

BAIL A LOYER

entre

LA VILLE DE GENEVE

**représentée par Madame la Conseillère administrative,
Sandrine Salerno
cheffe du Département des Finances et du Logement**

(la bailleuse)

et

**L'ASSOCIATION CONSEIL-GENERAL LISSIGNOL,
rue Lissignol 8, 1201 Genève,
représentée par son président, Monsieur Marc Calame-Rosset et
son secrétaire Monsieur Marc Borghans**

(la locataire)

PREAMBULE

Par le présent bail associatif, qui prône le mode participatif de cohabitation, la Ville de Genève et l'Association des habitants Conseil-Général Lissignol proposent une alternative au bail à loyer individuel d'un logement à caractère social.

Le bail associatif est un outil qui favorise l'implication et la responsabilisation des habitants et permet ainsi de diminuer des problèmes de voisinage, de lutter contre l'isolement et l'insécurité, de réduire certains frais de gestion et de favoriser la conscience de citoyenneté des locataires.

L'association des habitants gère le bâtiment de « la cave au grenier » d'une manière autonome tout en respectant les règlements existants.

OBJET DE LA LOCATION

Article premier

La bailleresse loue à « l'association Conseil-Général Lissignol » aux conditions stipulées dans le présent bail et ses annexes, la totalité de l'immeuble sis 8, rue Lissignol à Genève.

Les locaux suivants font l'objet du présent bail, selon les plan ci-annexés :

- 7 appartements de 4 pièces destinés exclusivement à de l'habitation
- 4 appartements de 3 pièces destinés exclusivement à de l'habitation
- 2 appartements de 2 pièces destinés exclusivement à de l'habitation
- une buanderie au rez-de-chaussée à l'usage de locaux communs
- une salle dans les combles à l'usage de local commun
- une cave au sous-sol à l'usage de local commun
- un atelier au sous-sol à l'usage de local commun
- deux arcades au rez-de-chaussée à l'usage de locaux communs ouverts au public
- un dépôt au rez-de-chaussée à l'usage de locaux communs ouverts au public

L'immeuble a fait l'objet d'une rénovation lourde entre 2010 et 2012.

Les états des lieux d'entrée effectués à l'issue des travaux dans les parties communes et les appartements individuels sont annexés au présent bail et en font partie intégrante.

L'immeuble relève du patrimoine financier de la Ville de Genève et y est enregistré comme destiné à du logement social. Il est donc soumis au Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009 entré en vigueur le 8 avril 2009.

DUREE DU BAIL

Article 2

Le présent bail est conclu pour une durée déterminée de 30 mois à compter du finissage des travaux de rénovation. La date précise du début du bail sera communiquée à la locataire par la bailleuse en temps utile.

Six mois avant l'échéance du bail, à l'initiative de la bailleuse, les parties se réuniront pour exprimer leurs intentions quant au renouvellement ou non de leurs relations contractuelles sous la forme d'un « bail associatif » et, dans l'affirmative, pour en redéfinir, si nécessaire, les modalités.

RESILIATION ANTICIPEE

Article 3

Le présent bail peut être résilié avec effet immédiat par la bailleuse en cas de violation par la locataire de ses articles 5 et/ou 7 et/ou 13 et/ou 15.

SOUS-LOCATION

Article 4

Avec l'approbation du Conseil administratif, en dérogation à l'article 8 du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009, la locataire est autorisée à sous-louer les appartements à ses membres.

Article 5

A réception d'une résiliation d'un bail de sous-location, la locataire a l'obligation d'en informer immédiatement la bailleuse.

La Commission d'attribution interne à l'administration municipale (article 6 al. 3 du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009) sélectionne quatre candidats parmi les requérants ayant manifesté leur intérêt à résider dans un habitat associatif et pouvant attester du soutien écrit de l'association « Conseil-Général Lissignol » à leur candidature. Pour permettre cette sélection, la bailleuse libellera de manière idoine les formulaires d'inscription de recherche de logement de la Gérance immobilière municipale. Après que la locataire ait auditionné les quatre candidats retenus par la Commission d'attribution, elle communiquera à la bailleuse la candidature de son choix.

