



p. a. Michel Guillermin
24 av. de la Gare-des-Eaux-Vives
CH-1208 Genève
www.royaume.ch/asslocimm

Distribution : membres (avec Bulletin
n° 10)

Genève, le 26 octobre 2011.

Assemblée générale extraordinaire du 27 septembre 2011

Procès verbal

(École des Allières, salle de cinéma, 18 h 30 – 20 h 30)

Comité	Présents	Bruno Zimmermann (BZ) Michel Guillermin (MG) André Hensler (AH)
	Excusés	Gabriel Du Pasquier Benoît Thomas Éric Bachmann
Procès-verbal		

1. Accueil, personnes présentes

La séance est ouverte à 18 h 35 par BZ.

Sont présentes 75 personnes représentant 65 voix sur les 102 membres.

2. Adoption de l'ordre du jour

Le procès-verbal de la précédente assemblée (constitutive), largement distribué, n'a fait l'objet d'aucune remarque. L'ordre du jour est *adopté à l'unanimité*.

3. Rapport d'étape du Comité

3.1. Relations avec Livit et Swiss Life

BZ rappelle les buts de l'association :

- Entamer un dialogue avec Swiss Life et Livit ;
- Ne pas seulement subir les travaux ;
- Être informé de l'avancement ;
- Défendre les membres sans pour autant s'occuper de chaque besoin particulier de ceux-ci.

La communication avec Livit et Swiss Life a été difficile :

- La majorité des requêtes soumises par le Comité lors de la séance du 10 janvier 2011 ont été refusées ;
- Beaucoup de réponses tardives et souvent pas de réponse du tout à nos nombreux courriers ;
- Pression concernant le site web ;
- Interdiction du panneau d'affichage à l'entrée du 24 GEV.

BZ relève comme point positif la présence de M. Dill (Swiss Life) à toutes les réunions de chantier et (depuis un certain moment des travaux) sa disponibilité pour les locataires qui le demandaient à l'issue de cette réunion.

3.2. Nature et déroulement des travaux et relations avec la Direction des travaux

Voir en annexe le rapport présenté en séance par MG.

Au nom du Comité, BZ propose d'offrir à M. Maillard un bon d'achat de 200 CHF pour son rôle dans la première année de travaux, surtout au 24 GEV (sans préjudice bien sûr de ce que chaque locataire fera pour son travail pendant de nombreuses années). *Accepté à l'unanimité.*

3.3. Conséquences financières des travaux pour les locataires

AH fait le point de la situation :

- On s'attend pour le 24 GEV à l'avis d'augmentation des loyers pour début 2012 ;
- Chaque locataire décide s'il accepte ces augmentations ou s'il veut s'opposer ;
- Dans certains cas les augmentations annoncées sont de l'ordre de 40% ;
- La vérification des comptes de Swiss Life par le conseil choisi portera également sur l'historique des travaux d'entretien effectués dans le passé par le propriétaire ;
- Bien des frais facturés par le propriétaire, comme des frais de gestion et d'administration, devront être examinés de près ;
- Lors de travaux importants, comme c'est notre cas, il n'est pas toujours aisé de faire la distinction entre travaux d'entretien et travaux à plus-value ;
- Dans ce cas, le législateur considère (présomption) en général les investissements effectués par le bailleur comme créant des plus-values à raison de 50 à 70% du coût ;
- Le conseil devra vérifier l'assiette du coût des travaux, après déduction des subventions obtenues, ainsi que le taux de répercussion pour plus-value, fixé par Swiss Life à 65% ;
- Tenant compte du peu de travaux d'entretien effectués par le propriétaire dans le passé, ce taux devrait, en principe, plutôt s'approcher des 50% ;
- La répartition équitable des augmentations entre locataires devra également faire l'objet d'un examen approfondi par le conseil ;
- Le comité est d'avis, vu l'enjeu des augmentations de loyer, qu'il faut tout entreprendre pour défendre les intérêts des locataires le mieux possible ;
- L'important, dans le choix d'un conseil, va notamment être de pouvoir garantir les prestations du même conseil au moins jusqu'en 2015, avec suite éventuelle ;
- Selon le plan d'indemnisation établi par le bailleur une indemnité de l'ordre de 2 mois de loyer pour chaque locataire est prévue ;
- La question qui se posera est de savoir si nous nous contenterons de ce montant ou si, vu les inconvénients subis durant toute la période des travaux, il y a mieux à espérer ; là aussi le conseil saura nous éclairer.

