



HOUSING IN FRANCE

Table of contents

1. HOW TO FIND HOUSING	1
2. THE TENANCY AGREEMENT PROCESS.....	1
➤ DOCUMENTS REQUIRED	1
➤ TENANCY AGREEMENT	1
➤ DEPOSIT	2
➤ TENANTS' INSURANCE	3
➤ INVENTORY	3
➤ TERMINATION	4
<i>By the owner:</i>	4
<i>By the tenant:</i>	5
➤ JOINT TENANCIES	5
3. USEFUL ADDRESSES	6
4. ANNEXES	7
ANNEX 1	7
➤ MODEL TENANCY OR JOINT TENANCY AGREEMENT FOR UNFURNISHED PROPERTY	7
ANNEX 2	13
➤ MODEL TENANCY OR JOINT TENANCY AGREEMENT FOR FURNISHED PROPERTY.....	13
ANNEX 3	20
➤ COMPLETE LIST OF TOWNS CLASSED AS "OVERSUBSCRIBED" (<i>ZONE TENDUE</i>) IN AIN (01)	20
ANNEX 4	21
➤ Model letter for tenants giving notice.....	21
5. FAQ	22
1- WHICH DOCUMENTS ARE REQUIRED WHEN SIGNING A TENANCY AGREEMENT?	22
2- WHERE CAN I GET A MODEL TENANCY AGREEMENT?	22
3- WHAT SERVICE CHARGES MUST BE PAID BY THE TENANT?	22
4- WHAT REPAIRS MUST THE TENANT PAY FOR?	22

1. How to find housing

- Check the CERN Housing Service website:
<http://cern.ch/housing-service/>
See point 10 of the [Welcome brochure - Accommodation](#) for more information
- Check the CERN Market website:
<https://cern.ch/cern-market/lists/messages/>
- Contact the Housing Service of the International Geneva Welcome Centre (CAGI). CAGI hosts a housing exchange (*bourse du logement*):
<http://www.cagi.ch/en/logement/bourse-du-logement.php>
- Contact the professionals: estate agents, notaries, property managers.
- Look through the small ads, in newspapers and online:
 - www.topannonces.fr
 - www.tout-immobilier.fr
 - www.paruvendu.fr
 - www.i2cimmobilier.com
 - www.abi-immobilier.fr
 - www.aba.fr/en/
 - www.leboncoin.fr
- Ask friends and colleagues.

2. The tenancy agreement process

➤ Documents required

The owner of the property or the professional handling the transaction may request that you provide the following documents:

- Identity document
- Proof of income (last three payslips, employment contract, most recent tax assessment notice).
- A guarantee from a third party (family member or friend) who agrees to pay your rent if you are unable to do so.

In the case of unfurnished properties, the owner is not entitled to refuse guarantors on the grounds that they are not of French nationality or do not live in France (French law: [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 – Article 22-1](#)).

➤ Tenancy agreement

For all new tenancies since 1 August 2015, the agreement must comply with the standard contract defined by French law ([décret n° 2015-587 du 29 mai 2015](#)).

A tenancy agreement for a property rented as a primary residence must be drawn up in duplicate, and dated and signed by the owner and tenant, with each party retaining an original copy. A copy of the agreement must be given to the person acting as guarantor.

The contract may be concluded:

- either directly between the owner and the tenant as a private deed (*sous seing privé*), on plain paper, if necessary with assistance from a professional (estate agent, bailiff, notary, etc.).
- or by a notary, in which case it is a notarised agreement (*acte notarié*), and copies must be provided to the owner and the tenant.

Model tenancy agreements may be obtained from professionals (estate agents, bailiffs, notaries, etc.), housing associations or property owners. You can find sample tenancy agreements, for an unfurnished property in Annex 1 and for a furnished property in Annex 2 (see FAQ No. 2).

In general, tenancies for **unfurnished** accommodation are for a period of three years. At the end of the tenancy, if notice has not been given by either party, the tenancy is renewed on the basis of a proposal by the owner or automatically continues under the same conditions for three years.

In the case of **furnished** accommodation, tenancies are for at least one year. At the end of the tenancy, if notice has not been given by the owner or the tenant and no proposal for renewal has been made, the tenancy automatically continues under the same conditions for one year.

➤ **Deposit**

A deposit is a sum of money intended to guarantee the payment of unpaid rent and/or charges. It guarantees payment for any repairs that are the responsibility of the tenant. It may be cashed if this is provided for in the tenancy agreement.

For an **unfurnished property**, the amount cannot exceed one month's rent, excluding service charges.

For a **furnished property**, the amount cannot exceed two months' rent, excluding service charges.

