

Lettre-signature

Hospice général
Conseil d'administration
Cours de Rive 12
Case postale 3360
1211 Genève 3

Genève, le 17 septembre 2012

Concerne: Immeubles de la Cité Carl-Vogt, demande de remise en état au sens de l'article 259a (let a) du bail à loyer (CO) pour défaut d'entretien et de réparation

Monsieur le Président du Conseil d'administration,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil,

Par lettre-signature du 10 février 2012, nous vous faisons parvenir une demande détaillée et motivée, datée du 7 février, de remise en état de diverses parties communes des immeubles dont vous êtes propriétaire, munie des signatures de dix locataires-délégués représentant l'assemblée des locataires tenue le 31 janvier 2012.

Mis à part un accusé de réception de la régie Daudin, cette demande n'a fait l'objet jusqu'à ce jour d'aucune réponse de votre institution.

Nous interprétons dès lors votre silence comme acquiescement tacite de l'ensemble des défauts constatés par les locataires, avec pour corollaire que votre responsabilité de bailleur est désormais engagée pour tout dommage qui pourrait se produire à l'avenir en cas de non remise en état.

Il ne nous a cependant pas échappé que, dans le courant du mois d'août, une entreprise a été mandatée pour refaire les peintures extérieures et intérieures des halls d'entrée de plusieurs allées, ce qui, à n'en pas douter, remédie partiellement à l'un de ces défauts, et accrédite l'idée que d'autres travaux suivront. D'autant qu'on nous a encore signalé dans l'intervalle une main courante d'escalier cassée et dangereuse ainsi que certains problèmes d'étanchéité du toit.

En prévision d'une prochaine assemblée des locataires, et dans le souci de donner l'information la plus complète possible, nous vous saurions gré de bien vouloir nous indiquer quels travaux d'entretien sont planifiés et selon quelles échéances.

Nous vous remercions de nous faire parvenir votre réponse au plus tard le vendredi 5 octobre 2012.

Nous demeurons dans l'attente de vos nouvelles et vous présentons, Monsieur le Président du Conseil d'administration, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil, nos meilleures salutations.

Au nom du comité de l'AHJ et
des délégués des immeubles de cité Carl-Vogt
Michel Schweri
Président de l'AHJ

Annexes: Lettres datées des 7 et 10 février 2012 mentionnées

Copies: Régies Daudin et Tournier

Lettre-signature

Daudin & Cie

Case postale 5041

1211 Genève 11

Genève, le 17 septembre 2012

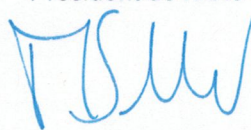
Concerne: Travaux à la cité Carl-Vogt et copies de lettres au propriétaire

Mesdames, Messieurs,

En accompagnement de la présente, vous trouverez la correspondance adressée à l'Hospice général ce jour au nom des locataires de la cité Carl-Vogt.

En vous remerciant de l'attention portée aux annexes de la présente et dans l'attente d'une prompte réponse, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom du comité de l'AHJ et
des délégués des immeubles de cité Carl-Vogt
Michel Schweri
Président de l'AHJ



Annexes: Lettre de l'AHJ au Conseil d'administration de l'Hospice général du 17 septembre 2012
Lettres datées des 7 et 10 février 2012 mentionnées

Copie: Hospice général

Lettre-signature

Régie Tournier

Case postale 3727

1211 Genève 3

Genève, le 17 septembre 2012

Concerne: Travaux à la cité Carl-Vogt et copies de lettres au propriétaire

Mesdames, Messieurs,

En accompagnement de la présente, vous trouverez la correspondance adressée à l'Hospice général ce jour au nom des locataires de la cité Carl-Vogt.

En vous remerciant de l'attention portée aux annexes de la présente et dans l'attente d'une prompte réponse, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom du comité de l'AHJ et
des délégués des immeubles de cité Carl-Vogt
Michel Schweri
Président de l'AHJ



Annexes: Lettre de l'AHJ au Conseil d'administration de l'Hospice général du 17 septembre 2012
Lettres datées des 7 et 10 février 2012 mentionnées

Copie: Hospice général

Association des Habitant-e-s de la Jonction

p.a. Maison de quartier de la Jonction
case postale 204
CH 1211 Genève 8

Lettre signature

HOSPICE GENERAL
Conseil d'administration
Cour de Rive 12
CP 3360
1211 Genève 3

Genève, le 7 février 2012

Concerne : Immeubles de la Cité Honegger, demande de remise en état au sens de l'article 259a (lettre a) du bail à loyer (CO) pour défaut d'entretien et de réparation

Monsieur le Président du Conseil d'administration,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil,

En date du 31 janvier 2012, lors d'une assemblée des locataires des cinq barres Honegger sises entre les boulevards Carl-Vogt et d'Yvoy dans le quartier de la Jonction, les signataires du présent courrier, en tant que représentants de ladite assemblée, ont reçu mandat de vous adresser une demande de remise en état des parties d'immeubles à usage commun, après avoir inventorié divers défauts d'entretien et de réparation.

