



## Comment bien préparer la location de son appartement?

**Je suis propriétaire d'un appartement à Genève que je souhaite prochainement mettre en location. Quelles informations et quels documents suis-je en droit de demander à mon futur locataire pour m'assurer qu'il soit solvable et digne de confiance? Par ailleurs, le contrat doit-il être obligatoirement conclu par écrit? (Alice F, Genève)**

**L**e contrat de bail à loyer est le contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage du bien au locataire, moyennant le paiement d'un

Brève

### Kits de location en ligne

Vous avez un bien à louer et désirez établir un bail clair, complet et conforme aux exigences du droit fédéral et cantonal? Rien de plus simple avec notre nouvel outil de création de bail en ligne! Remplissez le formulaire sur [www.cgiconsils.ch](http://www.cgiconsils.ch) et obtenez votre document personnalisé comprenant le bail, l'avis de fixation du loyer et les conditions générales (documents obligatoires lors de l'établissement d'un contrat de bail). Afin de garantir aux utilisateurs de toujours obtenir la dernière version, les experts en droit du bail de CGI Conseils effectuent des mises à jour régulières de tous les documents.



► **Il est important de s'assurer que tout est en ordre avec son futur locataire.**

loyer. La première étape en vue de la conclusion d'un tel contrat est une phase de pourparlers, au cours de laquelle les parties discutent des termes du contrat. Lors de cette étape, le locataire

donnera au bailleur les informations le concernant, telles que son identité, son adresse, sa nationalité/son permis de séjour, son état civil, sa profession, son employeur, le nombre de per-

sonnes qui occuperont le logement, s'il envisage de procéder à une sous-location, s'il a déjà reçu des congés par le passé et pour quels motifs, sur demande son revenu approximatif,

**Schmidhauser & cie**

LOCATION  
GESTION



VENTE  
PROMOTION

[WWW.SCHMIDHAUSER-IMMO.CH](http://WWW.SCHMIDHAUSER-IMMO.CH)

**DGM Veron Grauer S.A.**

Depuis 1867

**DÉMÉNAGEMENTS  
LOCAUX ET INTERNATIONAUX  
EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES**

24, chemin Grenet - 1214 VERNIER  
Tél. (41 22) 732 64 40 - Fax (41 22) 738 75 20  
[www.veron-grauer.ch](http://www.veron-grauer.ch)

les poursuites éventuelles, etc. Le bailleur ne peut toutefois demander au locataire que les informations utiles à l'examen de sa candidature. Autrement dit, seules les données nécessaires à la conclusion du contrat peuvent être demandées, dans la mesure où ces données sont soumises à la Loi sur la protection des données (LPD). Les questions posées ne doivent ainsi pas empiéter excessivement sur la sphère privée.

## Références

Afin de s'assurer de la solvabilité du futur locataire, il est recommandé de solliciter ses trois dernières fiches de salaire, ainsi qu'une attestation de non-poursuite datant de moins de trois mois. Vous pouvez également demander des références au sujet du locataire en contactant par exemple, avec son accord, la

Régie gérant le bien qu'il occupe actuellement.

Afin d'être certain que le loyer puisse être payé par votre futur locataire, il convient de vous assurer que ledit loyer corresponde au maximum à un tiers du revenu du candidat.

A l'issue de cette phase préparatoire, vous choisirez librement le locataire de votre choix et vous n'êtes pas tenu de justifier votre refus aux autres candidats. Il sera alors temps de rédiger le contrat de bail, de le signer et de fixer un état des lieux d'entrée et une date de remise des clefs. En sus, vous pouvez solliciter la fourniture d'une garantie de loyer de la part de votre locataire, qui ne peut excéder trois mois de loyer.

