



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

Distribution : membres (avec Bulletin n° 16)

Genève, le 10 mai 2012.

Assemblée générale ordinaire du 26 avril 2012

Procès verbal

(École des Allières, 18 h 30 – 20 h 30)

Comité :	Inez Foulkes Simone Rudisuhli Evelyn von Steffens Michel Guillermin (MG) André Hensler, trésorier (AH) Bruno Zimmermann, président (BZ)
Procès-verbal :	Evelyn von Steffens

1. Accueil, liste des personnes présentes

1.1. BZ ouvre la séance à 18 h 40 en souhaitant la bienvenue aux participants. Il signale que c'est la toute première Assemblée générale « ordinaire » – il doit y en avoir au moins une par an ; jusqu'ici, l'ASSLOCIMM a tenu son Assemblée constitutive le 18 novembre 2010 et deux assemblées générales extraordinaires (27.09.2011 et 01.03.2012).

1.2 Il rappelle que les décisions sont prises à la majorité simple des membres votants, sans exclure notamment des décisions par acclamation. AH indique que sont présentes 67 personnes représentant 58 voix sur les 108 membres (avec une arrivée tardive et quatre nouveaux membres)

2. Adoption de l'ordre du jour

2.1. BZ signale qu'une proposition individuelle d'élargissement de nos statuts, déposée dans les délais, sera examinée au point 7. Le point 8 doit être élargi à l'élection des vérificateurs des comptes. BZ propose que le projet d'ordre du jour, contenu dans la convocation distribuée par Bulletin n°15, soit adopté tacitement avec ces précisions si personne n'a de question, proposition ou objection.

2.2. *L'ordre du jour est adopté à l'unanimité avec ces précisions.*

3. Approbation du procès verbal de l'Assemblée générale extraordinaire du 01.03.2012

Aucune remarque n'a été soumise. *Le procès-verbal distribué en annexe au Bulletin n°14 est donc adopté sans modification* – avec remerciements à son auteur, Evelyn von Steffens.

4. Rapport du Comité sur son activité, suivi d'un débat sur l'activité de l'ASSLOCIMM

4.1. Introduction (BZ)

Le rapport d'activité couvrira la période de novembre 2010 à avril 2012, en trois parties, et sera suivi d'un débat. Ce rapport se veut sommaire pour ne pas répéter ce qui a été dit, souvent plus d'une fois, au cours des assemblées précédentes et dans nos nombreux bulletins avec leurs annexes. Voici une nouvelle fois les buts de l'Association tels que formulés dans le procès-verbal de sa séance constitutive :

- a) Entamer un débat constructif

- b) Ne pas subir mais participer de façon active
- c) Être informé d'avance des décisions qui seront prises par Livit Genève et Swiss Life
- d) Défendre les intérêts des membres de l'Association des locataires des deux immeubles précités (sans promettre de satisfaire chaque demande individuelle).

4.2. Vue d'ensemble (BZ)

4.2.1. Le Comité est très déçu de la qualité de ses relations avec Livit et avec Swiss Life, constatant trop peu de réponses à ses demandes. Cela veut dire peu de réponses satisfaisantes et souvent pas de réponse du tout.

4.2.2. Le Comité est déçu de son peu d'influence sur le détail des travaux et équipements et sur le déroulement des travaux, y compris l'information à temps aux locataires. Quelques petits succès et améliorations justifient pourtant de persévérer (voir ci-dessous 4.4).

4.2.3. Le Comité a noté que les hausses d'un certain nombre de loyers au 24 GEV ont été moindres qu'annoncés initialement. Cela ne l'a pas empêché d'inviter les locataires à faire usage de leur droit de connaître les comptes en faisant opposition aux hausses notifiées. 15 locataires du 24 GEV ont entamé cette procédure qui pourrait profiter aussi aux locataires des 26 GEV et 10 et 10bis FT (mais pas aux autres locataires du 24 GEV) (voir ci-dessous 4.3.2).

