



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

Distribution : membres (avec bulletin 27)

le 4 avril 2014

Assemblée générale du 4 mars 2014
Procès-verbal

(École des Allières de 18h30 à 20h45)

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, attribution du procès-verbal.
2. Adoption de l'ordre du jour.
3. Exposé de Me Dandrès, de l'ASLOCA sur une thématique d'actualité concernant la protection des locataires.
4. Approbation des procès-verbaux de l'Assemblée générale du 5.03.2013 et de l'Assemblée générale (extraordinaire) du 5.11.2013¹.
5. Bref rapport du Comité sur son activité, suivi d'un débat sur l'activité de l'ASSLOCIMM.
6. Rapports du trésorier et des vérificateurs des comptes.
7. Décharge au Comité, au trésorier et aux vérificateurs des comptes.
8. Réponses aux propositions individuelles (reçues par écrit au plus tard le 27.02.2014).
9. Élection du Comité².
10. Élection des vérificateurs des comptes.
11. Fixation de la cotisation pour 2014.
12. Divers.

1. Accueil des personnes présentes, attribution du procès-verbal :

- 1.1 AH ouvre la séance à 18h45 3n souhaitant la bienvenue aux participants (membres et invités).
- 1.2 Il remercie Me Dandrès pour sa présence à cette AG notamment et souligne combien son aide, ses conseils sont précieux tout au long de l'année dans la réalisation des buts de notre association, dont le soutien et conseil aux locataires, et tout particulièrement pour nos membres.
A ce propos, et compte tenu de l'avis de majoration de loyers reçu le 3.3.14 par les locataires du 10bis FT, qui, en cas de contestation du nouveau loyer, doivent se manifester dans les 30 jours dès réception du courrier recommandé de la régie, contrairement à notre crainte exprimée dans la convocation à cette AG, Me Dandrès d'ASLOCA sera tout à l'heure à leur disposition pour donner conseil.
- 1.3 AH indique que **66 personnes sont présentes** (y compris époux/épouses, compagnons plus une visiteuse) ce qui représente **52 voix**.

¹ Remarques éventuelles à remettre par écrit jusqu'au 27.02.2014 (10 jours de la date de la présente convocation).

² Les 4 personnes composant l'actuel Comité se mettent à disposition d'une réélection par l'AG, pour un nouveau mandat d'une année. *Les personnes intéressées et motivées de faire partie du Comité veuillent bien s'annoncer.*

2. Adoption de l'ordre du jour :

2.1 L'ordre du jour est adopté par l'Assemblée.

3. Exposé de Me Dandrès de l'ASLOCA, sur une thématique d'actualité concernant la protection des locataires :

3.1 Me Dandrès tient à souligner combien l'association est active et fait un travail de qualité dont il apprécie le bienfondé et la rigueur. Il exprime à AH sa reconnaissance pour sa collaboration et grande disponibilité.

3.2. Notamment pour les locataires du 10bis FT, actuellement concerné par la majoration de loyer, il rappelle ce que signifie plus-value lors de travaux d'une certaine importance, les taux applicables, après analyses, entre travaux d'entretien et rénovation sur la base du coût total de ces travaux.

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, 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 à trouver une entente avec le propriétaire, pour autant que nous obtenions une répartition inférieure à 50%. C'est ce qui a pu être obtenu avec l'avocat représentant le propriétaire, Me Berta, et un accord a été trouvé et accepté pour les locataires du 24 GEV, lequel sera appliqué, en principe, pour le 26.

Pour le 10bis, il s'agira de reprendre le même schéma : vérification des comptes (les montants risquent d'être à la hausse, tenant compte des améliorations consentis par le bailleur lors des travaux de rénovation), attribution des parts de plus-value sur chaque position des travaux, etc. Comme les loyers de cette entrée ont tendance à être plus élevés par rapport à GEV 24 et 26, il se posera la question de mettre notre nez éventuellement dans le calcul du rendement de la chose louée. On y reviendra le moment venu. Il est évident que la méthode proposée par ASLOCA/Asslocimm sera soumise aux locataires concernés avant qu'une décision finale soit prise.