Concernant votre deuxième question, le contrat de bail n'est soumis à aucune forme particulière. Il peut ainsi être fait par écrit, par oral ou même par

actes concluants. Pour qu'un tel contrat soit conclu, il suffit que le bailleur remette la clef au locataire, qui l'accepte, contre paiement d'un loyer. Cependant, il est recommandé de conclure un contrat de bail par écrit. En effet, cela permet d'éviter de nombreux conflits, dans la mesure où les parties se sont entendues sur les conditions essentielles de la location et que le montant du loyer, la durée de la location, la destination des locaux, l'établissement d'une garantie de loyer ont été expressément convenus. J'attire votre attention sur la nécessité de joindre au bail un avis de fixation du loyer lors de la conclusion du nouveau bail. Si ce document n'est pas remis à votre locataire, il est en droit d'agir en nullité du loyer, loyer qui sera alors fixé par un juge. Pour votre aider dans la rédaction d'un tel contrat, la Chambre genevoise immobilière et l'Union

suisse des professionnels de l'immobilier à Genève proposent un contrat de bail type, présentant les garanties nécessaires à l'établissement de rapports contractuels sains pour les deux parties, ainsi que des conditions générales régissant l'essentiel des relations contractuelles entre le bailleur et son locataire tout au long du bail (usage et entretien de la chose, délai de résiliation, etc.). ■

### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 - 1211 Genève 3  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
info@cgiconseils.ch  
Pour tout complément d'information,  
CGI Conseils est à votre disposition,  
le matin de 8h30 à 11h30,  
au tél. 022 715 02 10  
ou sur rendez-vous.  
Pour devenir membre:  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)



**125 ANS**  
**1890 - 2015**

**groupement genevois  
des métiers du bois**

**POUR TOUS VOS TRAVAUX DE MENUISERIE, EBENISTERIE ET CHARPENTERIE  
FAITES APPEL A DES PROFESSIONNELS COMPETENTS**

Dominique Aebi ébénisterie – François Aebi ébénisterie-menuiserie – AF Agencement SA – AFP Küchen AG, Cuisines Piatti – Allain SA Alpina Bois SA – AS Bois Sàrl – Associés successeurs des Ateliers Casai SA – Barro & Cie SA – Christian Bonaldi SA Gérald Bosonnet, Ricardo Parente successeur – Casto Sàrl – Pascal Carluay Agencements SA – CG Cuisines & Bains SA – Luc Chavaz – Christo SA Pierre Crettol SA Menuiserie-agencement – Dasta Charpentes Bois SA – DD Charpente Menuiserie Sàrl – Degaudenzi & Cie – Deprez menuiserie Sàrl Philippe Ding ébénisterie – Ducrest Sàrl – Duret SA – François Erbeia – EVM Menuiserie Sàrl – FA Menuiserie-Ebénisterie SA J. Farina SA – René Favre, Christophe Favre, successeur – Fazio & Cie, Fazio Jean-Louis successeur – G.F.P Sàrl – Guy Fracheboud SA R. Fragnière SA – Galli Décoration SA – Garin-Davet & Cie SA – Louis Geneve SA – Geremia – A.Gros, Fils Andres successeur Hiltbold SA – HTS, Home Tech Service SA – René Jemmely Sàrl – Joyard Nils – HK-Agencement, Titulaire Rémy Ketterer – Albert Leroux Ebénisterie Luthi SA – Mag Atelier de Menuiserie Sàrl – Marti & Lutz Sàrl – PRO, Entreprise Sociale Privée – M2 Menuiserie Millot – Norba Genève SA J.W.Y Nyffeler – Luigi Papa – Laurent Perroud menuiserie et agencement – Marziale Pologruto – Prodi Cuisines Küchen SA, succ. de Genève Racines Carrées, Bruno de Giuli – Rajic ébénisterie – Rodriguez & Alvarez – Georges Rousset SA – Santoni Concept One – Sol Pinto Sunnystore Fenêtrier SA Master Fenêtres – Tek Cuisines SA – UMS Services Sàrl

**CONSULTEZ LA LISTE DE NOS MEMBRES SUR**

[www.bois-geneve.ch](http://www.bois-geneve.ch)

**secrétariat : rue de Saint-Jean 98 – 1211 Genève 11 – tél. 058 715 32 11 – fax 058 715 32 19**