

BAIL A LOYER

Convenu entre

LA VILLE DE GENEVE

propriétaire de l'immeuble sis 8 rue Lissignol,
représentée par Monsieur Claude HAEGI, Conseiller administratif

désignée ci-après par "le bailleur", d'une part, et

L'ASSOCIATION DU CONSEIL GENERAL-LISSIGNOL

représentée par Messieurs Nicolas WADIMOFF et Enrico GASTALDELLO

désignée ci-après par "l'association" d'autre part,

Objet de la location

Article premier. - Le bailleur loue à l'association, qui accepte, aux conditions stipulées dans ce bail et ses annexes, la totalité de l'immeuble sis 8, rue Lissignol, à l'exception des locaux qui font l'objet de baux distincts et qui seront loués à l'association au fur et à mesure de leur libération.

Au moment de la signature, les locaux suivants font l'objet du présent bail :

- Arcade au rez-de-chaussée à gauche
- 3 pièces - 1er étage droite
- 4 pièces - 1er étage gauche (traversant)
- 2 pièces - 2ème étage gauche - porte droite
- 2 pièces - 2ème étage porte face
- 2 pièces - 2ème étage gauche (traversant)
- 3 pièces - 2ème étage porte droite (traversant)
- 2 pièces - 2ème étage gauche - porte gauche
- 2 pièces - 3ème étage porte face
- 2 pièces - 3ème étage gauche (traversant)
- 2 pièces - 3ème étage gauche - porte gauche
- 2 pièces - 3ème étage gauche - porte droite
- 3 pièces - 3ème étage droite - porte droite (traversant)
- 2 pièces - 4ème étage porte face
- 2 pièces - 4ème étage gauche - porte gauche
- 2 pièces - 4ème étage gauche - porte droite
- 3 pièces - 4ème étage droite (traversant)

Ces locaux sont destinés à l'habitation, à l'exception de l'arcade dont la destination sera fixée ultérieurement, par écrit, d'un commun accord entre les parties.

./.

Suite du bail de l'Association du Conseil Général-Lissignol

L'association déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mises à sa disposition et n'en pas demander une désignation plus complète; elle les accepte pour la durée du bail dans l'état où elle les reçoit et s'engage à n'en pas faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués ni en modifier la distribution.

Durée et prix

Art.2.- La présente location est faite pour la durée d'une année qui commence le 1.6.1989 (premier juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf)

pour finir le 31.5.1990 (trente-et-un mai mil neuf cent nonante)

moyennant un loyer annuel de Fr. 43.500.- (quarante-trois mille cinq cents francs)

Ce loyer doit être payé par terme trimestriel d'avance au domicile du bailleur, en bonnes espèces ayant cours ou à son compte de chèques postaux. Sans déroger à cette règle, l'association est autorisée à payer son loyer par mois et d'avance; toutefois, cette facilité tombe en cas de retard de plus de 8 jours dans le paiement d'une mensualité.

Le premier terme de loyer est payable à la signature du bail.

Résiliation et renouvellement

Art.3.- Trois mois au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de six mois aux conditions en vigueur à l'échéance du bail et ainsi de suite, de six en six mois.

L'association est tenue de laisser visiter les locaux dès la dénonciation du bail. Les parties conviennent des jours et des heures normales auxquels les visites ont lieu.

Compensation

Art.4.- En cas de contestation, l'association renonce à toute retenue, même provisoire, sur le loyer et les redevances accessoires. Toute compensation avec le loyer est donc exclue aussi longtemps que l'association n'est pas au bénéfice d'une créance reconnue ou fondée sur un titre exécutoire.

Suite du bail de l'Association du Conseil Général-Lissignol

Cession de bail

Art.5.- Il est interdit à l'association de céder son bail.

Chauffage, eau chaude, etc.

Art. 6.- La jouissance et le paiement de ces services, lorsqu'ils fonctionnent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail. L'Association doit payer les redevances qui en découlent dès que l'un ou l'autre sont mis à sa disposition, même si, pour un motif qui lui est personnel, elle ne les utilise pas.

Les conditions de fourniture et de paiement de ces services sont fixées par une convention faisant partie intégrante du présent bail. La signature du bail implique et comporte l'acceptation sans réserve de cette convention.

Les dépenses pour les réparations et les réfections des installations d'eau chaude et de chauffage sont à la charge du bailleur.

Travaux exécutés par le bailleur

Art.7.- Compte tenu des buts statutaires de l'association en matière de logements, l'étude et l'exécution de travaux d'entretien, de rénovation feront l'objet d'une concertation entre les parties.

Lorsque les travaux sont financés par le bailleur, le loyer sera adapté conformément aux dispositions légales en la matière.

Si les travaux de rénovation sont financés par l'association, le loyer ne sera pas adapté.

Dans ce dernier cas, lors de la restitution de l'immeuble, une indemnité sera payée par le bailleur à l'association en tenant compte des amortissements usuels.

