

Les agences immobilières
s'engagent à vos côtés.

Vous cherchez un logement...

Vous cherchez un appartement ?

Vous le savez: le marché du logement est très tendu actuellement, à Genève et dans toute la région. Les raisons de cette pénurie sont diverses et complexes: politique du logement restrictive, manque de terrains constructibles, lois très contraignantes, forte demande... Nous ne pouvons malheureusement pas prévoir d'amélioration dans un proche futur. Patience et persévérance sont donc de mise dans la recherche d'un logement.

L'USPI Genève se préoccupe de cette situation de pénurie et soutient toutes les mesures de nature à permettre la construction rapide de logements. En outre, avec cette brochure, elle donne quelques clés pour faciliter vos démarches et vous souhaite plein succès dans la recherche d'un logement.

Quel est le rôle du régisseur ?

Dans un canton qui compte près de 85% de locataires, le régisseur a un mandat bien particulier. Il travaille en qualité de représentant du propriétaire mais ses services bénéficient aussi directement au locataire. Etre régisseur requiert professionnalisme, connaissances techniques, juridiques et comptables, sans oublier une certaine sensibilité aux relations humaines. Comme vous, les régisseurs pâtissent de la crise actuelle, bien qu'ils n'en soient aucunement responsables. Chaque jour, leurs collaboratrices et collaborateurs sont confrontés à des situations difficiles et doivent, à contrecœur, répondre négativement à de trop nombreuses personnes.

Où chercher un logement ?

- Dans les annonces publiées par les journaux: Tout l'immobilier (le lundi), Tribune de Genève (quotidien + Tribune Immo le mardi + supplément Léman express le lundi), GHI...
- Sur Internet: informations mises à jour en permanence sur www.geneveimmobilier.ch (plus d'une trentaine de régies partenaires), et www.toutimmo.ch.
- Sur www.uspi-ge.ch (Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève), vous pouvez accéder aux sites des régies membres. Sur ce site, nous mettons également à votre disposition un service de transfert de votre demande aux régies qui sera acheminée automatiquement aux régies connectées. Celles-ci vous répondront directement.

- Pour les logements sociaux: Office cantonal du logement www.geneve.ch/logement/welcome.asp.

- Pour les internationaux: Centre d'accueil Genève internationale www.cagi.ch ainsi que Geneva Expat Information www.geinfo.ch.

Elargissez vos recherches, intéressez-vous à toutes les offres, ne vous limitez pas à un quartier: vous augmenterez ainsi vos chances de trouver un logement.

Et si je publiais une annonce ?

Si vous ne cherchez pas un logement hors de l'ordinaire ou très rare, il est inutile de publier une annonce «Cherche à louer». Elle aura peu de chances d'être lue.

Un appartement m'intéresse

Réagissez très vite et téléphonez immédiatement au numéro indiqué. Allez vous inscrire personnellement auprès de la régie, en apportant les documents nécessaires. Cette démarche vous permettra d'établir un premier contact. Visitez rapidement l'appartement qui vous intéresse, afin de confirmer votre inscription.

Vous avez repéré une annonce qui vous intéresse mais le logement est déjà attribué? Cela peut arriver, en raison du délai de parution des journaux. Privilégiez plutôt Internet pour effectuer vos recherches.

Dois-je payer une reprise ?

Il peut arriver que le locataire actuel vous demande une «reprise», par exemple pour des travaux effectués dans le logement. Cette demande n'engage pas le propriétaire, qui est seul habilité à choisir le futur locataire. Nous vous déconseillons donc vivement d'accepter de payer sans autre une reprise au locataire.

Je m'inscris auprès d'une régie

Chaque jour, les inscriptions arrivent en nombre... 80 et plus pour un même logement! Il n'est donc pas possible de vous inscrire une fois pour toutes auprès d'une régie: répétez cette démarche pour chaque appartement.

