Règles et usages locatifs

Annexe au contrat de sous-location

La désignation de personne vise indifféremment la femme ou l'homme.

Article 1 – Objet et champ d'application

1.1 Ces règles et usages locatifs s'appliquent aux résidences gérées par l'Université de Genève.

1.2 Au sens de ces règles et usages locatifs :

- Par logement, il faut entendre la chambre ou le studio sous-loué.
- Par dépendances communes, il faut entendre les pièces qui ne sont pas privatives et auxquelles ont accès plusieurs usagers, tels que la cuisine, les sanitaires, les balcons etc.
- Par mobilier, il faut entendre le mobilier qui est mis à disposition de l'utilisateur par le BLRU dans le logement ou les dépendances communes.

1.3 Un contrat de sous-location est conclu entre l'Université de Genève et l'utilisateur du logement concerné. Ce contrat de sous-location ne peut être cédé ou transféré à un tiers par le sous-locataire sans l'accord préalable du BLRU.

1.4 L'objet de la sous-location, sa durée ainsi que le montant du loyer sont définis dans le contrat de sous-location.

Article 2 – Droit d'accès à la sous-location

2.1 Seuls les étudiants immatriculés et inscrits à l'Université de Genève peuvent bénéficier d'un logement dans les résidences gérées par l'Université de Genève, à l'exclusion des étudiants de formation continue et des auditeurs. Dans la mesure des disponibilités, un étudiant de mobilité peut se voir accorder l'accès au logement dans ces résidences.

2.2 Tout changement académique, professionnel ou matériel qui aurait une influence sur le contrat de sous-location, en particulier l'exmatriculation de l'utilisateur de l'Université de Genève, doit être communiqué immédiatement par le sous-locataire au BLRU.

2.3 En cas d'exmatriculation, l'étudiant doit quitter le logement pour la fin du mois suivant son exmatriculation sauf cas de rigueur.

Article 3 – Usage et jouissance du logement, des dépendances communes et du mobilier

3.1 Le logement est réservé à l'usage d'habitation exclusif du sous-locataire mentionné dans le contrat de sous-location. Ce dernier ne peut y loger des visiteurs de manière temporaire qu'après avoir averti au préalable le BLRU. Une sous-location du logement par l'utilisateur n'est possible qu'avec le consentement du BLRU.

3.2 La jouissance des dépendances communes doit se faire dans le respect des autres habitants légitimes, chaque usager devant s'abstenir d'entraver leurs utilisations respectives.

3.3 Les animaux ne sont pas admis dans le logement et les dépendances communes. Une exception pourra être accordée au cas par cas pour les animaux "d'aides" (notamment chiens-guide pour les malvoyants et chiens d'aide pour les personnes handicapées).

3.4 L'utilisateur ne peut reproduire ou remettre de manière permanente à des tiers les clés du logement et des dépendances communes qui lui sont confiées par le BLRU sans accord préalable du BLRU. En cas de perte de la clé par le sous-locataire, son remplacement sera effectué par le BLRU aux frais du sous-locataire.

Article 4 – Loyer et durée de la sous-location

4.1 Le montant du loyer ainsi que les modalités de paiement sont définis dans le contrat de sous-location.

4.2 Les frais accessoires incluent le chauffage, l'eau chaude, l'électricité, le gaz et, lorsque cela est possible, internet.

4.3 Sauf disposition contraire figurant dans le contrat de sous-location, la durée minimale d'une sous-location est de trois mois. A partir du quatrième mois, le contrat de sous-location peut être résilié dans les délais convenus dans le contrat de sous-location. Les cas de résiliation anticipée et de restitution anticipée du logement sont réservés.

Article 5 – Utilisation et entretien

5.1 Le sous-locataire est tenu de maintenir en bon état son logement, le mobilier, les dépendances communes et les infrastructures de son immeuble et d'en user avec le soin nécessaire.

5.2 Le sous-locataire doit remédier à ses frais, le cas échéant solidairement avec les autres usagers pour les parties communes à moins que le responsable du défaut n'ait pu être identifié de manière avérée, aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal du logement, du mobilier ou des dépendances communes. Il procède au nettoyage et à la remise en état des parties communes à l'immeuble qui ont été salis ou détériorés par lui ou ses fournisseurs (déménagement, approvisionnement,...).

5.3 L'Université de Genève est tenue d'entretenir le logement et les dépendances communes dans un état approprié à l'usage pour lequel ils ont été sous-loués, à l'exception des défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose incombant au sous-locataire.

Article 6 – Travaux et réparations

6.1 Toute modification de l'apparence ou de l'affectation du logement ou des dépendances communes par l'utilisateur est strictement interdite sans accord préalable du BLRU.

6.2 Le sous-locataire informe le BLRU dans les meilleurs délais de tous travaux ou réparations qui ne sont pas à sa charge et qui altèrent l'usage ou la jouissance du logement, du mobilier, des dépendances communes ou des infrastructures de l'immeuble, ainsi que des dégâts qu'il cause ou constate.

6.3 Le sous-locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts du logement, du mobilier, des dépendances communes et des infrastructures de l'immeuble ainsi qu'à réparer ou prévenir tout dommage. Il autorise le personnel des services compétents de l'Université de Genève, des services d'entretien ou d'urgence à accéder au logement et aux dépendances communes dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une (sous-)location ultérieure. Ces visites sont annoncées, dans la mesure du possible, cinq jours à l'avance par le BLRU au sous-locataire et l'intérêt des locataires est pris en compte.

