



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

Courrier A et fax du jour
Livit SA
Madame Jessica Niestlé
Madame Christine Chevally
Case postale 1616
1227 Carouge

Genève, le 20 janvier 2011.

Objet : Immeubles 10-10bis ch. Frank-Thomas et 24-26 av. Gare-des-Eaux-Vives, 1208 Genève : séance Livit, Swiss Life et ASSLOCIMM 10.01.2011 – Procès-verbal et suivi
Réf. : Nos lettres des 29.11, 07 et 14.12.2010 ; votre lettre du 14.12.2010 ; etc.

Mesdames,

Nous nous félicitons que la réunion du 10 ct sous rubrique ait pu avoir lieu et souhaitons vous remercier – en vous priant de remercier de notre part les autres participants à ladite réunion – du fait que cette réunion ait pu avoir lieu, du temps qui lui a été consacré et du ton généralement serein et constructif sur lequel elle s'est déroulée.

Comme nous l'avions annoncé, nous joignons à la présente le procès-verbal que nous avons établi pour notre part. Rédigé de façon fidèle, il inventorie les sujets abordés et ce qui en a été dit, montrant ainsi que bien des discussions ont été closes sans pouvoir satisfaire les demandes de l'ASSLOCIMM et que bien d'autres sont encore ouvertes, voire loin d'aboutir.

Pour faire le point, nous vous soumettons ci-après une liste à jour des sujets sur lesquels une discussion doit être menée ou une décision être prise ou appliquée, avec tout autre commentaire utile. Pour ces extraits commentés du procès-verbal, nous suivons sa numérotation avec indication entre crochets (« [x] ») de la numérotation du projet d'ordre du jour contenu dans notre lettre du 07.12.2010.

3. REMARQUES GÉNÉRALES SUR LES TRAVAUX ENVISAGÉS [1]

3.2. Pourtant, les locataires notent l'importance des hausses prévues et ont des doutes sur certains choix : est-il bien nécessaire de remplacer tant d'installations et équipements acquis à leurs frais et qui leur conviennent parfaitement, neufs ou moins neufs ? une modernisation en 2011 peut-elle ne pas au moins proposer une douche supplémentaire (séparée) dans les 6 pièces (GE, donc cuisine comprise) ?

Remarque : nous savons que des demandes individuelles vous ont été adressées sur ces points et attendent une réponse.

4. ORGANISATION DES TRAVAUX [2]

4.1. Le CA demande que soit envoyé rapidement à chaque locataire le planning synthétique des travaux le concernant, car le tableau contenu dans la brochure distribuée aux locataires est tout à fait illisible. Les travaux démarrant le 28.02.2011, il faut aussi qu'au minimum le tableau lisible de l'ensemble des travaux prévus, avec dates, soit affiché dans l'entrée de l'immeuble.

M. Codemo s'en occupe : en principe tableau complet affiché et extrait adapté le concernant à chaque locataire.

Remarque : action attendue le plus rapidement possible.

4.2. Quant à l'évacuation provisoire de certaines caves, annoncée par Livit, les précisions devront être données rapidement, au plus tard pour le 15.01.2011, par M. Codemo (qui indique que les locaux et le matériel voulus seront à disposition).

Remarque : action attendue ; les travaux sérieux ont commencé dans les caves le lundi 17.01.2011 (percements, carottages) ; certains ont dû évacuer leur cave mais il n'est pas certain du tout que tous les intéressés aient été dûment informés (date et durée de l'évacuation provisoire, lieu d'évacuation, matériel d'emballage et transport disponible) : une personne au moins a reçu une information seulement orale et incomplète (B. Zimmermann soussigné).

4.3. Sécurité de l'immeuble durant les travaux : toutes les personnes travaillant sur le chantier devraient arborer un badge. Quant au changement des vitrages, il devrait demander moins d'une journée par pièce et en principe l'entreprise reste sur place tout le temps nécessaire.

Remarque : pas encore en place à en juger par le début des travaux (caves, v. 4.2. ci-dessus) : la porte d'accès aux caves et celle de l'immeuble (celle du sas) restent régulièrement ouvertes sans qu'il y ait forcément d'activité détectable ; badges apparemment pas présents.

4.8. Améliorations de l'entrée de l'immeuble : la porte principale ferme mal et s'ouvre dans le mauvais sens (vers l'intérieur) ; il faut peut-être fermer le sas pour lutter contre le froid ; il faudrait dans ce même sas une rampe pour handicapés (plaque acier démontable ?) : selon MM. Dill et Codemo, un nouveau ferme-porte devrait être posé prochainement et le reste sera examiné à la fin des travaux (2011-2012).

