



BROCHURE SUR LE LOGEMENT CANTON DE GENÈVE



Table des matières

1. FRAUDE	3
2. COMMENT TROUVER UN LOGEMENT ?	3
3. LES ÉTAPES DU CONTRAT DE LOCATION	4
A) LES DOCUMENTS DEMANDÉS	4
B) LE CONTRAT DE BAIL	4
C) LA GARANTIE.....	5
D) L'ÉTAT DES LIEUX	6
E) L'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE (RC).....	6
F) LA RESILIATION DE BAIL	6
<i>Par le bailleur :</i>	6
<i>Par le locataire :</i>	7
4. ADRESSES UTILES EN SUISSE	7
5. FAQ	8
A) COMMENT PUIS-JE OBTENIR UNE ATTESTATION DE NON-POURSUITE.....	8



1. Fraude

Trouver un logement dans la région frontalière peut s'avérer difficile et frustrant vu la forte demande qui entraîne une augmentation des prix de la location et du nombre de cas de fraude sur le marché du logement.

Principaux conseils :

- 1.1 Ne payez rien avant d'avoir visité le logement et rencontré le propriétaire. Si vous ne pouvez pas visiter le logement, demandez à un proche de le faire pour vous. Si vous faites un paiement, demandez un reçu, quel que soit le montant.
- 1.2 N'envoyez jamais d'argent via des services de transfert d'argent comme Western Union ou MoneyGram ne permettant pas de conserver une trace écrite. Le transfert d'argent auprès de ces services n'est pas une pratique courante en matière de location et cela doit vous alerter !
- 1.3 Sachez que la procédure pour louer un logement n'admet pas de demander les détails de coordonnées bancaires ni les numéros de carte de crédit.
- 1.4 Faites attention lorsque vous envoyez les copies de votre pièce d'identité ou passeport. Des cas de vols d'identité ou de fraude existent.
- 1.5 Faites confiance à votre instinct. Si vous sentez que quelque chose ne va pas concernant le logement ou le supposé propriétaire, ou que cela paraît trop beau pour être vrai, soyez attentif et réagissez vite.

2. Comment trouver un logement ?

- 2.1 Consulter le site du [service du logement du CERN](#).
- 2.2 Consulter le site [Public Marketplace for CERN people and beyond](#).
- 2.3 S'informer auprès du service du logement de Centre d'Accueil de la Genève Internationale. Son site web offre des informations générales essentielles. Ce service peut vous guider dans votre recherche et vous aider à relire le bail proposé pour éviter tout problème par la suite.
<http://www.cagi.ch/>, email : immo.cagi@etat.ge.ch
- 2.4 Le CAGI met une bourse de logements à la disposition des fonctionnaires internationaux : <https://www.cagi.ch/fr/infos-pratiques/bourse-logement/>
- 2.5 Consulter le site de l'[USPI Genève](#) et notamment la liste des régies membres de cette association pour voir leurs offres et prendre contact.



Vous pouvez aussi remplir une demande générale qui sera transférée aux nombreuses régies membres de cette association.

- 2.6 Consulter les annonces parues dans les journaux périodiques comme Genève Home Information - [GHI](#) ou [Tout l'immobilier](#), et quotidiens comme La Tribune de Genève, Le Temps, ou 24 heures (canton de Vaud).
- 2.7 Si vous avez répondu à une offre d'un particulier, soyez très prudent en cas d'exigence de versement d'un dépôt de réservation avant de visiter le logement ; renseignez-vous auprès du CAGI quant à la validité d'une telle offre.
- 2.8 Consulter le [site](#) MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions) sur lequel vous trouverez une [liste](#) d'hôtels / de résidences offrant des tarifs préférentiels aux détenteurs d'un compte NICE du CERN.

3. Les étapes du contrat de location

a) Les documents demandés

- Pièce d'identité valable.
- Carte de légitimation ou permis de séjour.
- [Attestation de salaire](#) ou contrat d'emploi délivré(e) par l'employeur.
- Attestation de non-poursuite, délivrée par l'Office des poursuites. Cette attestation est généralement demandée par les régies et peut être délivrée même aux personnes qui habitent à l'étranger ([voir FAQ](#)).

b) Le contrat de bail

Le locataire et le bailleur (le propriétaire ou son représentant, la régie) concluent le contrat de location **par écrit**.

Il existe plusieurs types de bail et il n'est pas possible d'en décrire toutes les variantes. Il est avant tout important de **vérifier la durée proposée**, qui doit être indiquée en années, mois et jours avec les dates de début et d'échéance du contrat.