4.2.4. Le Comité a trouvé globalement insuffisant le mois et demi d'indemnités proposé aux locataires du 24 GEV pour les désagréments du chantier jusqu'à sa fin en 2014. Il a encouragé les locataires intéressés à demander un réexamen de ce montant. 19 locataires du 24 GEV ont entamé cette procédure (voir ci-dessous 4.3.2).

4.2.5. Quelques appréciations :

- a) Le Comité est déçu de son peu d'influence sur les travaux mais pense que les résultats obtenus justifient tout de même de poursuivre les efforts ;
- b) Le Comité est un peu surpris du peu de locataires du 24 GEV qui n'ont pas accepté la hausse de loyer et/ou le montant de l'indemnité proposée, mais il respecte la décision de chacun (qu'elle résulte d'une hausse mesurée, de la situation personnelle ou d'une autre raison encore) ;
- c) Le Comité souhaite que l'Association compte le plus grand nombre possible de locataires des quatre entrées concernés jusqu'au bout des travaux, voire de la procédure ; il appelle les locataires des 26 GEV, 10 et 10bis FT à adhérer massivement.

4.3. Adhésion à l'ASLOCA ; hausses de loyer et indemnité pour nuisances au 24 GEV (AH)

4.3.1. L'AGE du 27 septembre 2011 décide l'adhésion de l'association à ASLOCA, en demandant néanmoins au comité de vérifier la possibilité du recours à d'autres études d'avocats de la place de Genève. Après vérification par le Comité, ce dernier décide le 26 janvier 2012 l'adhésion à ASLOCA. Chaque locataire membre d'ASSLOCIMM devient automatiquement membre ASLOCA, sans devoir s'acquitter de cotisation, en bénéficiant de conseil spécialisé. Dans le contexte de la contestation de la majoration de loyer et de la proposition d'indemnité pour nuisances pendant les travaux, le Comité, ainsi que chaque locataire contestataire qui le désire, collabore avec Me Dandrès d'ASLOCA à l'élaboration du dossier pilote en vue de la séance de conciliation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et de loyers (CBL) agendée, en principe, pour le mois de juin 2012.

4.3.2. La réception le 12 février 2012 par les locataires du 24 GEV de la majoration de loyer ainsi que de la proposition d'une indemnité d'un mois et demi pour nuisances pendant les travaux ont réuni nos membres lors de l'AGE du 1er mars 2012. Il s'agissait en priorité d'une séance d'information à l'attention de finalement tous les locataires présents, qui nous a été prodiguée par l'avocat d'ASLOCA, Me Christian Dandrès, en charge du dossier des habitants contestataires du 24 GEV. Le but de cet exercice était de permettre aux locataires du 24 GEV de prendre en connaissance de cause la décision de contester ou non la majoration de loyer et/ou l'indemnité proposée. Le Comité s'était employé depuis le tout début de son activité à rendre ses membres attentifs à la possibilité que la répartition par le propriétaire du coût des travaux de rénovation puisse être mis en doute tant au niveau de la distinction entre travaux d'entretien et travaux à plus-value, que du taux appliqué pour prestations supplémentaires ou du pourcentage pour déterminer la part d'augmentation pour chaque locataire, calcul pour lequel l'état locatif est une composante indispensable. Malgré notre appel lancé à nos membres du 24 GEV, de manifester au moins leur curiosité pour savoir si les chiffres appliqués dans les comptes de rénovation par Swiss Life sont bien corrects, ce qui habituellement se vérifie

déjà lors de la séance de conciliation, les démarches de contestation n'ont été entreprises que par 15 locataires contre la majoration de loyer et 19 en relation avec la proposition d'indemnité faite par Livit. L'issue en Commission de conciliation (CBL) ou en Tribunal des baux et loyers (TBL) sera décisive pour connaître la suite à donner par les locataires du 26 GEV, 10 et 10bis FT pour ce qui est des démarches de contestation futures. D'après les premières nouvelles reçues de la part d'ASLOCA, il semblerait que la régie Livit aurait tendance à traîner les pieds pour présenter des comptes avant la séance de conciliation. Nous attendons la suite.