Vous trouverez la liste détaillée de ces défauts en annexe, classés par régie et par allées.

Les principaux défauts d'entretien récurrents à la plupart des allées sont les suivants :

1. les peintures des halls d'entrée et cages d'escalier sont sales et défraîchies ;
2. le revêtement de sol de certains paliers est décollé et arraché ;

3. le béton des balcons et des marquises s'effrite sous l'effet de la carbonatation et menace de tomber sur les passants ;
4. les places pour vélos dans les garages sont insuffisantes et il manque des locaux pour landaus et poussettes ; ces espaces sont manifestement sous-dimensionnés au regard des besoins actuels des locataires ;
5. de nombreux locataires se plaignent de **sous chauffage chronique** de leur appartement en période diurne et nocturne, soit une température inférieure à 20 degrés, notamment pour ceux ayant des murs froids ;
6. de nombreux locataires des étages supérieurs se plaignent de l'absence régulière d'eau chaude en suffisance et du fait d'un défaut de conception du système circulatoire de l'eau chaude inapte à garantir une alimentation homogène de l'ensemble des étages ;
7. la gestion des digicodes installés dans toutes les allées n'est pas uniforme au sein des régies, certains codes ne sont jamais renouvelés, ce qui rend les intrusions plus faciles et pose des problèmes de sécurité ;
8. enfin, les deux seules cours intérieures restantes sont envahies quotidiennement par le parcage sauvage de véhicules professionnels autorisés par les régisseurs aux dépens des locataires, ce qui ne respecte pas l'usage originel de ces espaces dédiés avant tout à la détente et aux loisirs de ses habitants.

Vous n'êtes pas sans savoir qu'en application des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève et plus spécialement à teneur des articles 4 et 35 (édition 2001), la remise en état de ces multiples défauts incombe au bailleur et demeure à sa charge.

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir procéder à cette remise en état **dans un délai qui, pour demeurer raisonnable et selon la diversité des solutions à apporter, n'excédera pas six mois**, tant il vrai que certains défauts peuvent être traités et résolus avant cette échéance.

Passé ce délai et si les défauts constatés n'ont pas été réglés à satisfaction des locataires, ceux-ci entendent d'ores et déjà réserver leur droit d'agir en justice et, à cet effet, de consigner leurs loyers auprès d'un office compétent à teneur de l'article 259g CO.

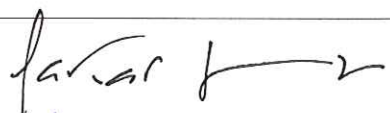
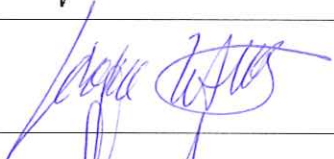

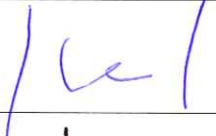


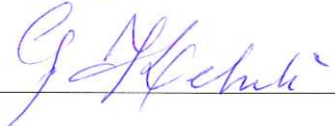
De plus, ils n'entendent nullement renoncer à la possibilité d'exiger une réduction proportionnelle de leur loyer au sens de l'article 259d CO.

Enfin, nous insistons sur le fait que cette remise en état ne saurait être différée plus longtemps. En particulier, il n'est pas acceptable qu'elle puisse dépendre désormais du projet de surélévations contesté par une écrasante majorité de locataires et qui fait actuellement l'objet d'une procédure judiciaire dont la durée et l'issue demeurent totalement incertaines pour l'ensemble des parties.

Les signataires se tiennent à votre disposition pour convenir d'une rencontre in situ avec vos représentants et faire constater les divers défauts dénoncés. Ils vous prient de leur faire parvenir toute correspondance à l'adresse citée en entête au nom de l'Association des habitants de la Jonction, à l'attention du comité Honegger.

Nous demeurons dans l'attente de vos nouvelles et vous présentons, Monsieur le Président du Conseil d'administration et Mesdames et Messieurs les membres du Conseil, nos meilleures salutations.

Signatures des locataires-délégués

Nom	Prénom	signature
GÓMEZ MATA	OSCAR	
LANG	JERÔME	
LUBICZ	Joël	
SCALAMANDRE	Antonio	
PIGUET	Valère	
DUPRAZ	Alain	
Kehrli	Georges	

Nom	Prénom	signature
FROIDEVAUX	SYLVAIN	
WOHLHAUSER	Clair	C. Wohlhauser
BON	Clair	C. Bon

Pour l'Association des Habitants de La Jonction :
Le Président, Michel SCHWERI



Copie : Régie Tournier et Régie Daudin

Annexe mentionnée

Annexe

Défauts d'entretien constatés par les locataires au 31 janvier 2012 classés par régies / allées

Régie Tournier :

Barre 17 - 19, avenue de Sainte-Clotilde

17 :

Chauffage insuffisant pour les appartements situés dans l'angle de l'immeuble.

