



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

Distribution : membres (avec Bulletin n° 21)

Genève, le 2 avril 2013.

Assemblée générale ordinaire du 5 mars 2013

Procès-verbal

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

Comité : Bruno Zimmermann, président (BZ)
Simone Rudisuhli
Evelyn von Steffens
Michel Guillermin (MG)
André Hensler, trésorier (AH)
Inez Foulkes
Micheline Keller (membre associé)

Procès-verbal : Eric Bachmann, Evelyn von Steffens (EvS)

1. Accueil, liste des personnes présentes

- 1.1. BZ ouvre la séance à 18 h 35 en souhaitant la bienvenue aux participants.
- 1.2. AH indique que sont présents 68 locataires : 60 membres sur 111 et 2 invités.

2. Adoption de l'ordre du jour

- 2.1. Le point 9 du projet distribué tombe car il n'y a pas eu de proposition individuelle ; les numéros 10 et suivants du projet sont donc renumérotés.
- 2.2. *Avec ces modifications, le projet d'ordre du jour est adopté à l'unanimité.*

3. Point de situation par Me Dandrès de l'ASLOCA

3.1. Me Dandrès rappelle qu'une majoration de loyer est possible pour autant qu'une amélioration du logement a été établie. Le calcul de cette majoration est complexe et ne doit pas prendre en compte les investissements pour l'entretien. Dans la procédure en cours, une séance de conciliation n'a pas pu aboutir et le propriétaire a dû fournir le détail des pièces. Le propriétaire estime que 65% des travaux sont de l'investissement à plus-value. En conséquence, certains loyers ont été augmentés de près de 30%.

3.2. L'ensemble des pièces a été examiné par le comité et une étude détaillée poste par poste a été faite. Il relève les points suivants :

- a) Une grande partie des travaux sont considérés comme de l'entretien ;
- b) Travaux bas de gamme, ce qui entraîne une diminution sur le montant des travaux ;
- c) Dans les salles de bain, l'espace a été réduit et il n'y a plus de radiateur ;
- d) Les fenêtres sont de bonne qualité mais l'isolation du cadre n'est pas toujours optimal, passage d'air ;
- e) Stores de basse qualité, sans système anti-cambriolage ;
- f) Sur l'ensemble des coûts, le comité a calculé la part de l'investissement à plus-value en moyenne à 35% des travaux et non 65% comme l'affirme le propriétaire ;
- g) Par conséquent, l'augmentation effective du loyer serait de 10,54%.

3.3. Me Dandrès détaille l'état de la procédure pour le 24 GEV. La séance de conciliation a échoué, le tribunal des baux et loyers est saisi. Si la solution de cette instance ne devait pas être satisfaisante, nous avons la possibilité de faire appel devant la Cour de Justice (Chambre d'Appel des baux et loyers). Le dernier recours sera le Tribunal fédéral. Il n'y a pas de coût pour les tribunaux à Genève, alors que le TF facture au prix coûtant. Me Dandrès rappelle que c'est un droit du locataire de contester une augmentation de loyer, et que le propriétaire ne peut résilier un bail ou faire subir des représailles au locataire. La procédure d'opposition doit être individuelle et ne peut par conséquent pas être groupée. Pour accélérer la procédure, un dossier pilote parmi les locataires contestataires a été sélectionné par le juge et un jugement éventuel sera valable pour les autres.

3.4. L'indemnité pour les nuisances dépend principalement de la durée des travaux et de leur intensité. A ce jour, nous n'avons pas réellement pu aborder ce sujet avec la partie adverse, étant donné que nous avons eu fort à faire pour l'amener à produire déjà les pièces pour la partie de majoration des loyers. En cas d'échec dans nos futures démarches de négociation, nous aurons également à saisir la commission de conciliation dans un premier temps, pour aboutir en dernier lieu devant les tribunaux, si nécessaire.