QUESTIONS – REPONSES :

3.3. Quel loyer est à payer pendant la période de contestation jusqu'à un accord trouvé ? : maintien du loyer actuel, tout en gardant en mémoire qu'une différence de loyer à la hausse devra être acquittée par chaque locataire pour la période rétroactive, à commencer de la date indiquée dans l'avis de majoration par la régie jusqu'au moment et de la date où un accord aura été trouvé. Il est recommandé de mettre de côté un certain montant pendant ce temps de négociation pour éviter d'être à court d'argent au moment où la facture pour le rétroactif vous sera présentée.

MG (Michel Guillermin) exprime son inquiétude en vue de rénovations/remplacements d'appareil futurs que des locataires se verraient refusées de la part de la régie par manque de moyens et dont les frais seraient imputés aux locataires concernés via une augmentation de loyer. Cette question est motivée à cause de la qualité douteuse de certaines prestations et/ou appareils de cuisine principalement qui déjà nécessitent des travaux de réparation ou carrément leur remplacement.

Me Dandrès précise que ces travaux d'entretien se doivent d'être effectués par le bailleur, sans majoration de loyer. En cas de non-exécution par le bailleur, le locataire pourra invoquer le défaut de la chose louée. Si le bailleur ne devait pas donner suite à la demande du locataire pour réparation de la chose, en dernière instance on déposerait plainte devant le juge qui ordonnerait la remise en état de l'objet défectueux.

Au terme de cette partie, les locataires concernés du 10bis FT sont reçus en consultation par Me Dandrès.

4. Approbation des procès-verbaux de l'AG du 05.03.13 et de l'AG extraordinaire du 05.11.2013 :

Les 2 PV sont approuvés à l'unanimité.

5. Bref rapport du comité sur son activité, suivi d'un débat sur l'activité de l'ASSLOCIMM :

- 5.1. AH rappelle que toutes les activités de l'année sont documentées au fur et à mesure au moyen de bulletins remis aux membres et/ou à l'ensemble des locataires de nos immeubles. Toute la documentation peut être consultée sur le site à l'adresse : www.royaume.ch/asslocimm. L'exigence à l'adresse de l'exécutif de notre association, de faire un bref rapport de ses activités dans le courant de l'année, est plutôt prévu aux associations dont le Comité n'a pas pris l'habitude de renseigner aussi régulièrement ses membres comme nous le faisons depuis toujours. Nos bulletins 21 à 25 renseignent largement sur la vie de l'association durant l'année écoulée.
- 5.2. Lors de l'AG de mars 2013, un nouveau comité a été élu, qui a pris ses fonctions et qui a dû ensuite trouver ses marques. Après une courte réorganisation, il a fallu en plus des sujets en cours procéder à la réflexion, notamment en vue de la fin des travaux de rénovation, prévue pour octobre/novembre 2014. Une réorientation des activités de l'association s'imposait pour l'avenir.
- 5.4. Ouverture du but et modification des statuts, d'où la convocation d'une AG extraordinaire le 5 novembre 2013. Ces nouveaux statuts acceptés à l'unanimité sont une base importante pour la poursuite du mouvement de défense des locataires. Des priorités dans ce domaine sont à définir et relèvent largement de la participation active de tous les membres : le Comité attend vos demandes et propositions.
- 5.5. Travaux du 10bis : Ceux-ci ont fait l'objet d'un suivi consciencieux de la part des membres du comité et plus particulièrement de la part de MK. ASSLOCIMM, à la demande de certains locataires, s'est adressée en décembre 2013, à la direction des travaux pour leur signaler une série de finitions en retard, en recommandant d'en finir avec ces travaux dans les meilleurs délais.
Fin décembre, une inondation au 3^{ème} étage nous a été signalée, endommageant, entre autres, un appartement, dont le locataire concerné a demandé conseil à l'association.
- 5.6. Le Comité avec le soutien de Me Dandrès a été occupé pendant des mois par des travaux préparatifs en vue des négociations avec la partie adverse (Me Berta) en relation avec la majoration des loyers du 24 GEV. Le résultat obtenu peut être considéré comme étant tout à fait satisfaisant.
Le tableau de travail (Excel) crée à cet effet permettra aussi d'être utilisé pour les autres 3 entrées. Les données provisoires obtenues pour le 26 GEV sont plutôt encourageants.
Pour tout ce qui concerne les démarches comme les calculs relatifs à la majoration de loyer qu'AH reprend en synthèse, il est référé au PV de l'AG extraordinaire du 5 novembre 2013 sous point 5) qui en donne le détail ainsi qu'au point 3.2) de ce PV.
- 5.7. Organisation de deux séances de permanence de 5 heures avec Me Dandrès pour conseiller les 75 locataires qui y ont participé en vue d'une demande de baisse de loyer, suite à la baisse du taux hypothécaire à 2%.
- 5.8. L'activité d'observation des travaux au 10 FT se poursuit ; l'ASSLOCIMM restera vigilante ; MW, locataire dans cet immeuble, est à disposition pour toutes communications ou demandes de la part de locataires.

