

**Les locataires soussignés**

p.a. Association des habitants de la Jonction (AHJ)  
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 15 mars 2013

**Concerne : Avis de mise en demeure pour défaut d'entretien des immeubles sis dans la Cité Honegger au sens des articles 259a (lettre a) et suivants du bail à loyer (CO)**

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

Par la présente, les locataires soussignés vous font parvenir un avis de défaut de la chose louée pour les problèmes suivants :

- les murs, plafonds et sols des parties communes (cage d'escalier et buanderie) sont sales et défraîchis; ils n'ont pas été entretenus conformément aux règles et usages reconnus dans la branche;
- le béton des balcons s'effrite sous l'effet de la carbonatation; il n'a pas été entretenu conformément aux règles et usages reconnus dans la branche;
- les locaux à vélos sont inutilisables car continuellement surchargés, voire encombrés, en raison de l'exigüité de l'espace disponible; il ne satisfont pas ou plus aux besoins actuels des locataires;
- l'alimentation en eau chaude des appartement fait régulièrement défaut à plusieurs heures de la journée, en raison d'une inadéquation du système de distribution à répartir de manière homogène l'eau chaude aux étages supérieurs des immeubles;
- l'autorisation du bailleur donnée aux commerçants des arcades de l'immeuble de circuler dans les cours intérieures et de stationner leurs véhicules professionnels pour le chargement et le déchargement constitue un danger permanent pour les habitants et prive les locataires de l'usage originel de ces espaces dédiés prioritairement à la détente, aux

loisirs et jeux d'enfants ; de plus, cet usage gêne l'accès et l'intervention d'éventuels véhicules d'incendie et de secours.

- les autres défauts spécifiques à chaque allée tels qu'ils ont été recensés à ce jour dans le document annexé et pour lesquels aucune suite n'a été donnée, malgré le premier avis des défauts envoyé le 7 février 2012.

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 d'un défaut résultant d'un manque d'entretien de l'immeuble incombe au bailleur et demeure à sa charge.

Vous n'êtes pas sans savoir que les problèmes précités ont déjà fait l'objet d'un premier avis de défaut daté du 7 février 2012 et pour lequel un délai de six mois vous étaient accordés en vue d'y remédier.

Par courrier du 4 octobre 2012, le Président de votre Conseil, M. Pierre Martin Achard, indiquait en substance aux habitants de la Cité qu'il n'entendait pas procéder aux remises en état demandées, bien qu'il n'en contestât pas le bien fondé, hormis une réfection des peintures limitée à l'ensemble des halls d'entrée. Il justifiait cette position, arguant qu'il *est impensable d'investir des millions de francs en grande partie à fonds perdu* pour des travaux qu'il reconnaît comme nécessaires, mais qu'il n'effectuera pas tant que les locataires s'opposeront à une surélévation de deux étages des immeubles.

Nous prenons également acte de votre courrier signé par M. Jean-Louis BOTTANI et parvenu au Président de l'association des habitants de la Jonction le 22 janvier 2013, soit deux heures avant la tenue de notre assemblée, et relevons en l'espèce que son contenu n'apporte aucune solution concrète et immédiate aux défauts d'entretien relevés.

En conséquence, nous n'avons d'autres choix que d'agir par toute voie de droit, dès lors qu'il n'est pas acceptable que des travaux relatifs à l'entretien courant du bâtiment puissent dépendre d'un projet de surélévations faisant actuellement l'objet d'une contestation judiciaire dont la durée et l'issue demeurent totalement incertaines.

Pour satisfaire aux règles de procédure, nous réitérons cette demande de remise en état et vous impartissons **un ultime délai au 15 juin 2013** pour y remédier.

Passé ce délai et si les défauts constatés n'ont pas été réglés à satisfaction, nous procéderons à la consignation de notre loyer dès le mois de **juillet 2013** auprès de l'office compétent, à teneur de l'article 259g CO.

De plus, nous demanderons une réduction proportionnelle de notre loyer au sens de l'article 259d CO à compter du premier avis des défauts et jusqu'à leur élimination.

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.



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

Copie : Régie Tournier et Régie Daudin

Annexe : inventaire détaillé des défauts constatés au 22 janvier 2013

## Annexe

### Défauts d'entretien constatés par les locataires au 22 janvier 2013 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.

19

Murs, plafonds et sols de la cage d'escalier sont sales et défraîchis.

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

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.

Garage à vélos trop petit.

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.

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

**Barre 30 – 32 – 34, rue du Village Suisse**

30 :

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 :

Le béton des balcons est en mauvais état.

Chauffage et eau chaude sont insuffisants.

Ascenseur souvent en panne.

Garage à vélos trop petit.

\*\*\*\*\*