

A-Prioritaire

Monsieur
Michel Guillermin
Av. Gare des Eaux-Vives 24
1208 Genève

Livit SA
Real Estate Management
Rue Jacques-Grosselin 8
Case Postale 1616
1227 Carouge
Tél. +41 58 360 34 34
Fax +41 58 360 34 44
www.livit.ch

Date 24 septembre 2010
Contact Nathalie Brunisholz
N° direct +41 58 360 34 24
Fax direct +41 58 360 34 44

**Réf. n° 5743.01.0317 – Av. Gare des Eaux-Vives 24, propriété de Swiss Life SA
Projet de modernisation des cuisines et salles d'eau**

Monsieur,

Par la présente, nous revenons à votre courrier du 17 courant et vous apportons les précisions suivantes.

Votre groupement étant informel, nous sommes au regret de vous annoncer que nous ne pouvons pas prendre ses demandes en considération. En effet, pour acquérir la personnalité, une Association doit se conformer aux dispositions de l'art. 60 CC ss et remplir les conditions énoncées.

Nous vous adressons donc la présente à titre personnel. Si vous deviez décider ultérieurement de créer une Association répondant aux exigences légales, il nous sera alors possible de dialoguer avec elle par l'intermédiaire des personnes qu'elle aura désignées.

S'agissant de vos demandes, vous relevez que le conditionnel est employé dans notre lettre d'information aux locataires. Ceci est tout simplement dû au fait que l'ensemble des travaux est soumis à autorisation et que tant et aussi longtemps que cette autorisation n'est pas délivrée, il serait prématuré d'annoncer ces travaux sans réserves.

D'autre part, vous indiquez dans votre courrier être avertis de ce projet à brève échéance. Or, notre lettre date du mois de juillet 2010 et la première phase de travaux est prévue pour le mois de mars 2011 dans les appartements, ce qui donne tout de même quelques huit mois de préavis pour la première étape des travaux, et plusieurs années pour les étapes suivantes.

En ce qui concerne vos remarques sur les différences d'augmentations reçues par les locataires, voici les explications qui pourront vous aider à les comprendre :

Dans notre Canton, ce type d'augmentation est soumis à la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation). Cette loi fixe un prix de location maximum lors d'importantes rénovations. Celui-ci est actuellement fixé à CHF 3'363.- par pièce et par an. Ainsi, pour un appartement de cinq pièces par exemple, le loyer plafond après travaux est donc de CHF 3'363.- x 5 pièces, soit CHF 16'815.- par an hors charges (CHF 1'401.25 par mois). De plus, cette loi bloque le montant des loyers après travaux pendant trois ou cinq ans, selon les cas.

Du fait de cette loi cantonale, le pourcentage de hausse admis selon les dispositions fédérales ne peut être appliqué uniformément sur les loyers. C'est ainsi que naissent les écarts – parfois conséquents – entre plusieurs logements de même type. En effet, si le loyer avant les travaux est égal ou supérieur au loyer plafond fixé par la LDTR, aucune hausse ne pourra être notifiée durant la période de blocage de trois ou cinq ans. S'il est inférieur, une hausse sera notifiée, mais le nouveau loyer n'excédera pas le loyer plafond fixé par la loi.

Ainsi, plus le loyer avant travaux est proche du loyer plafond, moins la hausse sera importante. Si, toutefois, le loyer est très bas avant rénovation, il est possible que l'entier de la hausse calculée puisse être appliqué, si le loyer après travaux ne dépasse pas le loyer maximum fixé par la LDTR.

Pour le surplus, la nouvelle loi cantonale sur l'énergie a été adoptée et est entrée en vigueur le 5 août 2010. Cette loi donne la possibilité de répercuter sur les loyers une partie des coûts des améliorations énergétiques apportées au bâtiment. Cette répercussion sera définie, chiffrée et communiquée aux intéressés ultérieurement, après examen et approbation par les autorités compétentes.

Enfin, nous apprécions que vous souhaitiez vous impliquer dans les travaux prévus, mais le dossier a été confié à un architecte qui a élaboré le projet. Les immeubles comprennent quelques 270 appartements. Chacun des résidents ayant sans doute un avis propre sur les travaux qu'il y aurait lieu de réaliser, vous comprendrez certainement que nous ne pouvons tenir compte des avis particuliers de tous lors d'un tel chantier.

Si vous avez des questions précises à nous poser, nous vous remercions de nous les adresser en une fois par retour de courrier. Nous les ferons volontiers suivre à l'architecte mandaté. Dans tous les cas, une séance d'information sera organisée par votre bailleresse et, si vous n'obtenez pas les renseignements souhaités lors des présentations qui la composeront, il vous sera loisible de poser vos questions en fin de séance.

En vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire dont vous pourriez avoir besoin, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Livit SA Real Estate Management



Pierre Charpilloz
Vice-Directeur
Responsable succursale Genève



Jessica Niestlé
Cheffe de groupe gérance