3.5. Questions des membres

- a) *La durée des nuisances est-elle prise en compte ?* Nuisances pour le 24 GEV lors des travaux du 26 GEV. Il n'y a pas de dissociation des phases de construction. Ce droit est valable pour tout type de travaux. Si ce n'est pas de la responsabilité du propriétaire, celui-ci peut se retourner contre le responsable des travaux.
- b) *Est-il possible de demander des indemnités pour les travaux du CEVA ?* Oui. Cependant cette procédure est très longue. La prescription pour ces travaux est de 5 ans dans le cas des locations. BZ rappelle que ce cas n'est pas compris dans les statuts de l'association.
- c) *Peut-on recevoir une indemnité pour les cas de relogement (2 loyers payés pendant 3 mois) ?* Une réduction de 100% est possible. L'on peut aussi demander un dédommagement. L'appréciation est de la compétence du juge.
- d) *Peut-on ne pas payer le loyer ?* En aucun cas. Il faut faire une demande auprès du juge. Dans le cas contraire, le propriétaire peut demander la résiliation immédiate du bail.
- e) *Toutes les hausses sont à dénoncer à l'ASLOCA ?* Non. Vous pouvez lancer une procédure individuelle. L'ASLOCA a été mandatée pour le 24 GEV, et elle a l'avantage de la démarche collective.
- f) *Dans la procédure en cours, la perte de locaux communs (parc à vélos) a-t-elle été prise en compte ?* Non, cet argument n'a pas été pris car il a peu de chance d'aboutir. Cependant cela serait possible, p. ex. dans une affaire aux Pâquis. BZ souligne que cela n'est pas lié aux travaux 2011-2014.
- g) *Le propriétaire a-t-il fait mention de subventions fédérales ?* Oui.
- h) *Pour le 24 GEV, y a-t-il une réduction du chauffage ?* Il est trop tôt pour y répondre, le changement de la chaudière est trop récent.
- i) *Est-il possible de contester le loyer après la signature du bail ?* Oui il peut y avoir une demande rétroactive.
- j) *Le nombre de contestations a-t-il une influence sur la procédure ?* Non, mais cela peut avoir un effet en cas de négociation.
- k) *Dans le cadre de la procédure, le locataire doit-il être présent ?* Oui. C'est un problème et une demande de modification du règlement a été faite. Un nouveau projet de loi est contesté au TF. Il y a cependant la possibilité d'adresser au juge une demande de procédure collective.

3.6. BZ informe les locataires du 26GEV qu'ils ont la possibilité de discuter avec Me Dandrès en tête-à-tête. Pour ne pas retarder Me Dandrès, ces entretiens ont lieu pendant l'assemblée générale, dans une salle séparée.

3.7. Me Dandrès informe les personnes intéressées que le secret professionnel doit être levé envers les membres du comité.

4. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 26.04.2011

Aucune remarque n'a été soumise. *Le procès-verbal distribué en annexe au Bulletin n° 16 est donc adopté sans modification.* BZ remercie son auteur, Evelyn von Steffens.

5. Rapport du comité

5.1. Rapport du président – Bruno Zimmermann

BZ rappelle qu'une évaluation de l'activité de l'ASSLOCIMM et du Comité depuis les origines a été faite à la dernière Assemblée générale (26.04.2012), et les activités de l'année écoulée ont été relatées régulièrement au gré des Bulletins et des copies de la correspondance. Toutefois, arrivé en gros à mi-parcours des travaux 2011-2014 et de leurs suites, un point sommaire s'impose.

La qualité des relations avec Livit et Swiss Life est restée décevante, ni pire ni meilleure depuis que certains locataires ont contesté les hausses de loyer et les indemnités proposées pour les désagréments du chantier. Il faut souhaiter que l'ouverture de ces procédures reste bien séparée de tout contact pratique requis sur les travaux prévus, en cours ou achevés.

Le Comité a eu une influence limitée sur les travaux, certainement sans relation raisonnable avec les efforts consentis. L'organisation, la conduite et la qualité des travaux ont toutefois été un peu améliorées, avec parfois des choix offerts aux locataires (voir 5.3.)

Environ un quart des locataires du 24 GEV, donc environ la moitié de nos membres de cette entrée, ont ouvert une procédure. Le Comité reste convaincu qu'il fallait demander des comptes,

assurer une juste répartition de ce qui incombait aux locataires et compenser de façon convenable les désagréments subis. Il appartiendra à chacun des locataires du 26 GEV de se décider rapidement à ce sujet (au moins en ce qui concerne la hausse de loyer).