Article 6

Tout-e nouvel-le habitant-e de l'immeuble acquiert automatiquement la qualité de membre de l'association locataire principale, sous réserve de son acceptation, par écrit, des buts et des statuts de ladite association, des règlements liés à l'organisation de l'immeuble ainsi que du présent bail à loyer et du bail de sous-location.

Article 7

La locataire a l'obligation de communiquer sans délai à la bailleuse toute modification de revenu de ses membres et du taux d'occupation des logements.

CONDITIONS D'OCTROI DES LOGEMENTS DESTINES A L'HABITAT

Article 8

Les sous-locataires doivent satisfaire aux conditions fixées aux articles 4, 5, 6, du Règlement 2009 et accepter que ledit règlement leur soit appliqué.

Article 9

La locataire s'engage à faire contracter, par chacun de ses membres habitant dans l'immeuble, une assurance responsabilité civile. La locataire supporte seule les conséquences du non-respect de cette obligation, à la décharge complète de la bailleuse.

Article 10

Les baux de sous-location seront établis par la bailleuse au nom de la locataire principale et remis à cette dernière pour signatures par elle-même et les sous-locataires. Cette disposition a pour but de permettre à la bailleuse de s'assurer que les sous-locataires satisfont aux critères d'octroi d'un logement social et aux conditions fixées par le Règlement 2009. Elle a également pour but de permettre à la bailleuse de calculer le loyer et les charges dues par les sous-locataires au sens de l'article 17 du présent bail après que ces derniers lui aient fournis toutes les informations requises au sens du Règlement 2009.

CONDITIONS D'OCTROI DES LOCAUX COMMUNS

Article 11

L'usage des locaux communs ouverts au public mentionnés à l'article premier du présent bail est cédé gracieusement par la bailleuse à la locataire.

Article 12

Les locaux communs ouverts au public sont destinés à accueillir des activités à but non lucratif sociales et culturelles des habitants du quartier des Grottes Saint-Gervais, dans l'esprit de contribuer à pallier l'absence de maison de quartier dans le périmètre Lissignol.

Article 13

La locataire met à disposition les locaux à l'usage commun ouverts au public à toute personne morale ou physique intéressée par l'organisation d'activités à but non lucratif. Elle refusera toute demande ayant, de son point de vue, un caractère illicite, contraire aux mœurs, discriminatoire ou raciste.

Article 14

La locataire assumera la gestion des locaux à l'usage commun ouverts au public ainsi que de la cour publique adjacente à l'immeuble, à savoir : planification des activités, organisation des manifestations, accueil des hôtes, conciergerie, entretien, encaissement des redevances de location, mise à disposition du mobilier, à l'exception de l'entretien des arbres de la cour qui est assuré par le Service des espaces verts de la Ville de Genève.

Article 15

La locataire fera valider par la bailleresse les tarifs appliqués pour l'utilisation des locaux communs ouverts au public.

LOYER ET FRAIS ACCESSOIRES

Article 16

Le loyer annuel total des locaux d'habitation ne pourra excéder le maximum prévu par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations des maisons d'habitation, du 21 janvier 1996, (LDTR), soit 3'363 francs la pièce par année selon l'arrêté du Conseil d'Etat du 21 juin 2006. Le loyer minimum total des locaux d'habitation est fixé par la bailleresse en application de l'article 11 du Règlement 2009.

Article 17

Les loyers et les charges des appartements individuels des sous-locataires sera calculé par la bailleresse en application des articles 9, 10, 11, 12, 13, 14 du Règlement 2009.