4.4. Rapport technique concernant les travaux réalisés au 24 et 26 GEV (MG) : voir annexe

4.5. Débat

4.5.1. BZ rend attentif au fait que les locataires doivent faire connaître leurs problèmes, plaintes, mécontentements et/ou propositions à la Direction du chantier (M. Codemo, via p. ex. la « Boîte aux lettres de chantier » au 26 GEV) et/ou au Comité. Le Comité ne peut faire grand-chose s'il n'est pas alimenté par les locataires eux-mêmes.

4.5.2. Une locataire du 26 GEV se plaint de l'utilisation par les ouvriers de son compteur d'électricité pour les travaux sur son étage et en dessous. MG répond qu'une source d'électricité 220 / 380 V est installée pour les travaux tous les deux étages et que les ouvriers sont tenus de l'utiliser. Si ce n'est pas le cas, une plainte doit être adressée à M. Codemo.

4.5.3. Plusieurs plaintes du 26 GEV concernent la salubrité. Les ouvriers doivent nettoyer à la fin des travaux quotidiens avant de quitter l'appartement. Si les locataires souhaitent obtenir une amélioration, il est nécessaire qu'ils se plaignent de façon continue.

4.5.4. L'énorme poussière quotidienne au 26 GEV est mentionnée. Elle a été dénoncée à M. Codemo, mais celui-ci a dit encore récemment que tous les locataires du 26 GEV sont satisfaits du déroulement des travaux.

4.5.5. Concernant la salubrité et la poussière, il est proposé que les locataires préparent une demande adressée au Comité, afin qu'il puisse réagir.

4.5.6. Une plainte du 24 GEV concerne la salle de bain : les travaux sont finis mais les joints sont « dégoûtants ». Il est conseillé d'adresser une réclamation à M. Codemo.

4.5.7. Il est conseillé aux locataires de faire des photos, de les garder et de les dater.

4.5.8. Un procès-verbal de remise des appartements après travaux sera fait à la fin des travaux ; c'est une affaire qui concerne le propriétaire mais les locataires peuvent signaler à tout moment ce qui n'est pas correct : pour en obtenir l'amélioration, pour rendre service au propriétaire, ou encore pour contester leur hausse de loyer vu la qualité des travaux... Le Comité se renseignera.

4.5.9. Comme arguments pour contester la hausse de loyer et le montant proposé pour l'indemnité pour cause de travaux, MG demande de recevoir des photos et des réclamations.

4.5.10. Emballage/protection des meubles au 26 GEV : la protection des meubles avec du plastique, effectuée par des ouvriers le premier jour du début des travaux d'un appartement, était insuffisante sinon précaire. La poussière pénètre partout et les meubles ne sont pas à l'abri des dégâts. LIVIT et Swiss Life, lors de leur séance d'information, avaient fait mention d'une maison spécialisée à cet effet. Après le chantier des premiers appartements cette pratique a été abandonnée – selon M. Codemo – à cause du coût élevé. Un locataire dit qu'il faudrait faire le travail d'emballage soi-même si on souhaite que son bien soit protégé.

4.5.11. M. Codemo affirmait que la vaporisation préalable des parois réduisait de 80% la poussière dégagée par les carreaux. Il l'avait demandée aux ouvriers mais cela a été abandonné après une seule fois parce que cela prenait trop de temps. Sans plainte, il n'y aura pas de changement.

4.5.1. Un locataire du 26 GEV informe que l'entreprise sanitaire Schneider a un aspirateur puissant pour aider à enlever la poussière au fur et à mesure. Il lui est répondu que la location ou l'achat d'un tel appareil est certainement cher et qu'il faut un 2e ouvrier pour l'utiliser, comme pour la vaporisation des carreaux – et le propriétaire ne semble pas vouloir de ce surcoût...