Le bailleur se réserve le droit d'entreprendre tous travaux commandés par des raisons de sécurité ou des dispositions légales.

Suite du bail de l'Association du Conseil Général-Lissignol

Responsabilité de l'association

Art.8.- L'association est responsable pour elle-même, ses membres ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif.

L'association est en outre responsable des dommages causés aux locaux loués quand ils ne proviennent pas du fait du bailleur ou d'un vice de construction et qu'ils résultent d'actes de tiers, de cas fortuits ou de cas de force majeure, pour autant que l'association n'ait pas pris toutes les mesures commandées par les circonstances.

L'association doit signaler au bailleur, dès qu'elle en a connaissance, puis le confirmer par écrit, tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant des cuisinières, frigorifiques, chauffage, etc. L'association est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation.

En collaboration avec le bailleur, l'association doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, chauffage, etc.) qui existent dans l'immeuble.

Responsabilité du bailleur

Art.9.- La responsabilité du bailleur est fixée par la loi en ce qui concerne les dommages provenant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien du bâtiment. Elle est exclue pour les dommages qui ne sont pas de son fait ou qui sont causés par des tiers.

Le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre l'association, ses membres ou toute autre personne présente de façon constante ou temporaire dans les locaux loués ou dans l'immeuble, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc.

Suite du bail de l'Association du Conseil Général-Lissignol

Assurances

Art.10.- Le bailleur et les membres de l'association sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du présent bail.

Art.11.- Les membres de l'association sont tenus d'assurer à leurs frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, explosion et dégâts d'eau, le numéraire, les papiers-valeurs et marchandises, les médailles, bijoux et pierres précieuses, les collections, tableaux et objets d'art, etc. se trouvant dans les locaux loués ou dans l'immeuble. Il en est de même pour tout objet ou meuble d'une valeur supérieure à Fr. 1'000.-. Les membres de l'association supportent seuls les conséquences de toute infraction à cette obligation, à la décharge complète du bailleur.

Résiliation anticipée du bail

Art.12.- Le présent bail peut être résilié avant son expiration en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du bail, et notamment :

- a) en cas de non paiement du loyer ou des factures accessoires
- b) si, à l'intérieur de l'immeuble et de ses environs immédiats, le comportement des occupants et utilisateurs de la chose louée est contraire aux lois et règlements en vigueur, en particulier à l'article 261 C.O.

Dissolution de l'Association

Art.13.- En cas de dissolution de l'association, le bailleur résilie le bail avec effet immédiat.

L'association est tenue de communiquer au bailleur toute décision prise par l'Assemblée générale ou par un juge prononçant la dissolution.

Juridiction

Art.14.- Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent reconnaître sans réserve la compétence exclusive des tribunaux genevois et du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent bail.

Suite du bail de l'Association de Conseil Général-Lissignol

Communications et notifications à l'association

Art.15.- Toute communication ou notification du bailleur à l'association relative à l'exécution et à l'application du bail, lui est valablement adressée aux locaux loués, à charge pour l'association d'assurer la remise de son courrier en toutes circonstances et notamment en cas d'absence.

Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint l'association à une autre adresse.

Impôts, taxes et charges

Art.16.- Chaque partie supporte l'impôt du timbre pour l'exemplaire du bail qu'elle détient.

Si des impôts, taxes ou charges (tels que participation à la construction d'abris, augmentation du prix de la fourniture d'eau, taxe de voirie) sont introduits ou augmentés en cours de bail, l'association en supporte la charge dans la mesure où la loi n'y fait pas obstacle.

Dispositions diverses

Art.17.- L'association s'engage à mettre à disposition les locaux loués à ses membres uniquement, ces logements sont en principe destinés à des personnes dont le revenu s'élève au maximum à Fr. 30.000.- par année.

Art. 18.- Le nombre de personnes habitant dans l'immeuble est fixé à 23 au minimum.

Art.19.- L'association s'engage à remettre au bailleur copie des convocations et procès-verbaux des assemblées générales ordinaires ou extraordinaires

Le bailleur se réserve le droit de participer à titre d'observateur aux assemblées générales.

Art.20.- L'association est rendue attentive au fait que ses membres disposant d'un appartement au 8, rue Lissignol doivent être inscrits au Contrôle de l'Habitant à Genève.

suite du bail de l'Association de Conseil Général-Lissignol

Dispositions générales

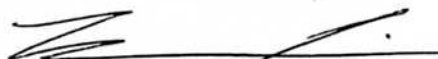
Art.21.- Sous réserve des stipulations contraires du bail, l'usage des locaux loués est régi par les conditions générales et règles et usages locatifs du canton de Genève, dont l'Association reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Les dispositions du Code fédéral des obligations s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas autrement.

Fait et signé en 2 exemplaires à Genève, le 11 OCT. 1989

L'association :

Le bailleur :
Le conseiller administratif



C. HAEGI

Annexe au bail : 1 exemplaire des règles et usages locatifs
du canton de Genève
1 convention de chauffage et d'eau chaude