Article 7 – Responsabilité du sous-locataire

7.1 Le sous-locataire est tenu de remédier à ses frais aux défauts qu'il a causés, ou qui ont été causés par des tiers dont il a laissé accès volontairement ou par négligence au logement, au mobilier et aux dépendances communes. Dans un tel cas, si une réparation ou un remplacement est effectué par le BLRU, ce dernier est en droit de réclamer le remboursement des frais engagés au sous-locataire. Ce dernier est tenu de signaler sans retard au BLRU les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même et répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le BLRU.

7.2 Le sous-locataire est tenu de contracter une assurance responsabilité civile. Il lui est fortement recommandé de contracter une assurance ménage.

Article 8 – Propreté, sécurité et tranquillité de l'immeuble

8.1 Le sous-locataire doit contribuer au bon fonctionnement de la cohabitation avec les personnes partageant son appartement et/ou son immeuble et respecter en particulier les heures de repos usuelles. Si la tranquillité du voisinage est mise à mal, il sera fait appel à la société de gardiennage de l'Université qui se déplacera sur place pour rétablir la tranquillité. L'intervention sera refacturée aux responsables.

8.2 Il doit s'abstenir notamment :

- De faire un usage excessif d'appareils destinés à la reproduction de son ou d'instruments de musique ;
- De nuire à l'aspect de l'immeuble en étendant ou suspendant aux fenêtres et aux balcons du linge, de la literie ou tout autre objet ;
- D'avoir en dépôt des marchandises ou des objets dangereux, illicites, nuisibles ou incommodants ;
- D'entreposer des objets dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements destinés à cet effet ;
- De jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou les balcons ;
- De faire des travaux bruyants, salissants ou dangereux dans les parties communes ou les abords de l'immeuble ;
- De commettre tout acte nuisant à la tranquillité et à la sécurité de l'immeuble et de ses abords extérieurs immédiats ;
- De faire une consommation abusive d'eau, d'électricité ou de gaz ;
- D'entraver d'une quelconque manière les accès aux issues de secours, les bouches de ventilation et appareils ou conduits d'écoulements de l'immeuble ;
- De transgresser une interdiction de fumer ou de faire du feu (grillades, barbecues) imposée par le règlement interne de l'immeuble ;
- D'utiliser de manière abusive les moyens de préventions et les appareils de sécurité qui se trouvent dans l'immeuble ;
- D'utiliser des appareils de chauffage ou réfrigérants d'appoints.

8.3 Le sous-locataire doit veiller à fermer les accès au logement, aux dépendances communes et à l'immeuble de manière à éviter toutes dégradations, vols et autres dégâts.

Article 9 – Entrée et sortie du sous-locataire

9.1 La date et l'heure de l'état des lieux sont fixées par le BLRU en prenant en compte l'intérêt du locataire et communiquées par écrit au sous-locataire. Pour des raisons d'organisation, la date des états des lieux est fixée un jour ouvrable.

9.2 Le futur sous-locataire du logement est tenu de remplir personnellement le formulaire d'état des lieux d'entrée.

9.3 Le sous-locataire sortant est tenu de participer personnellement à l'état des lieux de sortie. Il peut toutefois se faire représenter par un représentant désigné par lui lequel doit être en possession d'une procuration écrite et signée par le sous-locataire sortant l'autorisant à le représenter.

9.4 Un état des lieux d'entrée, respectivement de sortie, comprenant l'inventaire et l'état du logement et du mobilier est dressé par le représentant du BLRU en deux exemplaires en présence des deux parties qui le signent sur place. Les dispositions légales relatives à l'avis de défaut sont réservées. Un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Selon les cas, l'état des lieux d'entrée est établi par le sous-locataire de manière autonome sur la base d'un formulaire remis par le BLRU.

9.5 En cas de défauts constatés par le représentant du BLRU lors de l'état des lieux de sortie, celui-ci en informe immédiatement, et d'une manière précise et détaillée, le sous-locataire sortant des défauts dont celui-ci répond.

9.6 L'utilisateur sortant répond également des défauts qui lui sont imputables, mais qui ne peuvent être découverts à l'aide de vérifications usuelles lors de l'état des lieux de sortie (vices cachés).

Article 10 – Fin du contrat de sous-location

10.1 A la fin du contrat, le sous-locataire s'engage à restituer le logement, le mobilier et les dépendances communes propres et dans l'état qui résulte d'un usage conforme.

10.2 Le sous-locataire s'engage à restituer toutes les clés du logement, des dépendances communes et de l'immeuble dont il est en possession.

10.3 Le sous-locataire s'engage à laisser libre de bien ou de personne le logement concerné.

10.4 Le sous-locataire sortant s'engage à communiquer une adresse électronique ou postale à laquelle il peut être joignable pour toutes informations ou questions liées à la fin du contrat de sous-location.

Article 11 - Entrée en vigueur des règles et usages locatifs et modifications

11.1 Ces règles et usages locatifs ont été établis par le BLRU le 20 mai 2016. Ils entrent en vigueur ce même jour et abrogent les précédentes versions.

11.2 En cas de modifications des présentes règles et usages locatifs, les représentants des étudiants et des résidents universitaires sont consultés.

Article 12 – For et droit applicable

12.1 Ces règles et usages locatifs sont soumis au droit suisse.

12.2 Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celle-ci déclarent, tant pour elles que pour leur héritiers ou ayant droit, reconnaître sans réserve la compétence exclusive des tribunaux genevois et du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent bail.

12.3 En cas de non-respect de ces règles et usages locatifs, les dispositions applicables en matière de droit civil et pénal sont réservées.