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 Chevallay
Case postale 1616
1227 Carouge

Genève, le 4 mars 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. : V. l. des 28.01, 04, 09 et 15..02.2011 ; n. l. des 07.12.2010, 20.01 et 11.02.2011 etc.

Mesdames,

Annoncée par notre lettre du 11.02.2011, voici une liste à jour des sujets sur lesquels une discussion doit être menée ou une décision être prise ou appliquée. Comme dans notre lettre du 20.01.2011 mais de façon sommaire, nous suivons la numérotation du procès-verbal de notre séance du 10.01.2011 (annexé à n. l. du 20.01.2011) avec indication entre crochets (« [x] ») de la numérotation du projet d'ordre du jour contenu dans notre lettre du 07.12.2010 (numéros en italiques = éléments nouveaux).

3. REMARQUES GÉNÉRALES SUR LES TRAVAUX ENVISAGÉS [1]

3.2. Installations diverses existantes et demandes collectives et individuelles :
a) nous avons noté le refus définitif de douches supplémentaires, en standard ou en option, et *réitérons notre regret de cette décision* ;
b) que nous sachions, les courriers individuels n'ont reçu de vous qu'accusé de réception et avis de transmission à l'architecte mais pas de réponse sur le fond (sauf exemple ci-dessus des douches) ; un contact récent avec l'architecte en vue de la visite (le 07.03.2101) du premier appartement touché par les travaux (dès le 21.03.2011) a permis de vérifier que le courrier concerné était bien en mains de l'architecte – mais, *en l'occurrence, quelle marge de discussion restera-t-il à deux semaines du début des travaux dans cet appartement* ?
c) pour le surplus, *il ne nous est certainement pas possible de lister les questions individuelles restées en suspens (demande formulée par votre lettre du 15.02.2011).*

4. ORGANISATION DES TRAVAUX [2]

4.0. Le report de trois semaines du début des travaux dans les appartements se traduit, selon les appartements, par un décalage de deux à huit semaines du calendrier annoncé. *Nous comptons sur votre appui pour toute difficulté sérieuse que cela pourrait causer aux locataires.*
4.1. Remise à chaque locataire du planning synthétique des travaux le concernant : aux dernières nouvelles reçues de M. Codemo, ces détails seront affichés au moins au fur et à mesure des appartements concernés. *Nous regrettons que chaque locataire ne reçoive pas sur papier les indications promises et maintenons cette demande.*

4.2. Évacuation provisoire de certaines caves : il y a eu pas mal d'informations orales et contradictoires et des lattes ont été enlevées aux deux extrémités d'une cave sans consultation du locataire… Nous n'avons jamais reçu de listes des caves touchées (promise expressément p. ex. dans v. l. du 09.02.2011). *Toute évacuation encore nécessaire devrait être précédée des indications requises (date et durée de l'évacuation provisoire, lieu*

d'évacuation, matériel d'emballage et transport disponible).

4.3. Sécurité de l'immeuble : *nous répétons : 1° 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 ; 2° les badges ne sont pas systématiques.*

4.6. Protection du mobilier des locataires : concernant le remplacement des fenêtres, l'architecte devait voir avec EgoKiefer si le débitage se ferait bien avec des appareils à aspiration automatique. *Cela est-il clarifié ? Sinon, il sera peut-être nécessaire de protéger les pièces, par terre (tapis) et sur les meubles non déplacés, par des feuilles de plastique souple posées par l'entreprise responsable (qui peuvent ensuite servir lors des travaux importants des salles de bain et cuisines).*

4.8. Entrée de l'immeuble : *fermeture éventuelle du sas (contre le froid) et pose d'une rampe pour handicapés (plaque acier démontable ?) : à examiner à la fin des travaux (2011-2012).*

8. SALLES DE BAINS [7]

[***8.0***. Branchements pour lave-linge : *problème réglé de façon exemplaire, à la satisfaction des locataires*.]
8.2. Chauffage : *nous restons peu convaincus que le système de chauffage et d'aération puisse être satisfaisant.*

9. CUISINES [8]

9.1. Armoires : *nous restons d'avis que vous auriez pu commander des armoires jusqu'au plafond, comme actuellement, et subsidiairement proposer une commande groupée pour tous les intéressés, à choix, de portes légères ou d'un bandeau de finition.*

9.4. Plan de travail : *les plans détaillés reçus confirment que, dans nombre de cuisines, il y aura un plan de travail insatisfaisant (2x27 cm de large, actuellement 1x50 cm).*

[9.6. Gaz : *problème lui aussi réglé de façon exemplaire, à la satisfaction des locataires : les cuisinières à gaz seront placées au même endroit que les cuisinières électriques*.]

10. AUGMENTATIONS PRÉVUES DES LOYERS APRÈS TRAVAUX [3]

Suite à la réunion spéciale tenue dans vos bureaux le 21.01.2011, nous considérons que ce thème devra en principe être revu à la fin des travaux, soit à réception de vos avis officiels de majoration des loyers.

11. INDEMNITÉS POUR TRAVAUX [4]

Nous avons noté vos indications répétées (en dernier lieu v. l. du 28.01.2011) que les indemnités seraient calculées à la fin des travaux selon la législation en vigueur. *Nous demandons à nouveau de recevoir le contenu ou au moins les références de cette législation.*

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

POUR LE COMITÉ :

André Hensler Bruno Zimmermann

Copies : M. Bengt Raning, Real Estate Portfolio Manager, Swiss Life Property Management, 13 av. de Rumine, CP 1307, 1001 Lausanne; boîte aux lettres de chantier.