



p. a. André Hensler  
24 av. de la Gare-des-Eaux-Vives  
CH-1208 Genève  
[www.royaume.ch/asslocimm](http://www.royaume.ch/asslocimm)

Distribution : à tous les locataires de l'immeuble  
Frank-Thomas 10

Genève, le 23 janvier 2014

---

## Procès-verbal de la séance d'information de SWISS LIFE / LIVIT pour les locataires du 10 chemin Frank-Thomas, 1208 Genève

(École des Allières, salle de cinéma, **Jeudi 28 novembre 2013** dès 19h00)

### 1. ORDRE DU JOUR

Selon lettre de Livit Genève du 1<sup>er</sup> octobre 2013 envoyée personnellement à chaque locataire dudit immeuble.

### 2. PARTICIPANT-E-S

M.M. Dill  
Mme J. Niestlé  
Mme Christine Chevalley  
M. M. Codemo  
M. Dumont

Swiss Life Lausanne  
Cheffe de groupe Gérance, Livit GE  
Gérante, Livit Ge  
Architecte, directeur des travaux  
Bureau d'ingénieurs sanitaires

### 3. PRÉSENTATIONS

#### 3.1 M. Dill

Après présentation des différents intervenants et des personnes en charge des travaux de rénovation, M. Dill précise que l'assainissement de l'immeuble représente une plus-value du patrimoine foncier et se veut être une amélioration du confort des locataires. Certes après les inconvénients dus à ce chantier, tout en espérant que cela puisse se passer au mieux et dans un esprit de saine collaboration. Ces travaux ont aussi pour objectifs de diminuer les coûts d'entretien compte tenu de l'âge de l'immeuble, de répondre à des normes de sécurité et d'exigences thermiques. La planification du chantier est faite de façon à permettre aux locataires de rester dans leur appartement cela d'autant plus que les possibilités de déménagement momentané pour les locataires qui en ont fait la demande ne peuvent pas toutes être satisfaites (17 possibilités de relogement pdt les travaux par rapport à 37 demandes reçues), ce qui nécessite de faire des choix en fonction de critères tels que notamment problèmes de santé, enfants en bas âge ou autres impératifs.

### 3.2 M. Codemo

Sur la base du document distribué à chacun concernant le chantier des immeubles, M. Codemo explique les travaux à venir dans les appartements du 10FT ainsi que leur planification.

- a) Un tableau détaille le planning des dates des travaux par appartement.
- b) La planification du temps par appartement (8-9 semaines) sera tenu dans les meilleures échéances possibles.
- c) Les locataires désirant des changements ou aménagements spéciaux doivent adresser leur demande exclusivement à LIVIT, **jusqu'au 7 janvier 2014**. Ces demandes seront prises en compte dans la mesure du possible et pour autant qu'elles respectent le planning fixé selon la brochure distribuée lors de la séance, **(ces travaux sont à charge du locataire)**.
- d) Dès le début du chantier, les locataires peuvent déposer des communications dans une boîte à lettres « dite de chantier » à l'entrée de l'immeuble. Il est recommandé d'intervenir auprès des responsables du chantier.
- e) Il est aussi rappelé que les colonnes d'eaux doivent être changées et que des travaux au sous-sol sont déjà en cours, ce qui nécessite et nécessitera des coupures d'eau, lesquelles sont ou seront annoncées 48h. à l'avance. Pendant les travaux, il restera néanmoins un point d'eau à disposition dans chaque appartement.  
Les colonnes de chute, évacuations des cuisines et sanitaires sont également remplacées.
- f) Tous les tableaux électriques seront remplacés par des tableaux triphasés à 25 ampères avec disjoncteur.
- g) L'appareillage de la cuisine sera entièrement nouveau, ainsi que le carrelage du sol et des murs.

**A la question relative à un four autonettoyant, la demande peut être faite dans les délais impartis (jusqu'au 7 janvier 14) et au frais du locataire concerné avec l'entreprise Piatti. De même les personnes utilisant le gaz pourront garder ce mode de cuisson à condition d'en faire la demande aussi auprès de la régie en respectant les délais fixés.**

La Régie mettra à disposition des locataires pendant la durée des travaux 2 plaques électriques à condition qu'ils en fassent la demande.