Le bail à durée déterminée : le contrat est conclu pour une durée précise, sans possibilité de reconduction. Toutefois, en l'absence de communication des parties, il se prolonge de fait et devient renouvelable. Les échéances fixées par le canton s'appliquent alors.

Le bail à durée indéterminée : le contrat est conclu pour une durée initiale d'au minimum un an et est renouvelé tacitement aux mêmes



conditions, sauf avis de résiliation donné au moins trois mois avant la prochaine échéance.

Le bail à durée minimale : par exemple de trois ans, qui constitue une sécurité, mais également un inconvénient si le locataire souhaite anticiper son départ.

Le contrat doit indiquer le montant du loyer mensuel et les éléments dont il se compose (loyer net et charges). Si les charges ne sont pas mentionnées, on considère qu'elles sont comprises dans le loyer. La liste des frais accessoires compris dans les charges doit figurer au contrat.

Le contrat peut être signé également par le conjoint ou le partenaire enregistré. Toutes les démarches, demandes et surtout la résiliation, ne seront alors valables que si la signature du conjoint ou partenaire figure sur le document. Il en va de même lorsque plusieurs locataires sont désignés sur le bail (concubins ou colocataires). Lorsqu'il y a plusieurs locataires, le contrat indique généralement que ceux-ci s'engagent conjointement et solidairement. Cela signifie que le bailleur peut réclamer la totalité du loyer à un seul des locataires, en principe le plus solvable.

c) La garantie

Le bailleur peut exiger une garantie, pour se prémunir en cas de non-paiement du loyer ou en cas de dégradations du logement. Dans ce cas, elle est prévue dans le bail et son montant **ne peut pas dépasser trois mois de loyer**.

En pratique le locataire dépose le montant de la garantie auprès d'une banque sur un compte d'épargne ou de dépôt à son nom et fournit au bailleur le document (formulaire type) prouvant la constitution de la garantie.

Si le locataire a des difficultés à réunir la somme demandée, il peut s'adresser à certaines sociétés offrant un système de cautionnement. Il faut vérifier avec le bailleur s'il accepte ce type de garantie et se renseigner par exemple auprès du CAGI quant aux sociétés qui proposent un cautionnement aux personnes détentrices d'une carte de légitimation.

La restitution de la garantie se fait à la fin du bail. Le propriétaire donnera son accord à la banque pour la libération de la garantie après l'état des lieux de sortie. À défaut d'accord, la banque n'a l'obligation de restituer la garantie au locataire qu'à l'expiration d'une année à compter de la fin du contrat.

Si le bailleur prétend au versement d'une partie de la garantie en sa faveur en fonction du décompte de sortie, il faut l'accord du locataire.

En cas de silence du bailleur ou de litige sur le décompte de sortie, il faut entreprendre de clarifier la situation dans les plus brefs délais.



d) L'état des lieux

L'état des lieux d'entrée doit être établi par le locataire et le bailleur (le propriétaire ou son représentant, la régie) en présence des deux parties qui le signent sur place et gardent chacune un exemplaire. Les travaux que le bailleur accepte de faire doivent être mentionnés. Des défauts ou dysfonctionnements constatés dans les jours suivant la prise de possession du logement doivent lui être signalés par écrit immédiatement.

Pour les logements meublés, tous les objets seront inventoriés.

L'état des lieux de sortie a lieu une fois que l'habitation est vidée de ses meubles et au moment de la restitution des clefs.

Il est conseillé au locataire d'assister (ce n'est pas obligatoire) à cette inspection de sortie effectuée par le bailleur. Le bailleur rédige un procès-verbal et avise immédiatement le locataire s'il a observé des défauts (art. 267a al. 1 du Code des obligations). Le locataire peut formuler des remarques sur le formulaire.

L'état des lieux de sortie est signé par les deux parties.

Le locataire ou le bailleur, s'il s'aperçoit d'erreurs ou d'omissions dans l'établissement de l'état des lieux de sortie, devra les signaler à l'autre partie dans les deux ou trois jours ouvrables. Le locataire peut contester le décompte de sortie si celui-ci fait état de réparations en lien avec des dégâts non signalés immédiatement. La loi prévoit que, s'il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée, c'est au propriétaire de prouver que le défaut n'existait pas.

e) L'assurance responsabilité civile (RC)

Le bailleur exige généralement une attestation d'assurance RC. Cette assurance couvre les dommages matériels et corporels causés à un tiers.

