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

Courrier A et fax
Livit SA
Madame Jessica Niestlé
Madame Christine Chevallay
Case postale 1616
1227 Carouge

Genève, le 7 décembre 2010.

Objet : Questions et remarques de l'Association des locataires des immeubles 10-10bis ch. Frank-Thomas et 24-26 av. de la Gare-des-Eaux-Vives, 1208 Genève (ASSLOCIMM)
Réf. : Notre lettre recommandée du 29 novembre 2010 etc.

---

Mesdames,

Nous avons l'honneur de vous remettre le procès-verbal (annexe) que nous avons établi de la séance d'information organisée par vous au nom de Swiss Life, le 2 décembre 2010, pour les locataires du 24 av. Gare-des-Eaux-Vives. Nous saisissons cette occasion pour vous remercier de cette séance d'information, y compris la documentation distribuée et les tableaux et spécimens exposés – et bien entendu l'apéritif qui a suivi.

Par la présente, nous réitérons notre demande d'être associés à la conception et à la réalisation des travaux dans les deux immeubles, en priorité pour le 24 av. Gare-des-Eaux-Vives. ***Nous demandons instamment un rendez-vous dans les meilleurs délais*** entre notre Comité de l'ASSLOCIMM (qui comprend entre autres un ingénieur et un architecte) et Livit et Swiss Life ainsi que les participants voulus au moins parmi les architectes concernés.

Comme le démontre le procès-verbal joint, il y a nombre de questions encore ouvertes tant pour l'objet des travaux que sur leur déroulement. Renvoyant au procès-verbal et sans vouloir faire dédoubler ni remplacer les démarches particulières attendues des locataires, nous vous présentons ci-après une liste indicative de questions et remarques :

**1. Remarque générale sur les travaux envisagés**

Les locataires, notamment vu les hausses prévues, ont des doutes sur certains choix : remplacer tellement d'installations et équipements acquis à leurs frais et qui leur conviennent parfaitement ? Ne pas ajouter une douche dans les 6 pièces (GE) ?

**2. Organisation des travaux**

*a)* Il faut connaître au plus tôt les caves à évacuer en janvier 2011 et le lieu d'évacuation provisoire ;
*b)* À quoi ont vraiment servi les visites d'appartements par les architectes, avec prise de notes et de photos ?
*c)* L'immeuble ne doit pas rester ouvert comme lors de travaux récents ; il faut

aussi mettre aux normes cette entrée (sens d'ouverture de la porte, rampe handicapés, peut-être meilleure isolation) ;

*d)* Les locataires reçoivent-ils le matériel nécessaire pour protéger les meubles restants etc. (feuilles de plastique, couvertures plastifiées etc.) ;

*e)* Selon le cas, les entreprises évacuent-elles par exemple les cuisinières ?

*f)* Quelle aide prévue, dans les cas d'incapacité physique de certains locataires, pour le déménagement, nettoyage, protection des objets de l'appartement ? Quels arrangements en cas de maladie ?

**3. <u>Augmentation de loyer</u>**

La répartition entre les frais de rénovation à imputer sur leur futur loyer et ceux à la charge du propriétaire, sans oublier le peu de travaux d'entretien pendant de nombreuses années alors que les loyers déjà versés sont censés avoir déjà financé une partie de tels travaux, devra être clairement démontrée avant communication définitive de la hausse de loyer.

**4. <u>Indemnité pour travaux</u>**

Nous avons pris bonne note d'une lettre de Livit disant que cela sera calculé conformément à la réglementation applicable.

**5. <u>Eau</u>**

Installera-t-on un filtre anticalcaire à l'arrivée des eaux dans l'immeuble ?

**6. <u>Stores</u>**

Pourra-t-on toujours incliner les stores (nettement plus efficace que les stores droits contre la chaleur en été) ? Quelle sécurité au moins pour le premier étage ?

**7. <u>Salles de bain</u>**

*a)* Les deux buanderies actuelles au 13e étage sont tout à fait insuffisantes, tant en nombre de machines qu'en horaire d'ouverture, pour répondre aux besoins des locataires ; il faut donc rendre possible le maintien, selon le cas à la salle de bain ou à la cuisine, des lave-linge privés (avec les raccordements spéciaux d'eau et électricité) que nombre de locataires ont installés, pour une bonne part avec l'autorisation expresse de la régie ;

*b)* Il faut s'assurer que le chauffage des salles de bain par les seules conduites en période de chauffage et leur aération avec les soupapes à commande électrique suffisent en toute saison (les salles de bain souffrent actuellement d'humidité stagnante, d'insalubrité et de froid hors périodes de chauffage).

**8. <u>Cuisines</u>**

*a)* Merci de confirmer l'emplacement exact et les cotes des armoires et autres installations des cuisines en vue de : 1° vérifier maintien de l'espace vital disponible actuellement ; 2° avoir des armoires de toute la hauteur disponible ;

*b)* Les éviers seront-ils bien doubles, comme maintenant ?

Dans l'attente d'un rendez-vous que nous souhaitons cordial et constructif, nous vous prions d'agréer, Mesdames, l'expression de nos sentiments distingués.

POUR LE COMITÉ :

André Hensler Bruno Zimmermann

<u>Annexe mentionnée</u>

<u>Copie :</u> M. Bengt Raning, Real Estate Portfolio Manager, Swiss Life Property Management, 13 av. de Rumine, CP 1307, 1001 Lausanne