Afin d'accélérer le traitement de votre dossier, apportez :

- Une pièce d'identité (les étrangers prendront aussi leur permis de résidence ou permis de travail) ;
- Vos trois dernières fiches de salaire ;
- Une attestation récente de l'Office des poursuites ;
- Des références peuvent éventuellement être requises.

Ces documents permettent à la régie, financièrement redevable auprès du propriétaire, d'attester de votre solvabilité.

Dois-je apporter d'autres informations ?

Les documents demandés à l'inscription suffisent. Gagnez du temps : ayez toujours à disposition plusieurs exemplaires de votre dossier, régulièrement mis à jour.

Mon dossier est accepté

Dans ce cas, la réponse vous sera donnée très rapidement et la régie établira un contrat de bail à loyer que vous signerez. Ce formulaire type indique les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève. Une caution ne dépassant pas trois mois de loyer peut être exigée en garantie. Le montant correspondant sera bloqué dans la règle sur un compte bancaire dans les 30 jours suivant la signature du bail, au plus tard à votre entrée dans les locaux. Vous devrez également contracter une assurance couvrant votre responsabilité civile ainsi qu'une assurance ménage, en garantie d'éventuels dégâts au logement. Si vous renoncez à l'appartement attribué avant la signature du bail établi à votre nom, la régie peut vous demander la couverture de ses frais administratifs.

Mon dossier est refusé

En raison du nombre d'inscriptions enregistrées pour chaque objet à louer, la régie ne peut pas répondre à toutes les personnes dont le dossier n'a pas été retenu. Ne lui en veuillez pas ! Dans certaines régies, votre dossier ne sera pas conservé. Si un autre appartement vous intéresse par la suite dans cette même régie, celle-ci peut donc vous demander de vous inscrire à nouveau.

Qui choisit le locataire ?

Généralement, c'est le propriétaire qui décide du choix du locataire en dernier ressort ; la régie est un intermédiaire. Les critères de choix sont divers, basés sur des données objectives ainsi que sur des principes de bonne foi et de confiance, notamment :

- votre solvabilité ;
- la confiance que vous avez établie lors du contact personnel ;
- la concurrence avec d'autres candidatures ;
- votre situation personnelle (une famille avec enfants obtiendra plus facilement un appartement disposant de plusieurs chambres).

On me propose une sous-location

La sous-location est autorisée, mais elle est soumise à certaines conditions. Le locataire qui veut sous-louer tout ou partie de son appartement doit notamment demander le consentement écrit de la régie, en indiquant les conditions de la sous-location. Nous attirons votre attention sur le fait que la sous-location expose le locataire principal à un certain nombre de risques. Celui-ci est ainsi responsable du paiement du loyer au propriétaire, même si le sous-locataire ne s'acquitte pas de son. Il est également responsable à l'égard du propriétaire de tous les dégâts et déprédations causés par le sous-locataire. Finalement, en sous-louant votre appartement, le locataire devient simultanément un bailleur et doit à ce titre assumer toutes les obligations liées à ce statut.

L'USPI Genève espère que ces informations vous seront utiles et vous souhaite bonne chance.

Fondée en 1879, la Société des régisseurs de Genève fut la première association de professionnels de l'immobilier en Suisse et peut-être même en Europe. Comptant à l'époque une dizaine de membres fondateurs, elle regroupe aujourd'hui une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, la promotion immobilière, l'expertise et le conseil.

Depuis le 1^{er} avril 2009, l'association a adopté la dénomination Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève), reprenant la raison sociale de l'association faîtière romande des professionnels de l'immobilier, USPI Suisse. Elle contribue ainsi à l'effort d'harmonisation entre les associations cantonales.

Les membres de l'USPI Genève gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus. De par son importance et sa représentativité, l'USPI Genève est un acteur incontournable à Genève pour toutes les questions touchant à l'immobilier, et en particulier au logement.

uspi⁺genève
union suisse des professionnels de l'immobilier

12, rue de Chantepoulet
Case postale 1265
CH - 1211 GENÈVE 1

Tél. 022 715 02 20
Fax 022 715 02 22

info@uspi-ge.ch
www.uspi-ge.ch