Au vu de ces résultats, si modestes soient-ils, le Comité considère que la création de l'ASSLOCIMM et son activité étaient nécessaires et le resteront jusqu'à bien après la fin des travaux 2011-2014, selon le temps que prendront notamment les diverses procédures ouvertes.

Le Comité considère aussi qu'il faut maintenant poursuivre, en combinant si possible au sein même du Comité continuité et renouvellement. Cela permettrait, avec une équipe restreinte, le maintien de l'acquis de ces dernières années, une représentation de ceux qui ont ouvert ou ouvriront des procédures, et une représentation de ceux chez qui les travaux se déroulent en 2013 ou en 2014.

Le nouveau Comité verra notamment s'il faut un jour élargir le mandat de l'ASSLOCIMM par une révision des Statuts qui la rendrait compétente, par exemple, pour tout problème concernant nos deux immeubles : conciergerie et sécurité de façon générale et non plus ponctuelle, travaux du CEVA, projet de nouvel immeuble entre le 24 et 26 GEV et l'avenue.

Jusqu'ici, comme dit l'an dernier, le Comité avait préféré concentrer ses forces limitées sur son mandat clair : les travaux 2011-2014. Vous aviez souscrit à cet avis. La porte reste ouverte à une réflexion qui mette en balance l'utilité d'un élargissement éventuel et les forces en présence.

5.2. Rapport d'André Hensler relatif à la hausse des loyers et à l'indemnité pour nuisances

Tenant compte du résultat plutôt mitigé des démarches qu'il avait entreprises par le passé, le Comité a jugé indispensable et primordial de jeter un sérieux coup d'œil aux comptes de SL. Après plus de 45 ans de vie de nos immeubles sans vraiment un entretien approprié, il nous a paru logique de ne pas nous fier à l'application, par le bailleur, de la méthode de la « présomption » que prévoit l'art. 269a, let. b. du CO en cas d'investissements importants effectués par ce dernier, créant plus-value de la chose. Cette méthode permet au bailleur de répercuter entre 50 et 70% du coût de l'investissement, à titre de « prestations supplémentaires du bailleur ». Nous estimions que trop de travaux effectués dans le cadre de cette rénovation étaient des travaux « d'entretien différé ». Par conséquent, un examen détaillé des coûts s'imposait, où bon nombre d'imputations de frais par le bailleur n'ont pas trouvé grâce à nos yeux ou n'ont été admises qu'à un degré de plus-value en dessous de la fourchette de 50 à 70% prévue par la présomption.

En résumé, nous sommes arrivés à une moyenne de 35% de travaux à plus-value, auxquels nous avons admis au même taux un certain nombre de frais généraux et honoraires.

En procédant au calcul de la répercussion sur loyer du coût à plus-value, nous avons pris nos distances par rapport à la partie adverse, en utilisant l'état locatif du 24 GEV avant travaux, et non la surface de l'appartement de chaque locataire. Le résultat final obtenu par nous, concernant la répercussion sur loyer pour chaque locataire, a abouti à environ 10,50%, comparé aux demandes d'augmentations du bailleur allant jusqu'à près de 30%.

En ce qui concerne l'indemnité pour nuisances pendant les travaux proposée par le bailleur, le Comité maintient l'avis que le 1 ½ mois offert à chaque locataire est insuffisant. Un tableau a été préparé qui relate avec précision (en temps et en intensité) les nuisances et incommodités subies par les locataires. Ce tableau soit servira comme base aux négociations avec SL, soit sera utilisé à l'attention du Tribunal en cas d'échec de ces tractations.

5.3. Rapport de Michel Guillermin relatif aux travaux : organisation, conduite et résultats.

Le rapport à l'AG du 26 avril 2012 évoquait une série de situations pénibles auxquelles les locataires du 24 GEV étaient confrontés : coupures d'eau chaude et froide, nuisances sonores, poussières, propreté du chantier, pannes de chauffage, utilisations simultanément par les entreprises du monte-charge et de l'ascenseur, Immeuble « ouvert aux quatre vents ».

Au début des travaux au 26 GEV, les remarques formulées par le Comité auprès de la direction des travaux n'étaient que partiellement prises en compte. Le Comité a témoigné de son mécontentement à SL, par pli recommandé du 26 janvier 2012. La réponse a été décevante.

