



Procès-Verbal Assemblée Extraordinaire 27 novembre 2018

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 2018

Mardi 27 Novembre 2018

Le président, Gérald HETTICH ouvre la séance à 20h30. Il constate que les membres de l'association le Granit, les locataires des immeubles Quai du Cheval-Blanc 3-4-5-6-7 et Allobroges 14 ont été régulièrement convoqués par lettre-circulaire du 26 octobre 2018.

Le président souhaite la bienvenue à toutes les personnes présentes et les remercie de leur disponibilité.

- Madame Patricia CECCON, sous-directrice de la Régie PILET & RENAUD,
- Monsieur Jean-Michel GAUTIER, mandataire,
- Monsieur Stéphane JACQUES, de la Société Fiduciaire TECAFIN,
- Monsieur Roland MANTILLERI de la société d'Ingénieurs EDMS SA,
- Maître Pierre OCHSNER, Avocat, Conseiller juridique de notre association,
- Maître René PANTET, Huissier Judiciaire et son adjoint M. THEVOZ
- les membres du Comité et notre concierge, M. FERREIRA.

Sont excusés :

- Madame Aurélia GUEGUEN, gérante d'immeubles à la direction de l'Office des bâtiments de l'Etat de Genève.
- Divers locataires qui ont pris soin de nous prévenir par écrit.

En préambule et afin d'éviter tout dérapage ou propos diffamatoires éventuels, le président informe que les échanges verbaux tenus lors de cette assemblée seront enregistrés et que l'Ordre du Jour sera suivi tel que présenté sur la convocation.

Ordre du Jour

➤ Point no 1 - Contrôle des présences

Le contrôle des présences a été effectué à l'entrée par Me PANTET assisté de M. THEVOZ. Il précise qu'à chaque votant une carte de vote a été fournie.

Nombre de Bulletins distribués/membres présents : 57

➤ Décès de membres

Nous avons la tristesse de vous annoncer le décès de 4 membres soit de :

- M. Marco DA POJAN (app. 6.11),
- Mme Lucette FAIVRE (app. 7.34),
- M. Pierre-Eric RENEVIER (app. 6.41)
- M. Rodolphe GAMBAZZI, Président d'Honneur (app. 7.41),

En leur mémoire, le président nous prie de nous lever et d'observer une minute de silence.

➤ Point no 2 – Communications des résultats du sondage

Comme nous vous l'avons déjà communiqué par écrit le 26 octobre dernier, la majorité des membres n'ayant pas été atteinte (47 votes sur 121 membres), ces projets ne seront donc pas réalisés.

La parole est donnée à notre mandataire, Monsieur MANTILLERI de la société EDMS SA qui communique à nouveau les prix déjà donnés oralement par son collaborateur lors de l'Assemblée Générale du 23 avril dernier, à savoir :

- Entretien normal 200'000-250'000
- Salle de réunion 600'000-900'000
- Solaire 450'000-750'000
- Surélévation 1 niv. 5-7 Millions
- Surélévation 2 niv. 10-14 Millions

Ces chiffres sont le résultat non pas d'une étude poussée mais d'une estimation avec une fourchette large.

M. BRUAND, Mme Silva HELENI, M. MARCHON prennent la parole en reprochant au comité un manque de communication et de consultation.

Monsieur MANTILLERI intervient pour expliquer la démarche du comité, à savoir réaliser un sondage avant d'engager de coûteuses dépenses. Le but étant d'obtenir un choix préalable avant d'aller plus loin.

M. BOTTGE prend la parole et propose une étude de surélévation sur les immeubles 3,4,5. Cette étude est déjà réalisée et est remise gratuitement ce jour au comité. Le président le remercie pour sa proposition.

M. BOISSARD mentionne que la question de la surélévation ayant été rejetée par les locataires, il ne semble pas nécessaire de continuer à en discuter.

M. LAUPER intervient pour demander pourquoi ce sondage est numéroté ? Le président mentionne que le but est d'identifier le code du répondant et d'éviter les doublons en garantissant des réponses uniques.

Ces précisions ayant été faites, le président communique et rappelle quelles sont les demandes faites par M. JAKSIC et les réponses apportées par le Comité.

