal d'alarme) ou dans toute situation d'urgence. Tout ajout de serrure supplémentaire ou changement de serrure doit faire l'objet d'une demande à la Régie.
- Un montant forfaitaire sera demandé au locataire par l'exploitant pour l'abonnement mensuel à la plateforme du téléalarme en plus du loyer et des charges.
- Les logements sont équipés d'un contacteur de porte, le locataire s'engage à annoncer à la gérance sociale ses absences de plus d'un jour, dans le but de permettre à ladite gérance de prendre les dispositions nécessaires, notamment quant à la gestion du système de surveillance de la porte d'entrée de l'appartement.
- Le système de téléalarme nécessite le raccordement à une ligne de téléphone fixe. A cette fin, le locataire s'engage à disposer d'un abonnement pour une ligne de téléphone fixe et à avertir immédiatement la gérance sociale en cas de résiliation de l'abonnement ou d'interruption du service portée à sa connaissance par l'opérateur. De même, le locataire s'engage à informer la gérance sociale avant toute installation dans son logement d'un dispositif téléphonique, internet ou lié à la télévision. Ces éléments étant de nature à perturber les systèmes de sécurité en place, des réglages effectués par un personnel autorisé et qualifié sont nécessaires, auxquels le locataire consent d'ores et déjà.
- Il est pris note entre les parties que le locataire doit obligatoirement souscrire à un abonnement internet à ses frais pour le fonctionnement du téléalarme.

./.

**CLAUSES COMPLEMENTAIRES**

**Avenue de Thônex 17 – 1226 THONEX**

-PAGE 6-

- Le locataire accepte sans réserve l'ensemble des obligations susmentionnées liées à la surveillance et la sécurité des occupants (système de sécurité, ligne téléphonique analogique dédiée, dépôt de clé, information en cas d'absence prolongée, etc.).
- Le(s) locataire(s) doit par ailleurs correspondre aux critères d'occupation et de revenu fixés par la loi applicable aux logements HLM.
- Le bail ne peut être conclu qu'avec des personnes âgées d'au moins 65 ans révolus. Cela vaut pour tous les occupants de l'appartement loué.
- En cas de décès, le bail ne pourra pas être attribué aux héritiers du défunt qui n'auraient pas eux-mêmes atteint l'âge précité et qui ne répondraient pas aux critères d'accès aux logements HLM.
- Chaque locataire est informé que le non-respect des conditions d'accès aux immeubles HLM peut notamment entraîner la résiliation du bail sur instructions de l'Office cantonal du logement et la planification foncière.

**PARKING :**

**Art. 101.-** Le présent contrat est lié avec celui du parking, de ce fait ils ne pourront être résiliés que simultanément.-

**Art. 102.-** L'attention du locataire est attirée sur le fait que la hauteur maximum du parking est limitée à 1m90. Tous dégâts causés en cas de non-respect de cette hauteur sera de la responsabilité du locataire.-

**Art. 103.-** La validité du présent contrat est subordonnée à sa ratification par le bailleur.-

**Dans le cadre de la présente relation contractuelle, le bailleur est amené à traiter vos données personnelles. Par la signature du présent bail, vous confirmez avoir pris connaissance de la politique de confidentialité de Rosset & Cie SA et Rosset SA (disponible sur notre site internet) et en acceptez expressément les conditions.**

Fait et signé en deux exemplaires à Genève, le .....

Le locataire :

Le bailleur :

.....

.....