Regardless of whether the property is unfurnished or furnished, the owner is obliged to return the deposit within two months of the keys being returned. Since the introduction of the French "Alur" law ([*loi Alur du 24 mars 2014*](#)), if the inventory on departure complies with the inventory carried out on arrival, the time period allowed for the return of the deposit is halved: i.e. the owner has only one month to return the deposit to the former tenant, who must therefore provide his or her new address.

If the deposit is not returned within the applicable time period, you must give the owner formal notice, by registered letter with acknowledgement of receipt, to pay the sum due or to supply the necessary documentary evidence

authorising him or her to keep part or all of it. If he or she fails to do so, you should first contact the conciliation commission ([commission de conciliation](#)) and then the local court if conciliation is not successful.

Please note: The “Alur” law was initially applied to tenancy agreements signed after 27 March 2014. Since the adoption of the “Macron” law, this right can be exercised regardless of the date on which the agreement was signed.

➤ **Tenants' insurance**

The tenant must take out insurance covering all risks associated with renting (principally: water damage, fire, explosion and, where relevant, theft of equipment), with an insurance company of his or her choice.

The tenant must provide proof of this insurance (*attestation d'assurance*) when the keys are handed over and then every year if the owner so requests. In the absence of insurance, the owner is permitted to:

- end the tenancy if such action is provided for in the tenancy agreement,
- take out an insurance policy on the tenant's behalf and claim the costs back from the tenant.

➤ **Inventory**

The inventory (*état des lieux* or *constat d'état des lieux*) is an important document that describes the condition of the property. It must be appended to the tenancy agreement and retained.

Model inventories may be obtained from housing professionals or from tobacconists' (*bureaux de tabac*).

The tenant and the owner must draw up the inventory in writing at the start of the tenancy when the keys are handed over and at the end when the keys are returned.

The inventory must be written in a very precise manner as it will be used to compare the condition of the property upon the arrival and departure of the tenant so that the owner can require any damage to be repaired.

The inventory can be drawn up by a bailiff if either the owner or tenant refuses to agree on an amicable and mutual assessment, or to avoid litigation. The costs of this inventory are shared.

➤ **Fees payable by the tenant on taking up residence**

- The fees of any professionals involved (notary, estate agent).
- Inventory fees if the inventory is drawn up by a bailiff (cost to be shared under certain conditions).

- Fees for opening electricity, water and gas accounts and subsequent consumption costs.
- The *taxe d'habitation* (French property tax) if the tenant occupies the property on 1 January of a given year. The bill for this is sent in October.
- Service charges: maintenance of communal areas, lifts, tax for waste disposal, etc.
- Repairs that are the responsibility of the tenant: the tenant must carry out minor repairs and regular maintenance (garden maintenance, cleaning of interior, touching up paintwork, replacement of tap washers, chimney sweeping, etc.)
Major repairs, due to ageing of the property, construction defects or *force majeure*, must be paid for by the owner.

Please note: *The tenant must be able to supply proof of rent payments and must therefore keep all rent receipts received from the owner or the owner's representative. The owner is not obliged to provide a receipt unless specifically requested to do so by the tenant.*

➤ **Termination**

By the owner:

In the case of an **unfurnished property**, the owner must give notice at least six months before the end of the tenancy, specifying the reason (taking the property back for him- or herself or for a member of his or her family, selling the property or another substantive reason) and must comply with the applicable procedures.

In the case of a **furnished property**, the owner may end the tenancy upon its expiry, subject to three months' notice, specifying the reason for doing so.

In both cases, the owner must inform the tenant of the notice by letter, specifying the reason for the termination and attaching any supporting documents. The letter must be delivered by registered post with acknowledgement of receipt, or by a bailiff or by hand against a receipt. The notice period begins on the date on which the letter is received or is delivered by the bailiff.

By the tenant:

In the case of an **unfurnished property**, the tenant may terminate the tenancy agreement at any time, subject to a notice period of 3 months, which may be reduced to one month under certain conditions (transfer of job, obtaining a first job, loss of job, obtaining a new job following loss of job ([Loi du 6 juillet 1989 Article 15](#)) and if the property is located in an oversubscribed area (*zone tendue*) - see the list in Annex 3 and [Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013](#)). Notice must be given in the form of a registered letter with acknowledgement of receipt: an e-mail is not sufficient!!!

The notice period begins on the date on which the letter is received.

The tenant must pay the rent and all applicable service charges during the notice period, unless another person is able to occupy the property before the end of the period.

In the case of a **furnished property**, the tenant may end the tenancy at any time, subject to a notice period of one month. The tenant must send formal notice by registered post with acknowledgement of receipt, or via a bailiff or by hand-delivered letter against a receipt or signature.
(see model letter in Annex 4).