Le local de la buanderie est en mauvais état.

Le trottoir adjacent à l'immeuble est encombré par le parcage sauvage de motocycles et scooters.

Les récents travaux sur le trottoir ont supprimé la pente permettant aux personnes à mobilité réduite d'accéder à l'entrée de l'immeuble.

19 :

Murs de l'allée et de la cage d'escalier sont sales.

Revêtement du sol décollé et arraché aux deux premiers étages.

Balcons et marquises : le béton s'effrite – danger pour les passants.

Barre 1A – 3 – 5, Bd d'Yvoy

1A :

Des voitures stationnent régulièrement sur le « square des 3 platanes » alors que ce n'est pas un parking mais un espace pour les piétons et habitants des immeubles.

Le banc public qui existait autrefois dans le square a disparu.

Le container à compost attenant à la cour n'est pas étanche et souille fréquemment le trottoir de liquide visqueux et malodorant.

3 :

Les murs de l'allée sont sales

Balcons : le béton s'effrite et tombe

Local de la buanderie : la machine à laver est souvent en panne.

5 :

pas pu joindre un/une locataire pour le moment. Immeuble sans délégué.

Régie Daudin :

Barre 19 – 21 – 23, rue du Village Suisse

19 :

Chauffage et eau chaude sont insuffisants.

Balcons : le béton est fissuré.

Garage à vélos trop petit.

Climat d'insécurité : des personnes dorment dans les sous-sols.

21 :

Balcons : le béton s'effrite et est très abîmé.

Chauffage : s'arrête le soir et démarre tard le matin.

L'aération des salles de bain et cuisine ne fonctionnent pas toujours : des odeurs de cigarettes se propagent chez les voisins.

Les locataires du 3ème étage constatent que la vanne d'arrivée du gaz sur un compteur dans le local technique fuit (colmaté provisoirement avec du scotch par les SIG depuis 1 an).

Garage à vélos trop petit.

Dans le local des containers-poubelles, une lampe de signalisation rouge reste allumée en permanence.

23 :

Chauffage insuffisant.

Balcons en très mauvais état : entourage béton et sol.

Ascenseur souvent en panne.

Garage à vélos trop petit.

Bruit et climat d'insécurité, notamment pour les personnes âgées : il est constaté que des personnes utilisent des locaux en sous-sols comme chambre à coucher aux mépris des règles de sécurité et salubrité.

Digicode inefficace.

Nuisances sonores du local commercial situé au rez-de-chaussée occupé à des activités industrielles.

Barre 30 – 32 – 34, rue du Village Suisse

30 :

Allée en mauvais état.

Balcons : le béton s'effrite et tombe.

Chauffage : gros problème d'isolation au dernier étage, température insuffisante en hiver et trop élevée en été

L'eau chaude n'arrive pas le matin et le soir, tant qu'un grand volume d'eau n'a pas été tiré (de quoi remplir une baignoire).

Local à vélo trop petit : une partie des espaces communs a été détournée de son usage premier et louée à des commerces.

32 :

Eau chaude du matin : même problème que l'allée n° 30

Ascenseur souvent en panne.

Les espaces collectifs sont en mauvais état, surtout la buanderie.

Local à vélo trop petit.

Stationnement de voitures sur le square = danger pour les enfants et autres personnes qui y passent.

34 :

Balcons : le béton s'effrite, des morceaux tombent sur le sol.

Chauffage : des vannes graduées ont été remises à chaque locataire, au prétexte de faire des économies ; or depuis la mise en place de ces vannes, certains radiateurs ne chauffent qu'à moitié, voire pas du tout. L'intervention du chauffagiste ne semble pas résoudre le problème.

Eau chaude : même constat que les allées 30 et 32.

Local à vélo trop petit.

Les locataires des appartements donnant sur le boulevard d'Yvoy se plaignent du bruit et des émanations diurnes et surtout nocturnes d'un four industriel situé dans le périmètre du bâtiment universitaire (Sciences II).

Barre 11 – 13 – 15, Bd d'Yvoy

11 :

Balcons en mauvais état.

Chauffage insuffisant et mauvaise isolation, notamment des appartements situés dans les angles ;

Les portes d'entrées laissent passer beaucoup d'air.

Absence d'eau chaude dès 22h.