Débats : questions / suggestions

Tout d'abord ce sont des remerciements très chaleureux qui sont adressés au comité et tout particulièrement à AH et à Me Dandrès pour sa disponibilité et ses conseils. AH précise que Me Dandrès, non seulement remplit ses fonctions d'avocat à l'ASLOCA mais qu'en plus il est un militant généreux de son temps et ses conseils à notre égard, et notamment tout le soutien qu'il apporte à notre association.

Question concernant l'indemnité de 1 1/2 mois : Faut-il la contester en même temps que la majoration de loyer ?

AH, OUI, absolument si on désire garder ses droits à une démarche pour améliorer l'indemnité. Il souligne en même temps que le potentiel d'amélioration est très limité. La négociation concernant la majoration de loyer étant nettement plus important pour nous locataires.

MG en appelle à l'association pour intervenir auprès de la régie à propos de l'entretien des immeubles en se référant à la lettre qu'elle avait envoyée pour expliquer le choix d'en confier le soin à Livit FM/Service SA.

Les promesses faites à l'époque ne correspondent pas du tout à la réalité que nous observons quant à l'entretien de la propriété. Il énonce les différents manquements ou couacs depuis ces changements qui ont exclu du service d'immeuble les 2 anciens concierges.

En écho avec AH, il est rappelé que les remarques doivent être faites au fur et à mesure et sur « le vif » afin de pouvoir intervenir à temps et sur des faits concrets ; l'appui des locataires et des membres grâce à leurs feed-back est nécessaire, voire indispensable. MG souhaiterait une boîte aux lettres au nom d'ASSLOCIMM pour collationner les

remarques. AH ne pense pas que cela soit possible, toutefois il rappelle que la boîte aux lettres du président, AH, 24 GEV, est à disposition pour se faire.

6. Rapport du trésorier et des vérificateurs des comptes : (rapports qui peuvent être consultés sur notre site)

- 6.1. Les comptes de l'exercice 2013 sont projetés sur écran : sont passés en revue les recettes et dépenses mettant en évidence un bénéfice de CHF 733.30, à ajouter au solde reporté de l'année précédente, ce qui met la fortune de l'association à CHF 4'829.65.
- 6.2. M. Heymann, présent, lit le rapport établi par ce dernier et A. Durisch, qui atteste la bonne tenue des comptes et l'exactitude des chiffres. Il demande à l'assemblée de les approuver.
Le rapport du trésorier et celui des vérificateurs sont approuvés à l'unanimité par l'assemblée.

7. Décharge au Comité, au trésorier et aux vérificateurs des comptes :

- 7.1. Comité : **à l'unanimité**
- 7.2. Trésorier : **à l'unanimité**
- 7.3. Vérificateurs des comptes : **à la majorité / 1 abstention** du vérificateur des comptes présent.

8. Réponses aux propositions individuelles reçues : (par écrit et avant le 27.02 2014)

- 8.1. M. Heymann a fait remarquer que l'établissement d'une thermographie, pour un coût de CHF 1'810.00, n'a pas été approuvé par l'assemblée générale dans le passé. Il souhaite que ceci soit fait ce soir et que des dépenses similaires dans le futur soient soumises au vote par l'assemblée.

AH se référant aux PV des 24.04 2012 et 05.03.2013, précise que si l'on n'a pas voté formellement la thermographie, des explications y relatives ont été données lors de précédentes AG, les dépenses y relatives étaient contenues dans les budgets 2012 et 2013 et lors de l'AG extraordinaire du 5 novembre 2013, MG a donné son compte-rendu et analyse sur la thermographie en long et en large (voir PV AG 5.11.13 point 6). Les membres présents à l'AG du 5.11.13 ont pu poser les questions y relatives et en comprendre l'importance. Certes, si l'on n'a pas voté de façon formelle pour une thermographie, celle-ci était connue de tous les membres et son utilité reconnue tacitement.