- h) L'appareillage de la salle de bain sera entièrement nouveau (y compris la baignoire, le lavabo et l'armoire à pharmacie), ainsi que le carrelage du sol et des murs. Le bidet sera enlevé, remplacé par un raccordement pour lave-linge.  
**A la question relative au radiateur dans les salles de bain, il est répondu que celui-ci est maintenu.**
- i) Un lavabo et un miroir seront installés dans le WC séparé des appartements de 4 et 5 pièces.
- j) Un WC chimique sera installé dans les appartements sur demande.

### 3.3 Changement des fenêtres

Concernant ces changements, l'entreprise EgoKiefer a déjà pris contact avec les locataires suite à la lettre du 7 octobre 13 de la régie. L'installation des fenêtres en PVC triple vitrage avec battant basculant ainsi que des encadrements débutera fin février. Les locataires sont priés de dégager d'un bon mètre l'accès aux fenêtres. Un planning de ces travaux parviendra à chaque locataire et en cas d'absence, les personnes concernées sont priées de prendre rendez-vous avec ladite entreprise.

### 3.4 Quelques recommandations et informations complémentaires et réponses à des questions d'ordre organisation, sécurité et propreté

**Les locataires sont invités à prendre connaissance de l'annexe «Conseils aux locataires» du document distribué.**

- a) Toute personne nécessitant de l'aide pour déplacer et/ou protéger son mobilier pour la préparation aux travaux est priée d'en faire la demande à la Régie. Il est recommandé d'enlever les suspensions (lampes) se trouvant sur le passage d'accès aux travaux risquant d'être endommagées ; idem pour les tapis. Le sol et les portes seront couverts d'un plastique. Une paroi sera dressée dans les appartements de 3 pièces.
- b) Un menuisier et serrurier vérifiera toutes les portes intérieures de façon qu'on puisse les fermer à clé. Cela notamment pour pouvoir verrouiller l'accès aux pièces non concernées par les travaux.
- c) Les appartements doivent rester accessibles aux ouvriers pendant la période des travaux. Les clés doivent être remises à un voisin ou à M. Golay (service d'immeuble). Ce dernier ouvre les appartements le matin à 8 h et les ferme à 18 h.
- d) Concernant les mesures de sécurité prises par LIVIT : chaque ouvrier doit porter un badge avec son nom, le nom de l'entreprise et sa photo.  
Il est précisé que les assurances ne couvrant le vol qu'en cas d'effraction, avec des appartements qui seront ouverts, il convient d'être prudent ou prévenant :- les objets de valeurs sont à mettre dans des lieux se fermant à clé, notamment dans les chambres qui se ferment à clé, voire pour certains objets dans un coffre. D'autre part, il est conseillé aux locataires et/ou voisins d'effectuer une surveillance réciproque et de confier la garde des clés en cas d'absence à M. Golay, service d'immeuble ou à un voisin fiable.
- e) Les animaux domestiques sont à mettre dans une pièce fermée pendant les travaux.
- f) Le sujet **de la hausse des loyers** a été soulevé : M. Dill précise que celle-ci se situe aux environs de 14% à savoir que certains loyers particulièrement bas seraient plus touchés. Les loyers seront ensuite bloqués pendant 3 ans dès 2015. Donc à partir de 2018, les loyers seront soumis aux lois notamment en ce qui concerne le taux hypothécaire et le taux de référence. Quant à l'indemnité offerte aux locataires, elle est de 1 ½ mois de loyer.

**NB** : Il est rappelé que les ascenseurs, pendant la période des travaux, seront tout particulièrement sollicités par les ouvriers.

### **3.5 Chauffage**

Cf. documentation reçue quant à l'utilisation adéquate de nouvelles vannes des radiateurs pour bénéficier d'une chaleur ambiante de qualité et sans surchauffe. A ce propos un locataire du premier étage au-dessus du hall d'entrée explique que chez lui, même à fond les radiateurs ne sont pas en mesure de lui assurer une chaleur vivable ! **M. Dill demande à M. Codemo de vérifier que le plafond du hall d'entrée soit correctement isolé ou d'y repourvoir le cas échéant.**

Au terme de la réunion un apéritif accompagné d'un petit en-cas est offert par Swiss Life.

Pour le comité  
Marthe Wasem-Pittet