



p. a. André Hensler  
CH-1208 Genève  
[www.royaume.ch/asslocimm](http://www.royaume.ch/asslocimm)

Distribution : à tous les membres - (par Bulletin n° 24)

## Assemblée générale extraordinaire du 5 novembre 2013

### Procès-verbal

(École des Allières de 18h30 à 21h00)

**Comité :** André Hensler, président (AH)  
Simone Rudisuhli, trésorière (SR)  
Micheline Keller (MK)  
Marthe Wasem-Pittet, secrétaire (MW)

**Procès-verbal :** Marthe Wasem-Pittet

#### Ordre du jour :

1. Accueil, liste des personnes présentes, membres et non-membres, attribution du procès-verbal.
2. Adoption de l'ordre du jour.
3. Proposition par le Comité d'une modification de nos statuts, notamment l'art. 2, « But de l'Association », demandant l'ouverture sans restriction du champ d'action de l'Association(1) - moment de questions – réponses.
4. Approbation par les membres de la modification de l'art. 2 des statuts.
5. Exposé de Me Dandrès, de l'ASLOCA : a) **Premiers résultats des procédures en cours pour les locataires du 24 GEV** (hausses de loyer) ; b) actions possibles pour les locataires du 10bis FT face aux hausses de loyer qui vont leur être notifiées en début 2014 et au montant qui leur sera proposé pour les indemnités; - questions et réponses.
6. Compte-rendu et analyse de l'exécution d'une thermographie faite dans le courant de mars 2013, dans le but de vérifier la pose correcte et les isolations adéquates des nouvelles fenêtres.
7. Divers  
(1) Nouvel art. 2 proposé : « L'Association a pour but la défense des locataires et des habitants des immeubles FT 10 et 10 bis, ainsi que GEV 24 et 26, de leur qualité de vie et de leur environnement »

#### **1. Accueil, liste des personnes présentes, attribution du procès-verbal**

- 1.1 **AH** ouvre la séance à 18h45 en souhaitant la bienvenue aux participants et remerciant Me Dandrès pour sa présence et sa disponibilité qu'il met au profit de notre association.
- 1.2. Participant à cette assemblée : 110 personnes, dont 80 membres et épouses/partenaires sur 120 membres enregistrés, représentant 61 voix, auxquels s'ajoutent 30 invités.
- 1.3 MW tient le PV.
- 1.4. **AH** rappelle que cette assemblée a été convoquée en accord avec nos statuts, notamment selon l'art. 11 qui prévoit un délai d'au moins 15 jours à l'avance. Toute décision par votation par l'assemblée est prise à la majorité simple.

#### **2. Adoption de l'ordre du jour**

- 2.1. L'ordre du jour est adopté à l'unanimité par l'assemblée.

#### **3. Proposition par le comité d'une modification de nos statuts, notamment l'art. 2 .....**

- 3.1 En préambule, **AH** fait remarquer que cette AG extraordinaire est motivée notamment par la proposition par le comité d'un changement de l'art. 2 des statuts, tel que mentionné dans la convocation et qu'en plus elle permet de faire un point intermédiaire sur l'état de la négociation en cours entre SL (bailleur) et les locataires du 24 GEV qui ont fait opposition à la majoration de loyer de février 2012 (pt 5. de l'ordre du jour).

Il saisit cette occasion pour faire un bref historique d'ASSLOCIMM - constituée le 18 novembre 2010, précédée par le *Groupement des locataires, crée le 5 août 2010*, afin de donner une légitimité reconnue des intervenants auprès de la régie LIVIT et du bailleur SL. A ce jour, 10 personnes ont œuvré ou œuvrent encore au sein du comité ; 80 séances de comité d'une heure et demie en moyenne ont eu lieu, soit entre 120 et 150 heures de présence ; à cela s'ajoutent le temps de préparation des séances de comité pour les membres, la préparation et participation à des réunions avec SL/Livit (dans le passé) et la préparation et participation à des séances de travail avec Me Dandrès, en relation avec la procédure du 24 GEV - une assemblée constitutive, - 3 AG + 2 AG extraordinaires, - la rédaction de toute la correspondance (surtout dans le passé), la création et le maintien du site Internet, qu'AH invite, par ailleurs, à visiter. Tous ces acquis et ce savoir-faire sont précieux et de taille pour l'association. Une fois les travaux de rénovation terminés (fin 2014 pour FT 10) et face à de nouveaux défis, il convient d'assurer la pérennité d'Asslocimm, ce qui n'aurait pas été le cas sans l'élargissement proposé aujourd'hui.