➤ **Joint tenancies**

Some important points to note:

Joint tenancies (*colocation*, not to be confused with *sous-location*, i.e. subletting) are governed by the French “Alur” law ([loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014](#)). A joint tenancy is defined as the rental of a single property by several tenants as their primary residence, whether it is unfurnished or furnished.

It is essential that all tenants are mentioned in the agreement in order for them to benefit from legal protection.

The owner may also sign an individual contract with each of the tenants: in this case it is a multiple tenancy (*colocation à baux multiples*).

Each tenant remains free to leave the accommodation at any time, without the agreement of the other tenants. However, notice must be given to the owner in the form of a registered letter with acknowledgement of receipt, to be submitted within the usual notice period.

3. Useful addresses

**Association Départemental pour l'information sur le Logement: ADIL
(Departmental housing information association)**

AIN

34, rue Général Delestraint

01000 Bourg en Bresse

Tel.: 04 74 21 82 77

www.adil.org/01/

Information may be obtained easily by telephone. Regular drop-in sessions (by appointment only) take place in Saint-Genis-Pouilly twice a month. To book an appointment, contact the Bourg-en-Bresse office.

HAUTE-SAVOIE

4, avenue de Chambéry

74000 Annecy

Tel.: 04 50 45 79 72 (face-to-face meetings by appointment only)

For drop-in sessions, see the ANIL (*Agence Nationale pour l'Information et le Logement*) website:

<http://www.adil74.org/74/>

**CAGI - International Geneva Welcome Centre
Housing Service**

106, Route de Ferney

Case postale 103, 1211 Genève 20

Tel. 022 546 14 17

www.cagi.ch

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

Chambre des Notaires de l'Ain (Ain chamber of notaries)

18 bis, rue des Dîmes

B.P. 1099 - 01009 BOURG EN BRESSE CEDEX

Tel.: 04 74 23 20 21

E-mail: chambre.ain@notaires.fr

www.chambre-ain.notaires.fr

**Chambre interdépartementale des notaires de Savoie et Haute-Savoie
(Savoie and Haute-Savoie chamber of notaries)**

Maison du notariat

130 route du Vieran

Proméry

74370 PRINGY

Tel.: 04 50 27 24 56

E-mail: ci.73.74@notaires.fr

www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr

4. Annexes

Annex 1

➤ MODEL TENANCY OR JOINT TENANCY AGREEMENT FOR UNFURNISHED PROPERTY

Source: www.anil.org

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Champ du contrat type : le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

Modalités d'application du contrat type : le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi du 6 juillet 1989 modifiée. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat ;
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat ;
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

Le contrat type de location ou de colocation contient les éléments suivants :

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- [nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale (1)) / adresse électronique (facultatif)] (2) désigné (s) ci-après « le bailleur » ;
- le cas échéant, représenté par le mandataire :

- [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;
- le cas échéant, [numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant] (3).
- [nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires, adresse électronique (facultatif)] désigné (s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] ;
- type d'habitat : [immeuble collectif ou individuel] ;
- régime juridique de l'immeuble : [mono propriété ou copropriété] ;
- période de construction : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;
- surface habitable : [...] m2 ;
- nombre de pièces principales : [...] ;
- le cas échéant, Autres parties du logement : [exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.] ;
- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.] ;
- modalité de production de chauffage : [individuel ou collectif](4) ;
- modalité de production d'eau chaude sanitaire : [individuelle ou collective] (5).

B. Destination des locaux : [usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation]

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : [exemples : cave, parking, garage etc.]

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : [Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux, laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs etc.]

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.]

III. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : [...]

B. Durée du contrat : [durée minimale de trois ou six ans selon la qualité du bailleur] ou [durée réduite et minimale d'un an lorsqu'un événement précis (6) le justifie]

C. Le cas échéant, Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location : [...]

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : [...] (7) ;

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues(8) :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : [Oui / Non].

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : [Oui / Non].

- montant du loyer de référence : [...] €/m² / Montant du loyer de référence majoré : [...] €/m² ;

- le cas échéant Complément de loyer : [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire : [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer] (9).

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : [...].

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : [...].

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision / En cas de colocation, les parties peuvent convenir de la récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait].

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou, en cas de colocation, du forfait de charge : [...].

3. Le cas échéant, En cas de colocation et si les parties en conviennent, modalités de révision du forfait de charges : [...] (10).

C. Le cas échéant, contribution pour le partage des économies de charges : (11)

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : [...].

2. Eléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : [...].

D. Le cas échéant, En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires (12) : [Oui / Non]

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : [...](13).

2. Montant récupérable par douzième : [...].

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : [... (14)] ;

- paiement [à échoir / à terme échu] ;

- date ou période de paiement : [...] ;

- le cas échéant, Lieu de paiement : [...] ;

- le cas échéant, Montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location : [détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérable, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

F. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

1. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : [...].

2. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

V. Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : [...] (15)

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur : [nature des travaux, modalités d'exécution, délai de réalisation ainsi que montant de la majoration du loyer] (16)

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire / Garantie autonome : [inférieur ou égal à un mois de loyers hors charges].

VII. Le cas échéant, Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires].

VIII. Le cas échéant, Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée].

IX. Le cas échéant, Honoraires de location (17)

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [...] €/m² de surface habitable ;

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : [...] €/m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;

- autres prestations : [détail des prestations et conditions de rémunération].

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation].

X. Autres conditions particulières

[A définir par les parties]

XI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (18) ;

- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (19) ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité (20) .

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux (21)

E. Le cas échéant, Une autorisation préalable de mise en location (22)

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (23)

Le [date], à [lieu],

Signature du bailleur [ou de son mandataire, le cas échéant] Signature du locataire

(1) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. (2) A reproduire si pluralité de bailleur. (3) Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. (4) Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (5) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (6) Limité aux événements précis qui justifient que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales. (7) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément. (8) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret. (9) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant le signature du bail. (10) Si les parties conviennent d'un forfait de charges et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal. (11) Art. 23-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. (12) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte. (13) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

(14) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire. (15) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois. (16) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence ; (17) A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin. (18) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application listant notamment les matériaux ou produits concernés. (19) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret. (20) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral. (21) L'état des lieux d'entrée est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat. (22) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). (23) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous évalué.

Annex 2

➤ MODEL TENANCY OR JOINT TENANCY AGREEMENT FOR FURNISHED PROPERTY

Source: www.anil.org

(Soumis au titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

Champ du contrat type : Le présent contrat type de location est applicable aux locations et aux colocations de logement meublé et qui constitue la résidence principale du preneur, à l'exception :

- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- des locations de logement appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré et faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Modalités d'application du contrat type : Le régime de droit commun en matière de baux d'habitation est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'ensemble de ces dispositions étant d'ordre public, elles s'imposent aux parties qui, en principe, ne peuvent pas y renoncer.

En conséquence :

- le présent contrat type de location contient uniquement les clauses essentielles du contrat dont la législation et la réglementation en vigueur au jour de sa publication imposent la mention par les parties dans le contrat. Il appartient cependant aux parties de s'assurer des dispositions applicables au jour de la conclusion du contrat.
- au-delà de ces clauses, les parties sont également soumises à l'ensemble des dispositions légales et réglementaires d'ordre public applicables aux baux d'habitation sans qu'il soit nécessaire de les faire figurer dans le contrat et qui sont rappelées utilement dans la notice d'information qui doit être jointe à chaque contrat.
- les parties sont libres de prévoir dans le contrat d'autres clauses particulières, propres à chaque location, dans la mesure où celles-ci sont conformes aux dispositions législatives et

réglementaires en vigueur. Les parties peuvent également convenir de l'utilisation de tout autre support pour établir leur contrat, dans le respect du présent contrat type.

Le contrat type de location ou de colocation contient les éléments suivants :

I. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- [nom et prénom, ou dénomination du bailleur / domicile ou siège social / qualité du bailleur (personne physique, personne morale,(24)) / adresse électronique (facultatif)] (25) désigné(s) ci-après « le bailleur ».

- Le cas échéant, représenté par le mandataire :

- [nom ou raison sociale et adresse du mandataire ainsi que l'activité exercée] ;

- Le cas échéant [numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle / nom et adresse du garant](26).

- [nom et prénom du ou des locataires ou, en cas de colocation, des colocataires, adresse électronique (facultatif)] désigné(s) ci-après « le locataire ».

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

- localisation du logement : [exemples : adresse / bâtiment / étage / porte etc.] ;

- type d'habitat : [immeuble collectif ou individuel] ;

- régime juridique de l'immeuble : [mono propriété ou copropriété] ;

- période de construction : [exemples : avant 1949, de 1949 à 1974, de 1975 à 1989, de 1989 à 2005, depuis 2005] ;

- surface habitable : [...] m2 ;

- nombre de pièces principales : [...] ;

- le cas échéant, autres parties du logement : [exemples : grenier, comble aménagé ou non, terrasse, balcon, loggia, jardin etc.] ;

- le cas échéant, Eléments d'équipements du logement : [exemples : cuisine équipée, détail des installations sanitaires etc.] ;

- modalité de production chauffage : [individuel ou collectif] (27) ;

- modalité de production d'eau chaude sanitaire : [individuelle ou collective] (28).