En revanche, les différents corps de métiers se sont adaptés aux conditions requises des travaux, l'organisation du chantier était rodée.

Les équipements électroménagers et sanitaires sont identiques aux 24 et 26 GEV, à l'exception des hottes de ventilation du 24 GEV qui ont été remplacées, étant défectueuses. Les meubles des cuisines sont montés sans réglages.

Le Comité constate au 24 GEV, après 1 année d'habitation, que :

- a) Quelques armoires frigorifiques ont été remplacées. Le lave-vaisselle peut avoir un démarrage incertain ;
- b) En cuisine, la robinetterie de l'évier est partiellement défectueuse et le boîtier de ventilation peut être bloqué dans la gaine ;
- c) L'air rentre par les fenêtres et portes-fenêtres (léger courant d'air).

Un nombre de malfaçons se sont également produites au 26 GEV : la visserie partielle des coulisseaux des stores, l'encombrement et la saleté de l'escalier de secours, l'inondation dans un appartement du 12e par l'oubli de fermeture du purgeur de radiateur.

Au 10bis FT, le Comité constate avec satisfaction que des améliorations des cuisines sont envisagées pour la table de travail, le mobilier ainsi que l'équipement de la cuisinière.

Quant aux futurs travaux, le Comité examinera avec soin toutes propositions et réflexions des locataires des immeubles 10bis et 10 FT. Le Comité a besoin de l'appui de chacun pour connaître les problèmes concernant les travaux.

6 Modification de l'article 20 des statuts (supprimer la phrase « Ils sont rééligibles deux fois »)

La proposition est adoptée.

7. Rapport du trésorier et des vérificateurs des comptes

7.1. Voici le résumé des mouvements de fonds et de la situation de trésorerie tels que rapportés par le trésorier (compte bancaire et caisse confondus) :

Total des recettes : +3386,20

Total des dépenses : -994,05

Fortune nette à ce jour : =4096,35 (dont 4070,70 CHF en banque et 25,65 CHF en caisse).

S.E.O.O.

Le trésorier : André Hensler

7.2. Les vérificateurs des comptes, MM. Marc Heyman et Albert Durisch, confirment la véracité du rapport.

7.3. *Le rapport du Trésorier et celui du vérificateur des comptes sont adoptés par acclamation.*

8. Décharge au Comité, au trésorier et aux vérificateurs des comptes

BZ demande à l'Assemblée de donner décharge au Comité, au trésorier et au vérificateur des comptes, *ce qui est fait par acclamation.*

9. Election du comité et des vérificateurs des comptes

9.1. AH informe que B. Zimmermann, M. Guillermin, I. Foulkes et E. von Steffens ne se représentent pas. Les membres sortants se tiennent à disposition du nouveau comité en cas de nécessité. *L'assemblée les acclame pour leur travail.*

9.2. André Hensler et Simone Rudisuhli acceptent de continuer le travail du comité. Micheline Keller, membre associée, est prête à devenir membre du comité. Mme Wazem se propose de rejoindre le comité. *L'assemblée élit ces quatre candidats par acclamation.*

9.3. Les vérificateurs des comptes, MM. Heyman et Durisch, acceptent de continuer leur mandat également pour l'exercice 2013.

10. Fixation de la cotisation 2013

10.1. AH prévoit pour le budget 2013 des dépenses pour un montant de 5180 CHF, dont environ 3500 sont prévus pour une thermographie et un bilan thermique, ainsi que des recettes de 3240 CHF, générant un déficit de 1940 CHF. Tenant compte du report de l'excédent 2012 de 4096 CHF, l'état de fortune à fin 2013 devrait se situer à 2156 CHF. C'est pourquoi le Comité propose de maintenir la cotisation à 30 CHF.

10.2. *La proposition est acceptée à l'unanimité.*

11. Divers

11.1. MG donne des informations sur la thermographie. Il s'agit d'une image de la température de surface. Cette étude sera faite dans l'appartement de M. Hensler. Celle-ci permettra de connaître la qualité de l'isolation.

11.2. Une étude du bilan thermique est envisagée ultérieurement.

11.3. Le responsable du chauffage est M. Golay.