Article 18

La locataire principale assume la responsabilité du paiement à la bailleresse, mensuellement et par avance, de la totalité des loyers dus par l'ensemble des sous-

locataires. Elle est également responsable vis-à-vis de la bailleuse du paiement, mensuellement et par avance, de la totalité des acomptes pour frais accessoires concernant l'ensemble de l'immeuble.

Article 19

La bailleuse établira le décompte annuel des frais accessoires au sens de l'article 16 des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève pour les locaux communs et pour les locaux d'habitation. La locataire assume la responsabilité du paiement à la bailleuse des montants dus, tant pour les locaux communs que pour les locaux d'habitation.

CONCIERGERIE ET ENTRETIEN

Article 20

La locataire assumera la conciergerie et l'entretien de l'ensemble du bâtiment en gestion autonome. Elle s'engage à le maintenir en état et à veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, chauffage).

Article 21

La locataire informera la bailleuse lorsqu'elle constatera que les travaux à réaliser excèdent des interventions telles que peinture, petite serrurerie, petite plomberie.

Article 22

La locataire ne doit aucunement intervenir dans la chaufferie. Si une intervention lui apparaît nécessaire, elle contactera le Service de l'énergie de la Ville de Genève.

Article 23

En respectant le principe de la neutralité des coûts de la gérance immobilière municipale, la bailleuse accordera à la locataire une enveloppe annuelle de 9'000 francs au titre de couverture des frais de conciergerie et d'entretien.

Article 24

Une fois l'an, à l'initiative de la bailleuse, les parties effectueront une visite du bâtiment pour procéder au suivi des travaux d'entretien effectués par la locataire et pour déterminer s'il y a lieu d'effectuer d'autres travaux et, cas échéant, d'en définir les modalités d'exécution et de prise en charge.

TRAVAUX

Article 25

La bailleresse et la locataire s'informent mutuellement des travaux qu'elles souhaitent entreprendre dans l'immeuble.

Les parties élaborent les projets et interventions de travaux d'un commun accord en se rencontrant aussi souvent que nécessaire. Si ce processus ne devait pas aboutir à un accord, la bailleresse, compte tenu de sa responsabilité juridique, reste décisionnaire sur le sort du projet, en particulier pour ce qui concerne tous les travaux portant sur l'enveloppe du bâtiment, tous travaux résultant du gros œuvre et tous travaux portant sur l'aspect sécuritaire du bâtiment.

DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION

Article 26

La locataire est tenue d'indiquer à la bailleresse toute décision prononçant sa dissolution, que ce soit par son assemblée générale ou par voie judiciaire.

Article 27

Le bail est réputé résilié par la bailleresse au jour de la dissolution.

Article 28

Dès la connaissance de la dissolution, la bailleresse prendra contact avec les sous-locataires pour leur faire part de sa détermination quant à la poursuite ou non des relations contractuelles et, dans l'affirmative, selon quelles modalités.

DISPOSITIONS FINALES

Article 29

Les dispositions du code des obligations relatives au bail à loyer, les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, annexées au présent bail, s'appliquent pour le surplus.

Article 30

Le présent contrat de bail remplace et annule le contrat signé le 11 octobre 1989 entre, d'une part la Ville de Genève, alors représentée par Monsieur le Conseiller administratif Claude Haegi, et, d'autre part, l'association Conseil Général Lissignol alors représentée par Messieurs Nicolas Wadimoff et Enrico Gastaldello.

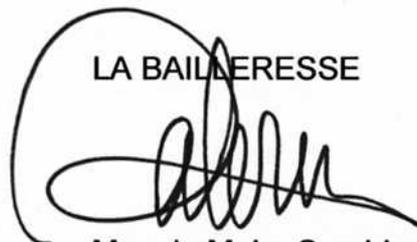
Fait et signé en deux exemplaires à Genève, le 29 septembre 2010

L'ASSOCIATION

M. Marc Calame-Rosset

M. Marc Borghans

LA BAILLERESSE



Mme la Maire Sandrine Salerno
Conseillère administrative en
charge du Département des
Finances et du Logement