Nouvel article 2 décrivant le but : « **L'association a pour but la défense des locataires et des habitants des immeubles FT 10 et 10 bis, ainsi que GEV 24 et 26, de leur qualité de vie et de leur environnement** ».

**Me Dandrès** confirme ce qu'AH a déjà évoqué et il tient à préciser qu'ASSLOCIMM pour ce qui relève des 2 immeubles mais aussi face aux importantes modifications que le quartier des Hauts des Eaux-Vives est en train de subir et aura encore des intérêts à défendre et des positions à prendre, en étroite collaboration avec ASLOCA. Dès lors, la modification proposée est nécessaire, voire indispensable pour pouvoir agir en conséquence dans un futur proche.

À la question s'il ne faudrait pas incorporer à quelque part ....pour la défense « **des droits** » des locataires..., Me Dandrès assure que le libellé proposé laisse toute liberté à l'association sans cette injonction, car il faudrait, le cas échéant, encore préciser ce qu'on entend par « droits » des locataires !

Une deuxième question interrogeait sur la notion ...et des « habitants », sur quoi Me Dandrès répondait qu'il s'agissait de personnes habitant dans des logements FT 10, 10bis et GEV 24 et 26, sans être titulaire d'un contrat de bail. Leurs intérêts seront automatiquement défendables par Asslocimm.

#### **4 Approbation par les membres de la modification de l'art. 2 des statuts**

La proposition est mise au vote : **à l'unanimité, moins une abstention, la modification de l'art 2 des statuts est acceptée.**

**AH** remercie l'assemblée de la confiance faite au comité et en profite pour rendre attentif que ce dernier, composé de 4 personnes, ne sera pas à même, seul, de s'occuper de **tout**. L'exécutif s'attend à une participation plus active de la part des membres. Mais pas seulement ça. Ce comité souhaiterait aussi que les recommandations faites par lui trouvent plus de résonance auprès des membres. Juste un exemple où trop de locataires n'ont malheureusement pas suivi le mot d'ordre du comité. Il s'agissait de la recommandation de faire opposition à la majoration de loyer suite aux travaux de rénovation par les locataires GEV 24 et 26. Nous nous soucions moins des bourses des locataires que plutôt de laisser échapper une partie importante des appartements aux critères de logements à des loyers abordables, réservés à la population prépondérante de notre ville, canton et pays. L'interlocuteur s'adresse dans ce contexte notamment aux locataires de FT 10bis, dont les avis de majoration leur parviendront dès février 2014, ainsi que FT 10 pour 2015.

**AH** lance un défi à l'assemblée de ce soir : le nombre de membres d'Asslocimm à ce jour est de **120**.

Afin de donner tout le poids nécessaire à notre association, le comité souhaiterait voir ce nombre augmenter à  
**200 membres**

**d'ici la prochaine Assemblée générale de mars 2014 !!!**

#### **5 Exposé de Me Dandrès de l'ASLOCA :**

##### **a) Premiers résultats des procédures en cours pour les locataires du 24 et 26 GEV (hausses de loyer) :**

Me Dandrès rappelle brièvement la situation telle qu'elle se présentait lors de l'AG de mars : réception des avis de majoration qui ont été contestés par les locataires GEV 24 et 26 devant la commission de conciliation des baux et loyers dans le délai de 30 jours pour sauvegarder les droits des locataires. Ensuite, d'un point de vue procédure : devant la commission de conciliation toutes les procédures ont été gelées à part une seule qui a été utilisée comme procédure pilote, portée devant le Tribunal des baux et loyers. Pour rappel, la commission des baux et loyers est une instance judiciaire pour tenter d'amener les parties à un accord. Mais ce n'est pas elle qui tranche, mais le tribunal. La procédure pilote a fait l'objet d'échanges de plusieurs écritures, où les parties, en l'occurrence Swiss Life et vous locataires, ont pu faire valoir leurs droits d'un point de vue strictement juridique. En parallèle, nous avons eu un certain nombre d'échanges informels avec le propriétaire. Dans le courant de l'été, le propriétaire était d'accord d'entrer dans une négociation un peu plus sérieuse. Suite à cela, nous avons demandé au juge de suspendre temporairement l'instruction pour nous permettre de discuter. L'idée étant d'éviter de faire tomber une décision du tribunal avant d'avoir mené à bien les négociations en cours. Dans la mesure où les procédures pour GEV 24 sont les premières procédures en cours et que SL est informé qu'il y aura la même chose pour GEV 26, et FT, nous avons pris un peu plus de temps, parce qu'il a fallu régler deux éléments absolument essentiels.