Si le locataire cause un dégât dans le logement il est important de le déclarer au plus vite à son assurance RC. Il en va de même si ce dégât n'est constaté qu'au moment de l'état des lieux de sortie.

f) La résiliation de bail

Par le bailleur :

Le bailleur doit annoncer le congé au moyen d'un formulaire officiel cantonal en respectant un préavis de trois mois avant la date d'échéance.

Dans un délai de 30 jours à compter de la réception du congé, le locataire peut, si la date de fin de bail lui pose problème, contester le congé auprès de l'autorité de conciliation pour demander une prolongation du bail.



Par le locataire :

Le locataire doit adresser au bailleur une lettre recommandée en respectant un préavis de trois mois (vérifier si le contrat de bail ne mentionne pas un délai supérieur) avant la date d'échéance annuelle du bail, sinon le bail sera reconduit tacitement. La lettre doit parvenir au propriétaire au plus tard le dernier jour du mois qui précède le début du délai de résiliation (au besoin l'amener en main propre à la régie le dernier jour ouvrable).

Pour une **résiliation anticipée**, le locataire doit mentionner la date de départ pour la fin du mois ou le 15 du mois, en respectant un **préavis de trois mois, et présenter un locataire de remplacement solvable** (se renseigner sur les critères acceptés) prêt à reprendre le logement à la date mentionnée, s'il ne veut pas avoir à payer le loyer jusqu'à l'échéance du bail.

Les personnes titulaires d'une carte de légitimation peuvent utiliser la [clause diplomatique](#) qui, à Genève, est incluse dans le contrat de bail (dans le canton de Vaud il faut demander de l'inclure). Cette clause, favorable au locataire, sert à être libéré des obligations plus rapidement en cas de départ lié au terme du contrat de travail. Toutefois, faute d'accord amiable entre le bailleur et le locataire, celui-ci reste redevable d'une indemnité de trois mois de loyer.

En cas de doutes sur les délais et conditions à respecter, il est utile de contacter le Centre d'Accueil de la Genève Internationale (CAGI).

N.B. : en cas de questions au cours de vos démarches, nous vous conseillons vivement de consulter les pages web du Centre d'Accueil de la Genève Internationale (CAGI), mises à jour en permanence, et de vous adresser directement à ce service pour tout renseignement personnalisé.

4. Adresses utiles en Suisse

La Brochure « Le logement en Suisse » présente de façon brève et concise les principales règles et droits fondamentaux de la location - en 19 langues :

[Brochure en 19 langues \(admin.ch\)](#)

**CAGI - Centre d'Accueil de la Genève Internationale
Service du Logement**

106, Route de Ferney
Case postale 103, 1211 Genève 20

Tél. : 022 546 14 17

www.cagi.ch

E-mail : immo.cagi@etat.ge.ch



ASLOCA - Association Genevoise de défense des locataires

12, rue du Lac
Case postale 6150

1211 Genève 6

Tél. : 022 716. 18.00/05

E-mail : asloca.geneve@asloca.ch

www.asloca.ch

Pas de renseignements par téléphone.

Permanence ou rendez-vous : tous les jours de 17 h 00 à 18 h 00.

Office des poursuites

46, rue du Stand
Case postale 208

1211 Genève 8

Tél. : 022 388 90 90

Fax : 022 388 93 20

<https://www.ge.ch/organisation/office-cantonal-poursuites>

USPI Genève (USPI union suisse des professionnels de l'immobilier)

4, rue de la Rôtisserie

Case postale 3344

1211 Genève 3

Tél. : 022 715 02 20

Fax : 022 715 02 22

www.uspi-ge.ch

CGI - Chambre Genevoise Immobilière (association de propriétaires)

4, rue de la Rôtisserie, Case postale 3344,

1211 Genève 3

Tél. : 022 715 02 20

Fax : 022 715 02 22

E-mail : info@cgionline.ch

www.cgionline.ch

5. FAQ

a) Comment puis-je obtenir une attestation de non-poursuite ?

Pour demander l'attestation de non-poursuite, vous avez deux possibilités :

- Créez votre « compte simple » en ligne en suivant les instructions données via le lien ci-dessous :

<https://www.ge.ch/poursuites/demander-extrait-du-registre-poursuites>



Veillez fournir une copie de votre passeport, votre numéro de téléphone et votre adresse e-mail.

- Présentez-vous directement à l'Office cantonal des poursuites. L'adresse et les heures d'ouverture sont accessibles via le lien suivant :
<https://ge.ch/annuaire/service/2549>

Si vous n'habitez pas en Suisse lors de votre recherche de logement, vous pouvez obtenir une attestation de non-poursuite en créant votre « compte simple » (voir ci-dessus).