B. Destination des locaux : [usage d'habitation ou usage mixte professionnel et d'habitation]

C. Le cas échéant, Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire : [exemples : cave, parking, garage etc.]

D. Le cas échéant, Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun : [Garage à vélo, ascenseur, espaces verts, aires et équipements de jeux,

laverie, local poubelle, gardiennage, autres prestations et services collectifs etc.]

E. Le cas échéant, Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication : [exemples : modalités de réception de la télévision dans l'immeuble, modalités de raccordement internet etc.]

III. Date de prise d'effet et durée et du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : [...]

B. Durée du contrat : [durée minimale d'un an ou de neuf mois si la location est consentie à un étudiant]

A l'exception des locations consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois, les contrats de location de logements meublés sont reconduits tacitement à leur terme pour une durée d'un an et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

Les contrats de locations meublées consenties à un étudiant pour une durée de neuf mois ne sont pas reconduits tacitement à leur terme et le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur peut, quant à lui, mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé.

IV. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : [...] (29).

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues (30) :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : [Oui / Non] ;

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : [Oui / Non].

- montant du loyer de référence : [...] €/m² / Montant du loyer de référence majoré : [...] €/m² ;

- Le cas échéant, Complément de loyer : [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

c) Le cas échéant, Informations relatives au loyer du dernier locataire : [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer](31).

2° Le cas échéant, Modalités de révision :

a) Date de révision : [...].

b) Date ou trimestre de référence de l'IRL : [...].

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables : [Provisions sur charges avec régularisation annuelle ou paiement périodique des charges sans provision ou récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait].

2. Le cas échéant, Montant des provisions sur charges ou du forfait de charges [...].

3. Le cas échéant, Modalités de révision du forfait de charges : [...] (32).

C. Le cas échéant, En cas de colocation, souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires (33) : [Oui / Non]

a) Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : [...] (34).

b) Montant récupérable par douzième : [...].

D. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : [...](35) ;

- paiement [à échoir / à terme échu] ;

- date ou période de paiement : [...] ;

- le cas échéant, Lieu de paiement : [...] ;

- le cas échéant, Montant total du à la première échéance de paiement pour une période complète de location : [Détailler la somme des montants relatifs au loyer, aux charges récupérable, à la contribution pour le partage des économies de charges et, en cas de colocation, à l'assurance récupérable pour le compte des colocataires].

E. Le cas échéant, exclusivement lors d'un renouvellement de contrat, Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous évalué

3. Montant de la hausse ou de la baisse de loyer mensuelle : [...].

4. Modalité d'application annuelle de la hausse : [par tiers ou par sixième selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer].

V. Travaux

A. Le cas échéant, Montant et nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement : [...] (36)

B. Le cas échéant, Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur ou d'acquisitions d'équipements : [nature des travaux ou des équipements, modalités d'exécution, délai de réalisation ou d'acquisition ainsi que montant de la majoration du loyer] (37)

C. Le cas échéant, Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire : [durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]

VI. Garanties

Le cas échéant, Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : [inférieur ou égal à deux mois de loyers hors charges].

VII. Le cas échéant, Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : [clause prévoyant la solidarité des locataires et l'indivisibilité de leurs obligations en cas de pluralité de locataires].

VIII. Le cas échéant, Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat : [clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, le non versement du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée].

IX. Le cas échéant, Honoraires de location (38)

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables :

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [...] €/m2 de surface habitable ;

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : [...] €/m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation] ;

- le cas échéant, Autres prestations : [détail des prestations et conditions de rémunération].

2. Honoraires à la charge du locataire :

- prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : [détail des prestations effectivement réalisées et montant des honoraires toutes taxes comprises dus à la signature du bail] ;

- le cas échéant, Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée : [montant des honoraires toutes taxes comprises dus à compter de la réalisation de la prestation].

X. Autres conditions particulières

[A définir par les parties]

XI. Annexes

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges

B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante (39) ;

- le cas échéant, Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (40) ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité (41).