Quels sont les coûts imputables aux locataires ? Deux règles existent : 1. L'entretien de la chose louée ou des espaces communs de l'immeuble sont pris en charge par le loyer. Le propriétaire a l'obligation d'entretenir l'immeuble et les appartements sans majorer le loyer. 2. Le droit du bail permet au propriétaire, s'il mène des travaux à plus-value qui améliorent l'objet de location, de pouvoir majorer le loyer. Dans ce cas, la difficulté est de déterminer la part des travaux d'entretien et la part plus-value. L'ordonnance du Conseil Fédéral (CF) contient une règle qui parle de la « présomption » qui prévoit que, lorsqu'on a des travaux d'importance, par rapport à l'état locatif, cette règle peut s'appliquer à raison de 50 à 70%, comme étant de la plus-value. La règle n'est pas nécessairement favorable en cas de travaux d'entretien, où le pourcentage sera appliqué pour au moins 50%, alors qu'il s'agit de travaux d'entretien. Ceci pour encourager les propriétaires à entretenir les immeubles et appartements. Le danger qu'on rencontre en procédure judiciaire c'est que le juge préfère appliquer la présomption, c'est plus facile à déterminer la part de plus-value répercutable sur loyer. Dans notre cas, le propriétaire a estimé qu'il s'agissait de travaux d'importance d'où l'application de la présomption que nous avons contestée. Notre argument : il s'agit principalement de travaux d'entretien et qu'en plus, il était possible de déterminer assez précisément plus-value et part d'entretien. Nous avons tout intérêt de trouver une entente avec le propriétaire, pour autant que nous obtenions une répartition meilleure que le 50%.

C'était la première question à régler avec le propriétaire et la deuxième concernait la répartition de la plus-value reconnue sur les locataires, soit en proportion du montant du loyer du locataire, en favorisant ceux à loyer bas, soit selon la surface des appartements. Une solution a été trouvée sur les 2 points avec l'avocat de la partie adverse. Après de multiples négociations, la partie adverse accepte de sortir de la présomption. Les deux parties acceptent d'examiner le coût des travaux en fonction du tableau que nous avons joint à notre écriture du 18 février 2013, en attribuant à tel type de coût, comme p.ex. - fenêtres, sanitaires, électricité, etc. un pourcentage de plus-value. On sort quand-même de la règle du CF, ce qui est un avantage pour le locataire. Notre calcul nous a amené à un pourcentage de 13,64% de hausse de loyer, sans tenir compte de l'évolution du

taux hypothécaire. Ceci ne veut pas dire que vous abandonnez vos droits à la baisse de loyer pour baisse de taux hypothécaire, mais ce sera traité à part. Cela correspond à 45% de plus-value répercutable, donc en dessous de la fourchette prévue par le CF. Les locataires du 24 GEV ont accepté ce pourcentage, un courrier a été transmis à l'avocat de la partie adverse et nous attendons maintenant la décision de Swiss Life, qui a été conseillé par Me Berta, d'accepter cet arrangement. Pour ce qui concerne la question des indemnités pour nuisance suite aux travaux de rénovation, la négociation pour l'obtention d'une indemnité plus généreuse sera entamée une fois que les négociations concernant la hausse de loyer pour les contestataires de la majoration de loyer auront abouties. Cet éventuel arrangement pour le 24 GEV pourra être répercuté sur le 26 GEV, sous réserve du contrôle des factures de la rénovation que nous ne connaissons pas encore. Affaire à suivre.