7.5. Le débat voit peu de chances que les démarches d'opposition aboutissent et il semble aussi que les immeubles en question ne sont encore que des avant-projets loin d'être confirmés.

7.6. Au vote, *la proposition est rejetée* (13 voix pour, 20 voix contre).

8. Élection du Comité et des vérificateurs des comptes.

8.1. Élection du Comité

8.1.1. BZ rappelle que, selon les statuts, le Comité est composé d'au moins quatre membres élus pour un an et rééligibles deux fois. L'équipe actuelle comporte six membres, dont trois du 24 GEV (depuis la constitution de l'Association en novembre 2010) et trois du 26 GEV (depuis septembre 2011). Ses membres sont prêts à s'engager pour une année de plus mais demandent aux locataires des 10 et 10bis FT de se manifester pour un élargissement ou une relève, à partir de maintenant ou de l'automne prochain, où nous aurons probablement une Assemblée générale extraordinaire (et, pourquoi pas, de s'associer au Comité déjà auparavant). Selon les informations reçues, le 10bis FT sera le prochain chantier (et le 10 FT le dernier).

8.1.2. Mme M. Keller se propose de rejoindre le Comité à partir de l'automne 2012. Mme R. Devanthey le fera peut-être aussi.

8.1.3. *L'Assemblée réélit les six membres sortants du Comité en bloc et par acclamation.*

8.2. Élection des vérificateurs des comptes

8.2.1. BZ signale que M. Arieh ne se représente pas comme vérificateur des comptes alors que M. Heyman est prêt à accepter cette charge une deuxième fois. M. A. Durisch se met lui aussi à disposition.

8.2.2. *L'Assemblée élit MM. Heyman et Durisch par acclamation.*

9. Fixation de la cotisation pour 2012

9.1. AH se réfère à un budget sommaire qu'il a préparé avec les prévisions de dépenses pour 2012. Un montant de 500 CHF est prévu pour l'adhésion à l'ASLOCA, un autre montant de 2000 CHF pour le coût estimé d'une thermographie éventuelle.

9.2. Tenant compte du dernier exercice, de son excédent et des cotisations anticipées pour 2012 (30 CHF par membre), le total devrait couvrir les dépenses envisagées. C'est pourquoi le Comité propose de maintenir la cotisation à 30 CHF. Il faut rappeler que toute personne qui était membre au 1er janvier devra sa cotisation pour 2012. Ceux qui souhaitent quitter l'Association doivent le faire par écrit avant le terme de l'exercice. Toutefois, il espère que même ceux qui ne sont plus concernés par les travaux et leurs suites continueront à faire partie de l'Association par solidarité avec les locataires des autres entrées jusqu'à la fin des travaux.

9.3 Un bulletin de versement sera envoyé et chaque membre est prié d'effectuer le paiement par la banque, car la poste prélève des taxes.

9.4. Budget 2012 d'ASSLOCIMM : (le budget détaillé peut être consulté sur notre site internet) :

En vue de la fixation de la cotisation de membre de notre association par l'AG de ce jour, le Comité m'a demandé d'établir un budget de fonctionnement pour l'année en cours. Nous recommandons à l'AG le maintien de la cotisation de Fr. 30 par appartement pour tout membre.

Total recettes :	+3120,--
(sur la base du même nombre de membres – 104)	
Total dépenses :	-3670,--
Déficit :	=-550,--
Report fortune exercice 2010/2011	1'704,20
Fortune nette à fin 2012 :	=1'154,20

S.E.O.O.

LE TRÉSORIER :

André Hensler

10. Divers

MG demande aux locataires du 26 GEV de formuler leurs plaintes et observations par écrit et de les donner p. ex. à un membre du Comité locataire du 26 GEV ou à lui-même. Les nom et numéro de téléphone des membres du Comité figurent dans chaque Bulletin (au bas de p. 1).

Evelyn von Steffens

Bruno Zimmermann

Annexe : Rapport technique concernant les travaux réalisés au 24 et 26 GEV (MG, 19.04.12, 1 page)