Remarque : action à court terme attendue.

4.9. Mensurations à prendre par les trois entreprises prochainement dans chaque appartement : elle sera organisée au mieux par prise de rendez-vous mais certaines entreprises tenteront peut-être leur chance en sonnant simplement aux portes. Si problèmes, contacter M. Codemo.

Remarque : apparemment prise de rendez-vous en cours (B. Zimmermann soussigné a en tout cas reçu le 17.01 un appel de la maison Piatti et rendez-vous est pris pour le 24.01).

8. SALLES DE BAINS [7]

8.2. Chauffage : le radiateur actuel sera supprimé et seuls les tuyaux apparents chaufferont la pièce. Le CA demande qu'on garantisse que cela, avec le nouveau système d'aération (soupapes électriques), garantira un chauffage et une aération adéquats car il y a déjà actuellement des problèmes d'humidité stagnante, notamment dans les périodes de non-chauffage.

La réponse est que l'équipement suffira et que les soupapes assureront en permanence une ventilation minimum. Le CA signale que par le passé ces soupapes ont montré certains défauts.

Remarque : cette question doit encore être discutée pour garantir chauffage et aération adéquats.

9. CUISINES [8]

9.2. Plans avec cotes : ceux-ci seront remis au CA le plus rapidement possible (nous pensions les recevoir déjà la semaine dernière).

9.3. Les éviers n'auront qu'un bassin de 50 cm de large (au lieu des deux actuels), sans vidoir.

9.4. Plan de travail : insatisfaisant selon le CA car divisé en deux. Revoir l'installation des cuisines une fois le CA en possession des plans promis.

Remarque concernant 9.2. à 9.4 : les plans avec cotes ne sont pas encore parvenus au Comité de l'ASSLOCIMM ; eux seuls permettront de réfléchir sérieusement aux points 9.3. et 9.4.

9.5. Prises électriques : 3 prises triples seront posées, en sus de l'éclairage sur évier.

9.6. Gaz : même emplacement que maintenant ; une nouvelle lettre le précisera à ceux qui ont dit vouloir garder le gaz. Le CA demande qu'une conduite soit prévue pour intégrer les cuisinières à gaz dans le bloc.

10. AUGMENTATIONS PRÉVUES DES LOYERS APRÈS TRAVAUX [3]

Mme Niestlé dit que les calculs sont et seront conformes à la loi genevoise (LDTR).

Le CA dit avoir avec les membres de l'association des doutes sur divers aspects : quelle part des travaux peut vraiment être mise à la charge des locataires sous forme d'augmentations de loyers, en principe correspondant à une plus-value et non à de l'entretien pour une part largement différé ? la répartition peut-elle vraiment se faire avec de telles variations de taux en fonction de ce qu'il reste au locataire jusqu'au plafond LDTR ? La complexité de ces questions et les enjeux font que le CA demande une réunion spéciale. Cette demande est acceptée et Mmes Niestlé et Chevallay proposeront une date.

Hors séance : rendez-vous chez Livit 21.01.2011, 11h (Mmes Niestlé et Chevallay ; MM. Hensler et Zimmermann).

11. INDEMNITÉS POUR TRAVAUX [4]

Ce point, évoqué en tout début de séance, n'est pas discuté. À reprendre.

Remarque : nous avons pris bonne note des indications de Livit qu'un plan d'indemnisation a déjà été établi et qu'un dédommagement sera versé en fin de chantier (lettre circulaire individualisée du 26.07.2010, in fine) et que les travaux seront réalisés dans les règles de l'art et en parfaite conformité avec la législation en vigueur (lettre à M. Guillermin

[pour le Groupement] 06.09.2010). Nous réitérons notre demande de connaître prochainement les éléments essentiels du plan d'indemnisation (formulée dès la lettre du Groupement du 30.08.2010).

Dans l'attente de vos commentaires sur ce qui précède et sur l'annexe à la présente, nous vous prions d'agréer, Mesdames, l'expression de nos sentiments distingués.

POUR LE COMITÉ :

André Hensler

Bruno Zimmermann

Annexe mentionnée

Copie : M. Bengt Raning, Real Estate Portfolio Manager, Swiss Life Property Management, 13 av. de Rumine, CP 1307, 1001 Lausanne