**b) Actions possibles pour les locataires du 10 bis et 10 FT :** même principe que pour les locataires GEV 24 et 26. Le bailleur doit vous adresser l'avis de majoration sur formule officielle en début de 2014. Ceux qui souhaitent faire opposition auprès de la commission de conciliation des baux et loyers ont 30 jours dès la réception de cet avis. Une application des mêmes règles que pour le 24 et 26 GEV semblent possible, toutefois, il s'agira de revoir les prix/coûts réels des travaux, dont les factures risquent d'être plus élevées.

## 6. **Compte-rendu et analyse de l'exécution d'une thermographie par M. Guillermin (MG)**

6.1. Lors de la pose des nouvelles fenêtres au 24 GEV au printemps 2011, il y a eu la dépose de l'ancienne menuiserie et le remplacement des matériaux synthétiques par EGOKIEFFER. En hiver 2011 on fait un premier constat de flux d'air. Et ce constat est confirmé en hiver 2012. Un flux d'air froid, où que ce soit, est un courant d'air désagréable et d'inconfort, surtout en hiver. Le comité, à un moment donné, doutait de la qualité des matériaux et de la mise en œuvre de l'ouvrage. Nous commençons à mettre en doute la plus-value proclamée par le propriétaire, qui nous parlait à une époque d'économies potentielles au niveau chauffage. La thermographie établie par le bureau ATBA à Genève, dûment agréée par le département de l'énergie à Genève, pour un coût de CHF 1'810.--, met en évidence dans la conclusion de son rapport, *que l'hypothèse d'une mauvaise pose des fenêtres pouvait être exclue, mais que par contre, citation du rapport : « Les grosses fuites ponctuelles (manivelles de stores ou trou sous les tablettes) doivent être obturées (par exemple avec du joint silicone ou acrylique) - Les caissons de stores sont aussi à étancher (avec du joint silicone ou acrylique) - Les fuites d'air localisées au niveau des ouvrants peuvent être minimisées en réglant les ouvrants grâce aux excentriques situés sur la tranche. Afin de limiter cette sensation de courant d'air froid décrite par M Hensler, nous préconisons l'installation de rideaux devant les menuiseries afin de casser le flux d'air froid qui pénètre par les joints sectionnés. Enfin, les sections de joints coupés dans les fenêtres de la cuisine devraient être bouchées. » Fin de citation.* Définition de la plus-value : une fenêtre toute neuve en PVC de couleur blanche avec l'attestation comme quoi on a mis de belles vitres, en omettant de vous dire, qu'on a posé le tout sur du vieux et qu'on n'a pas fait la jonction technique entre le vieux et le neuf. Conséquence : si vous posez du neuf sur du vieux sans prendre les dispositions adéquates pour rendre le vieux valable en liaison avec le neuf, c'est comme si vous aviez rien fait du tout. Exemple du « Mono extérieur » de la porte-fenêtre qui est en bois et qui reçoit le vitrage. Cette partie en bois qu'on appelle le Mono a été conservée. Là où le bât blesse c'est que certains Monos, en base de l'intersection avec le béton, ont été très atteints dans leur qualité. Qu'a-t-on fait ? On a mis pardessus un raccord en pvc, on a cassé l'embrasure de l'ancienne fenêtre pour ensuite juste poser la nouvelle fenêtre. Une nouvelle fenêtre aux mesures « standard » - alors que nos anciennes fenêtres étaient différentes l'une de l'autre. Pour boucher les écarts on a « bourré » avec quelque chose, un boudin de 20mm de diamètre. Ce « boudin » a été décrit par les différents intervenants des travaux comme étant « en remplacement de silicone pour raisons d'économie de coût » « d'un matériau thermique » et pour finir « d'un matériau phonique ». Va savoir !

Définition d'une thermographie : une mise en dépression d'un appartement, moyennant une porte soufflante, permettant d'identifier et de localiser des fuites d'air. Ce même examen permet aussi de constater « les ponts thermiques », ce qu'on voit très bien selon les photos 3 et 4 du rapport.

## 7. **Divers**

MG suggère de faire un document que chaque locataire des 24 et 26 GEV est invité à remplir quant à l'état de l'électroménager ou autre matériel fourni lors de la rénovation : - à 2 ans pour le 24 ; - au terme de la première année pour le 26.

Les animateurs et intervenants de cette AG extraordinaire ainsi que le comité sont remerciés par acclamation.

Pour le comité

Le président

La secrétaire