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

D. Un état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier (42)

E. Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location (43)

F. Le cas échéant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (44)

Le [date], à [lieu],

Signature du bailleur [ou de son mandataire, le cas échéant] Signature du locataire

(24) Préciser si la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. (25) A reproduire si pluralité de bailleur. (26) Mention obligatoire s'appliquant aux professionnels exerçant une activité mentionnée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. (27) Si chauffage collectif, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (28) En cas de production collective, préciser les modalités de répartition de la consommation du locataire. (29) Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément. (30) Zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel telles que définies par décret. (31) Mention obligatoire si le précédent locataire a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail. (32) Si les parties conviennent d'un forfait de charges

et de sa révision annuelle, ce forfait est révisé dans les mêmes conditions que le loyer principal. (33) Au cours de l'exécution du contrat de location et dans les conditions prévues par la loi, les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance souscrite par le bailleur pour leur compte. (34) Correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. (35) Paiement mensuel de droit à tout moment à la demande du locataire. (36) Le cas échéant, préciser par ailleurs le montant des travaux d'amélioration effectués au cours des six dernier mois. (37) Clause invalide pour les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence. (38) A mentionner lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin. (39) A compter de l'entrée en vigueur du décret d'application lisant notamment les matériaux ou produits concernés. (40) A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévue par décret. (41) La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral. (42) Ces documents sont établis lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat. (43) Dispositif applicable dans certains territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé délimité localement par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal (art. 92 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). (44) Lorsque la détermination du montant du loyer est la conséquence d'une procédure liée au fait que le loyer précédemment appliqué était manifestement sous-évalué.

Annex 3

➤ **COMPLETE LIST OF TOWNS CLASSED AS “OVERSUBSCRIBED” (ZONE TENDUE) IN AIN (01)**

Source : <http://www.pap.fr/argent/calculettes/liste-zone-tendue>

Beauregard
Beynost
Dagneux
Fareins
Ferney-Voltaire
Frans
Jassans-Riottier
La Boisse
Massieux
Messimy-sur-Saône
Miribel
Misérieux
Montluel
Neyron

Ornex
Parcieux
Prévessin-Moëns
Reyrieux
Saint-Bernard
Saint-Didier-de-Formans
Saint-Genis-Pouilly
Saint-Maurice-de-Beynost
Sainte-Euphémie
Sergy
Thoiry
Toussieux
Trévoux

Annex 4

➤ Model letter for tenants giving notice

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur (ou Madame)

Je vous informe de mon intention de quitter le logement que je loue en tant que locataire depuis le (date de prise d'effet du contrat) à l'adresse mentionnée ci-dessus.

(Exemple de cas de préavis réduit) : La commune de La Ciotat étant située dans une zone tendue au regard du décret n°2013-392 du 10 mai 2013, je bénéficie d'un délai de préavis réduit à un mois.

Ou indiquer un autre motif légal (licenciement, mutation, bénéficiaire du RSA, etc..) au regard de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, je bénéficie d'un délai de préavis réduit à un mois.

Ainsi, je vous donne congé pour la date du (../../..) afin de respecter les trois mois de préavis (ou un mois de préavis réduit) que m'impose la loi. Je me tiens à votre disposition pour fixer une date, afin d'établir, en ma présence, un état des lieux de sortie.

Veuillez croire, Monsieur (ou Madame), à ma considération distinguée.

5. FAQ

1- Which documents are required when signing a tenancy agreement?

- Inventory
- Proof of tenants' insurance (*attestation d'assurance*)
- Technical diagnostic file for the property (*dossier de diagnostic technique*)
- Extracts from the rules of the *copropriété*
- Deposit guarantee
- Information note

2- Where can I get a model tenancy agreement?

On the ANIL website (www.anil.org, click on *Bailleur/Bail*), you will find template contracts for unfurnished and furnished properties, as well as the information note to be annexed to the agreement. Alternatively: The consumer protection association, CLCV (www.clcv.org, click on "*Infos et conseil pratiques*" then "*Formulaires*").

3- What service charges must be paid by the tenant?

The list of charges considered "recoverable" is limited and fixed by French law: [décret n° 87-713 du 26 août 1987](#) completed by [article 23 de la loi du 6 juillet 1989](#).

4- What repairs must the tenant pay for?

The list of repairs considered to be the responsibility of the tenant is laid down in French law ([décret n°87-712 du 26 août 1987](#)).