Plusieurs voix se font entendre à ce propos : étonnement qu'une telle demande soit faite et votée a posteriori, refus de mettre au vote une mesure ayant eu lieu et pour laquelle le coût a été accepté par le biais de la communication, appel à faire confiance à un comité qui fait un travail sérieux et qui de plus informe ses membres de façon très précise et dans des délais très adéquats. A cette occasion il est référé au « bilan thermique » qui a déjà été évoqué dans le passé et qui est, en quelque sorte, une suite justifiée, et qui sera très probablement mis à exécution dans un avenir proche, lorsque le comité le jugera opportun. Voir aussi sous point 11.1 Fixation de la cotisation 2014 – Budget 2014.

Au terme des débats, l'assemblée exprime sa confiance au comité pour les actions entreprises, dont la thermographie, et pour des actions futures s'avérant nécessaires. L'assemblée refuse de voter formellement la motion Heymann.

- 8.2. Quant à la deuxième proposition suggérée par M. Heymann, elle sera traitée sous le point 11 fixation de la cotisation.

9. Election du Comité :

- 9.1. Les membres du comité actuel restent à disposition à une réélection par l'AG pour un an (à savoir qu'aucun membre s'est présenté spontanément pour renforcer l'exécutif).

Décision : à l'unanimité l'assemblée renouvelle sa confiance au comité.

10. Election des vérificateurs des comptes :

10.1 Les 2 vérificateurs des comptes MM Heymann et Durisch acceptent de se présenter à réélection par l'AG pour un an.

Décision: à la majorité l'assemblée renouvelle ce mandat / 1 abstention du vérificateur présent.

11. Fixation de la cotisation pour 2014 :

11.1 En vue de la fixation de la cotisation 2014, le Comité propose de passer en revue le budget de l'année 2014 :

Celui-ci prévoit des recettes de	CHF 3'900.00,
des dépenses de	CHF 5'390.00,
laissant apparaître un déficit de	CHF 1'490.00.

Dans les dépenses sont compris 2 postes importants que le Comité souhaite mettre en évidence. Il s'agit de CHF 2'000.— pour honoraires et frais de conseil juridique/ASLOCA 2012/14, ainsi que CHF 2'000.— pour frais d'un bilan thermique de l'un des 2 immeubles*), coût qui sera éventuellement généré au vu du prochain décompte de chauffage.

**) les éléments entrant en compte dans ce calcul sont nombreux, notamment la nature, l'exposition, la surface des murs, des parois vitrées, des plafonds, des sols, ces éléments étant multipliés par des coefficients variables selon l'altitude, le rayonnement solaire, la localisation géographique. Cela consiste donc à calculer les performances énergétiques d'un bâtiment sur la base de ses matériaux et éléments de construction et de mettre en évidence ses qualités comme ses carences et malfaçons). Pour ce faire, il faut obtenir les plans de la construction.*

Décision : Les frais mis au budget sont acceptés à la majorité / 1 avis contraire

(Le budget 2014 peut être consulté sur notre site)

11.2 **Le comité propose le maintien de la cotisation à CHF 30.- pour l'année 2014.**

PS. M. Heymann via sa proposition individuelle faite le 26 février 2014 suggère un nouveau principe de cotisation, en demandant, en quelque sorte, aux nouveaux membres de s'acquitter d'un « pas-de-porte » pour compenser les années de cotisation manquées par leur adhésion tardive à Asslocimm. La proposition Heymann est dans l'ensemble peu goûtée et sera balayée par l'assemblée.

Une autre proposition, plutôt sympathique, faite par MG, sera déclinée par le Comité pour des raisons « d'intégrité » exprimée par tous les membres du Comité. Merci quand-même d'avoir eu ce coup de cœur pour le Comité.

Décision de l'AG sur la fixation de la cotisation : oui au maintien à Fr. 30.-- ; 1 abstention.

12. Divers :

Rien de particulier.

Pour terminer, AH pose la question à l'assistance si la nouvelle façon de dérouler les séances d'AG, par la projection sur écran d'extraits de l'ordre du jour et de tableaux, contenant notamment les comptes et le budget pour le nouvel exercice, leur convenait. La réaction des participants, dans l'ensemble, a été positive. Le Comité fera de son mieux pour améliorer et rendre encore plus conviviales les futures assemblées.

La séance se termine à 20h45 par des applaudissements en guise de remerciements pour le travail accompli.

La secrétaire : Marthe WASEM

Le président : André HENSLER