L'aération des cuisines est insuffisante, ce qui occasionne beaucoup d'humidité dans les appartements et empêche les odeurs de se dissiper.

Les excavations n'ont jamais été finies : les sols sont en terre battue.

13 :

Balcons en mauvais état.

La peinture des murs des locaux communs est défraîchie.

La fenêtre de la buanderie ne peut pas être fermée.

15 :

Les murs de l'allée sont sales.

Le béton des balcons est en mauvais état.

Chauffage et eau chaude sont insuffisants.

Ascenseur souvent en panne.

Garage à vélos trop petit.

Lettre signature

Hospice général

Conseil d'administration

Case postale 3360

1211 Genève 3

Genève, le 10 février 2012

Concerne: Appui au «comité Honegger» et demande d'entrevue rapide

Monsieur le président,

Mesdames et Messieurs les membres du conseil d'administration de l'Hospice général,

En accompagnement de la présente, vous trouverez une lettre et son annexe dont la teneur a été avalisée par les locataires de la cité Carl-Vogt présents à leur troisième assemblée du 31 janvier 2012. Pour la bonne forme, nous vous signalons que les délégués des immeubles en question reconduits par ladite assemblée utilisent notre adresse postale de correspondance.

Notre association, active dans le quartier depuis les années 1980, appuie sans réserve les demandes et démarches de l'assemblée des immeubles de la cité Carl-Vogt et tout particulièrement la requête d'une visite sur place de vous-mêmes afin de vous rendre compte de l'état des espaces collectifs de vos bâtiments.

En vous remerciant de l'attention portée à la présente et dans l'attente d'une prompt réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les membres du conseil d'administration de l'Hospice général, nos salutations distinguées.

Au nom du comité de l'AHJ et
des délégués des immeubles de cité Carl-Vogt
Michel Schweri
Président de l'AHJ



Annexe: Lettre datée du 7 février 2012 et signée par dix locataires de la cité Carl-Vogt

Copies: Régies Daudin et Tournier

Lettre signature

Daudin & Cie

Case postale 5041

1211 Genève 11

Genève, le 10 février 2012

Concerne: Appui au «comité Honegger» et demande d'entrevue rapide

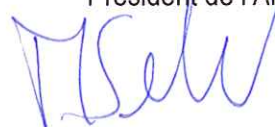
Mesdames, Messieurs,

En accompagnement de la présente, vous trouverez la correspondance adressée à l'Hospice général par les locataires de la cité Carl-Vogt présents à leur troisième assemblée du 31 janvier 2012. Pour la bonne forme, nous vous signalons que les délégués des immeubles en question reconduits par ladite assemblée utilisent notre adresse postale de correspondance.

Notre association, active dans le quartier depuis les années 1980, appuie sans réserve les demandes et démarches de l'assemblée des immeubles de la cité Carl-Vogt et tout particulièrement la requête d'une visite sur place du propriétaire et de vous-mêmes afin de vous rendre compte de l'état des espaces collectifs des bâtiments.

En vous remerciant de l'attention portée à la présente et dans l'attente d'une prompt réponse, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom du comité de l'AHJ et
des délégués des immeubles de cité Carl-Vogt
Michel Schweri
Président de l'AHJ



Annexes: Lettre de l'AHJ au Conseil d'administration de l'Hospice général du 10 février 2012
Lettre datée du 7 février 2012 et signée par dix locataires de la cité Carl-Vogt
Copie: Hospice général

Lettre signature

Régie Tournier

Case postale 3727

1211 Genève 3

Genève, le 10 février 2012

Concerne: Appui au «comité Honegger» et demande d'entrevue rapide

Mesdames, Messieurs,

En accompagnement de la présente, vous trouverez la correspondance adressée à l'Hospice général par les locataires de la cité Carl-Vogt présents à leur troisième assemblée du 31 janvier 2012. Pour la bonne forme, nous vous signalons que les délégués des immeubles en question reconduits par ladite assemblée utilisent notre adresse postale de correspondance.

Notre association, active dans le quartier depuis les années 1980, appuie sans réserve les demandes et démarches de l'assemblée des immeubles de la cité Carl-Vogt et tout particulièrement la requête d'une visite sur place du propriétaire et de vous-mêmes afin de vous rendre compte de l'état des espaces collectifs des bâtiments.

En vous remerciant de l'attention portée à la présente et dans l'attente d'une prompt réponse, nous vous prions d'agréer, Mesdames et Messieurs, nos salutations distinguées.

Au nom du comité de l'AHJ et
des délégués des immeubles de cité Carl-Vogt
Michel Schweri
Président de l'AHJ



Annexes: Lettre de l'AHJ au Conseil d'administration de l'Hospice général du 10 février 2012
Lettre datée du 7 février 2012 et signée par dix locataires de la cité Carl-Vogt

Copie: Hospice général