HOUSING IN THE CANTON OF GENEVA

Table of contents

1.	HOW TO FIND HOUSING	2
2.	THE TENANCY AGREEMENT PROCESS.....	2
➤	DOCUMENTS REQUIRED.....	2
➤	TENANCY AGREEMENT.....	3
➤	DEPOSIT	3
➤	INVENTORY.....	4
➤	PERSONAL LIABILITY INSURANCE (RC, ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE).	4
➤	TERMINATION OF A TENANCY AGREEMENT.....	5
	<i>By the lessor:</i>	5
	<i>By the tenant:</i>	5
3.	USEFUL ADDRESSES IN SWITZERLAND.....	6

1. How to find housing

- Consult the CERN Housing Service website:
<http://cern.ch/housing-service/>.
- Consult the [Welcome brochure](#) (point 10 - Accommodation).
- Check the CERN Market website:
<https://cern.ch/cern-market/lists/messages/>
- Contact the Housing Service of the International Geneva Welcome Centre (CAGI). The CAGI website provides essential general information. CAGI can help you with househunting and understanding your tenancy agreement to avoid any subsequent problems.
<http://www.cagi.ch/>, e-mail: immo.cagi@etat.ge.ch
- CAGI hosts a housing exchange platform (*bourse de logement*) for international civil servants:
<http://www.cagi.ch/en/logement/bourse-du-logement.php>.
- Check the USPI Geneva website www.uspi-ge.ch, in particular the list of estate agents who are members of this association, to view the properties they have available and make contact. You can also complete a general request and send it to the many estate agents who are members of this association.
- Consult the small ads in periodicals like GHI ("Genève Home Information"): www.ghi.ch or "Tout l'immobilier": www.toutimmo.ch and in daily newspapers such as "La Tribune de Genève", "Le Temps" or "24 heures" (in the canton of Vaud).
- If you respond to an ad placed by a private individual, be very careful if asked to pay a reservation deposit before visiting the property. Ask CAGI for more information as to whether such a request is valid.

2. The tenancy agreement process

➤ Documents required

- Valid identity document
- *Carte de légitimation* or residence permit.
- Proof of salary (*attestation de salaire*) provided by your employer.
- Proof that no legal proceedings have been brought against you (*attestation de non poursuite*) provided by the *Office des poursuites et faillites*. This document is usually required and is even issued for people who have only recently arrived in the area. It can be requested online (allow 10 working days) or obtained from the office itself: <http://ge.ch/opf/attestation-de-non-poursuite>

Source: [Attestation de non-poursuite](#)

➤ **Tenancy agreement**

The tenant and the lessor (the owner or the estate agent acting on the owner's behalf) conclude the tenancy agreement **in writing**.

Several types of tenancy agreement exist; this document does not attempt to describe them all. Above all, you should **check the proposed duration** of the agreement, which must be indicated in years, months and days, along with the start and end dates.

Fixed-term tenancy: the tenancy is concluded for a specific period, with no possibility of renewal. However, in the absence of communication between the parties, it is extended de facto and becomes renewable, in which case the time limits set by the cantonal authorities apply.

Indefinite tenancy: the initial duration of the tenancy is a minimum of one year and it is tacitly renewed under the same conditions, unless notice of termination is given at least three months in advance of the next expiry date.

Minimum duration tenancy: e.g. three years; this offers security but may be disadvantageous if the tenant wishes to leave earlier.

The **agreement** must indicate the monthly rent and its composition (net rent and charges). If the charges are not mentioned, they are considered to be included in the rent. A list of supplementary fees included in the charges must be included in the agreement.

The agreement may be signed also by the tenant's spouse or registered partner. Any subsequent actions or requests, in particular notices of termination, will be valid only if the signatures of both spouses or partners appear on the document. The same applies if several tenants are named on the tenancy agreement (cohabiting partners or multiple tenants). When there are several tenants, the agreement will generally indicate that they are jointly and severally liable. This means that the lessor is entitled to claim the total rent from one of the tenants, in principle the most solvent.

➤ **Deposit**

The lessor may require a deposit, serving as a guarantee in the event of non-payment of rent or damage to the property. The deposit must be provided for in the tenancy agreement and **cannot exceed 3 months' rent**.

In practice, the tenant pays the amount of the deposit into a bank savings or deposit account in his or her own name and provides the lessor with a document (template form) as proof of the deposited amount.

If the tenant experiences difficulties in raising the required sum, he or she can contact various organisations that offer special rent guarantee facilities. You must check that the lessor will accept this type of guarantee. You can ask CAGI, for example, which organisations offer this facility to people in possession of a *carte de légitimation*.

The deposit is returned at the end of the tenancy. The owner will give consent to the bank to release the deposit amount after the departure inventory is complete. Without this consent, the bank cannot return the deposit to the tenant until a year has elapsed since the end of the tenancy agreement.

If the lessor claims part of the deposit as payment of any expenses relating to the tenant's departure, the tenant must agree for the money to be released.

If the lessor is not responsive or a disagreement arises regarding the expenses relating to the tenant's departure, the parties should endeavour to resolve the situation as soon as possible.