Annexes au bail :

- Plans de l'immeuble après travaux de rénovation
- Procès-verbaux des états des lieux d'entrée
- Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009
- Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 2006)
- Contrat-type de sous-location

AVENANT AU CONTRAT DE BAIL A LOYER

conclu entre

Bailleresse : La VILLE DE GENÈVE – Gérance immobilière municipale, propriétaire représentée par
Madame Sandrine SALERNO – Conseillère administrative

et

Locataire : L'ASSOCIATION CONSEIL-GENERAL LISSIGNOL représentée par son président,
Madame Claire FIRMANN et son secrétaire Monsieur Marc BORGHANS

Objet de la location : Immeuble sis rue Lissignol 8 – Bail associatif

Suite à la fin des travaux relatifs à l'immeuble sis rue Lissignol 8 et à l'entrée en vigueur du bail à loyer du 29 septembre 2010, le 1^{er} janvier 2015, nous vous informons que le contrat de bail à loyer conclu est modifié comme suit :

1) Les locaux suivants font l'objet du présent bail :

- 1 appartement de 5 pièces destiné exclusivement à de l'habitation ;
- 7 appartements de 4 pièces destinés exclusivement à de l'habitation ;
- 3 appartements de 3 pièces destinés exclusivement à de l'habitation ;
- 1 appartement de 2 pièces destiné exclusivement à de l'habitation ;
- 2 salles, ainsi qu'une salle de douche et WC, dans les combles à l'usage de locaux communs ;
- 6 ateliers dans les combles ;
- 1 local ventilation dans les combles ;
- 2 arcades au rez-de-chaussée à l'usage de locaux communs ouverts au public ;
- 1 dépôt au rez-de-chaussée à l'usage de locaux communs ouverts au public ;
- 1 buanderie au rez-de-chaussée à l'usage de locaux communs ;
- 1 vestiaire avec douche au rez-de-chaussée à l'usage de locaux communs ;
- 1 WC séparé au rez-de-chaussée à l'usage de locaux communs ;
- 1 local vélo et poussette au rez-de-chaussée à l'usage de locaux communs ;
- 12 caves en sous-sol attribuées à chacun des appartements ;
- 1 atelier en sous-sol à l'usage de locaux communs ;
- 1 dépôt fermé en sous-sol à l'usage de locaux communs ;
- 1 dépôt ouvert en sous-sol à l'usage de locaux communs ;
- 1 local technique au sous-sol.

- 2) En dérogation à l'article 17 du bail à loyer du 29 septembre 2010, la bailleresse accepte provisoirement, soit durant une période de trois ans (correspondant à la période de fixation du plafond des loyers en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations des maisons d'habitation du 21 janvier 1996), les sous-locataires dont le taux d'effort est inférieur à celui indiqué dans l'article 10 du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève.

- 3) La locataire s'engage d'ores et déjà à ne pas contester, à l'issue de la période de 3 ans de contrôle, l'augmentation du loyer global résultant de l'adaptation des loyers des appartements occupés par les personnes bénéficiant de la dérogation décrite sous ch. 2 du présent avenant. La locataire admet en conséquence d'ores et déjà que le loyer global à l'issue de la période du contrôle soit adapté pour tenir compte du taux effort des sous-locataires, selon l'article 10 du Règlement précité.

Toutes les autres clauses et conditions régissant cette location demeurent inchangées.

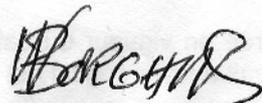
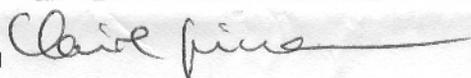
Fait à Genève en deux exemplaires, le 21 avril 2015

Locataire :

Bailleresse :
Gérance immobilière municipale

pour l'association

Claire FIRMANN



Marc BORGHANS

Sylvie BIETENHADER
Cheffe de service