3.4. Finances

- Fortune : 2443,15 CHF
 - o 271,65 CHF en caisse
 - o 2171,50 CHF sur compte
- Entrées : 3060,05 CHF
- Dépenses : 616,90 CHF.

3.5. Recrutement à l'ASSLOCIMM et relève du Comité

BZ demande aux membres de faire de la réclame afin d'augmenter le nombre de membres (30 CHF de cotisation annuelle) et se félicite de voir trois candidates (toutes du 26 GEV) prêtes à assurer la relève du Comité.

4. Questions-réponses

Q1. Perte de 1 m² de surface. Y a-t-il une conséquence sur le loyer ?

C'est au nombre des éléments qui seront soumis à notre conseil juridique.

Q2. Désire supprimer 1 élément du bloc de cuisine et ne pas poser de lave-mains aux WC.

Les demandes particulières ne sont pas suivies par le Comité. Il faut soumettre la demande à l'architecte chargé de la direction des travaux, M. Codemo.

Q3. Problème de la conciergerie. Aussi des problèmes de sécurité extérieure.

Ces sujets sont exclus par nos statuts et ne peuvent donc être abordés qu'en relation avec les travaux.

Q4. Peut-on avoir le gaz ?

Oui. Avant les travaux un questionnaire est envoyé aux locataires. L'emplacement est le même que pour les plaques électriques, le four étant lui électrique

Q5. Peut-on avoir un bidet à la salle de bain, le chauffage ?

Il faut contacter l'architecte chargé de la direction des travaux. Des locataires ont en tout cas fait installer un chauffage à leurs frais.

Q6. Possibilité de faire prendre les équipements en bon état par une association caritative ?

Cela a été tenté mais n'a pas donné le résultat escompté. Le locataire doit prendre contact directement et à temps avec l'association de son choix.

Q7. Les nouvelles robinetteries font gaspiller l'eau ; le Comité devrait comparer les factures d'eau

5. Débat et décision sur les conseils spécialisés pour l'ASSLOCIMM

- Nous avons, en principe, le choix entre deux possibilités de conseils spécialisés : ASLOCA ou une autre étude d'avocats à Genève ;
- ASLOCA est bien connue pour sa défense efficace des droits des locataires à un prix raisonnable ;
- Pour une autre étude d'avocats, le comité n'a malheureusement pas de recommandation à faire mais sollicite l'assemblée ; un membre propose un nom ;
- *Le comité met au vote – 1) le principe de l'adhésion d'ASSLOCIMM à ASLOCA, à condition d'y avoir un conseil de qualité et pour toute la durée requise (coût env. 500 CHF, qui inclut le conseil aussi pour les membres d'ASSLOCIMM qui ne sont pas encore membres d'ASLOCA), qui est acceptée à l'unanimité moins 4 voix ; 2) la recherche d'une autre étude, spécialisée dans le droit des locataires, pour vérifier le coût impliqué par membre pour les prestations fournies (arrangement possible ?), qui est acceptée à la majorité ;*
- Le résultat de la vérification du point 2 en comparaison avec ASLOCA, de même que les avantages des diverses façons de recourir à l'ASLOCA, seront communiqués à tous les membres en temps voulu.

6. Élection de nouveaux membres

MM. Du Pasquier et Thomas ont présenté leur démission pour raisons personnelles. Trois personnes se sont présentées pour les remplacer :

Mme Inez Foulkes

Mme Simone Rudisuhli

Mme Evelyn von Steffens

Ces trois nouvelles membres sont élues à l'unanimité.

7. Divers

L'assemblée remercie et acclame MM. Du Pasquier et Thomas pour le travail effectué.

La séance est levée à 20 h 30

Éric Bachmann

Bruno Zimmermann