➤ **Inventory**

The **arrival inventory** must be drawn up by the tenant and the lessor (the owner or the estate agent acting on the owner's behalf) in the presence of both parties, who sign it and each keep a copy. Any work that the lessor undertakes to perform must be mentioned. Defects or malfunctions observed in the days after the tenant takes possession of the property must be indicated to the lessor immediately in writing.

In the case of furnished accommodation, all items must be included in the inventory.

The **departure inventory** is carried out once the tenant has removed all of his or her possessions from the property and has handed back the keys.

The tenant is advised to attend the departure inspection (although it is not compulsory), which is carried out by the lessor. The lessor writes a report and immediately notifies the tenant of any defects observed (as per art. 267a al. 1 of the *Code des Obligations*). The tenant may make comments on the form.

The departure inventory is signed by both parties.

If the tenant or the lessor subsequently discovers any errors or omissions in the departure inventory, he or she must notify the other party within two or three working days. The tenant may contest the expenses relating to departure if they include charges for repairs arising from damage not reported immediately. The law stipulates that, if no arrival inventory was carried out, the owner must prove that any defects were not pre-existing.

➤ **Personal liability insurance (RC, *assurance responsabilité civile*)**

The lessor will generally require a personal liability insurance certificate (*attestation d'assurance RC*). This insurance covers injury and material damage to third parties.

If the tenant causes damage to the property, this should be reported as soon as possible to the RC insurance provider, even if the damage is observed during the departure inventory process.

➤ **Termination of a tenancy agreement**

By the lessor:

The lessor must give notice using an official cantonal form, at least three months prior to the expiry date of the tenancy agreement.

Within 30 days of receipt of the notice, the tenant may, if the tenancy end date poses a problem, contest the notice with the mediation authority (*autorité de conciliation*) to request an extension of the tenancy agreement.

By the tenant:

The tenant must send the lessor a registered letter giving three months' notice (provided that the agreement does not mention a longer notice period) prior to the annual expiry date of the tenancy, otherwise the agreement will be tacitly renewed. The letter must reach the owner by the last day of the month preceding the start of the notice period (if necessary, it can be delivered to the estate agency by hand on the last working day of the month).

For **early termination**, the tenant must mention the departure date, either the end of the month or the 15th of the month, giving **notice of three months and naming a solvent replacement tenant** (ask the lessor for further information on the acceptable criteria) prepared to take over the property on the date indicated; failing this, the tenant must pay the rent until the expiry of the tenancy agreement.

*Persons holding a carte de légitimation may avail themselves of the **diplomatic clause** which, in Geneva, is included as standard in the tenancy agreement (in the canton of Vaud you must request its inclusion). This clause offers the tenant special conditions granting release from the obligations of the agreement more quickly in the event of departure due to the expiry of an employment contract. However, unless the lessor and tenant are able to reach an amicable agreement, the tenant remains liable for three months' rent.*

In the event of any doubts about the timescales and conditions to be respected, contact the International Geneva Welcome Centre (CAGI).

N.B. For more detailed information about the process, we strongly advise that you consult the International Geneva Welcome Centre (CAGI) website, which is constantly being updated, and contact their housing service directly for personalised information.

3. Useful addresses in Switzerland

The “Living in Switzerland” brochure presents a concise summary of the main rules and laws regarding the rental of housing - in 16 different languages

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wie-wir-wohnen/infoblatt-wohnen/infoblatt.html>

**CAGI - International Geneva Welcome Centre
Housing Service**

106, Route de Ferney

Case postale 103, 1211 Genève 20

Tel.: 022 546 14 17

www.cagi.ch

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

ASLOCA – Association Genevoise de défense des locataires (Geneva tenants' association)

12, rue du Lac

Case postale 6150

1211 Geneva 6

Tel.: 022 716 18 00/05

E-mail: asloca.geneve@asloca.ch

www.asloca.ch

Information cannot be provided over the telephone.

Drop-in service or appointments: every day between 5 p.m. and 6 p.m.

Office des poursuites (Legal proceedings office)

46, rue du Stand

Case postale 208

1211 Genève 8

Tel.: 022 388 90 90

Fax: 022 388 93 20

www.geneve.ch/opf

USPI Genève (Swiss union of real estate professionals)

4, rue de la Rôtisserie

Case postale 3344

1211 Genève 3

Tel.: 022 715 02 20

Fax: 022 715 02 22

www.uspi-ge.ch

CGI - Chambre Genevoise Immobilière (property owners association)

4, rue de la Rôtisserie, Case postale 3344,

1211 Geneva 3

Tel.: 022 715 02 20

Fax: 022 715 02 22

E-mail: info@cgionline.ch

www.cgionline.ch