Le président mentionne à M. JAKSIC que le courrier qu'il lui a adressé doit être envoyé directement à la boîte du Granit et non pas à son adresse privée.

Demandes de Monsieur JAKSIC et Arguments - réponses du Comité

- Annuler le sondage

Pour le Comité, le sondage n'a pas besoin d'être annulé. En effet, la majorité des locataires ont déjà fait connaître leur position. Pourquoi annuler ce dernier pour leur demander une deuxième fois leur avis ? Le résultat du sondage est clair.

- *La majorité des locataires ne veulent même pas en discuter, ils le signifient en ne donnant pas de réponse.*
- *La majorité de ceux qui ont répondu l'ont fait par un NON pour la Salle de réunion et la surélévation.*

- votation sur informations précises et chiffrées

Le but était justement de ne pas faire de dépenses inutiles et les chiffres avaient déjà été donnés.

- crédibilité du mode de dépouillement

Remettre en cause la crédibilité du mode de dépouillement est insultant pour les membres du Comité et leur éthique. Un identifiant unique de contrôle avait été prévu.

- Point no 2 - Travaux en général soumis au vote

Demandes de Monsieur JAKSIC et Arguments - réponses du Comité

La demande présentée par les signataires de la pétition ne peut pas être soumise au vote pour les raisons suivantes :

La description de l'article comporte des zones de flou qu'il conviendrait de définir plus clairement, par exemple : par qui et comment vont être définis les travaux de maintenance ou de réparation ou jugés indispensables. (Presque tout peut passer pour de la réparation ou maintenance, il s'agit uniquement d'une question d'appréciation).

La majorité lors des votes de l'Assemblée s'obtient toujours par un quorum des 2/3 des présents et pas ¾ comme le texte présenté le propose.

Cet article comporte déjà des exceptions avant même son adoption (stores, cuisines ...) ce qui en démontre la fragilité et sa non applicabilité.

Il est impossible de débattre d'un projet avec une assemblée de plusieurs dizaines de personnes et espérer faire une unanimité dans le temps imparti à disposition.

Cette procédure supplémentaire engendrerait une perte de réactivité lors des décisions importante au risque de manquer de belles opportunités commerciales.

Le rôle d'un comité est justement de gérer l'association et ses activités, dans son fonctionnement et de ne pas surcharger l'association avec une multitude de projets et débats longs, fastidieux et onéreux.

- Soumis au vote de l'Assemblée

Cela est déjà appliqué sur le principe et valable pour les travaux à effectuer sur le toit (traitement de la carbonatation et de l'isolation ainsi que du changement de la barrière) avec l'autorisation donnée tacitement au Comité, il y a bien des années, lors des assemblées générales, d'engager un montant de dépense jusqu'à CHF 100'000,00 sans devoir soumettre celui-ci à une AG.

- Modification des Statuts

Il n'est pas possible de modifier les Statuts. En effet, sous le point de l'Assemblée Générale, selon l'article 16 : Quorum, « Les modifications de Statuts requièrent une majorité des deux tiers et aucune décision ne peut être prise en dehors de l'ordre du jour qui n'a pas été communiqué un mois avant ».

- Argument supplémentaire du Comité

Mode de vote, selon article 17, le vote par procuration n'est pas une option !

- Création d'une Commission des travaux (selon point 3.2 de la convocation) ?

Le Comité propose, en alternative, la création d'une commission des travaux qui pourrait être constituée par une mixité de membres locataires (2 personnes) et du Comité (2 personnes) et un président extérieur à l'association (1 personne), par exemple un mandataire ou un huissier, et qui rapporterait ensuite au Comité voire à une Assemblée générale.

M. JAKSIC intervient, explique que son courrier à l'adresse personnelle du président résulte de la lenteur des réponses apportées par le comité à ses courriers et mentionne que nous faisons traîner les choses.

Le président justifie qu'en période de vacances une réponse en 3-4 semaines est acceptable et compréhensible.

M. BOISSARD demande quel est le rôle de cette future commission des travaux ?

M. JAKSIC signale que la demande d'une commission n'est pas une demande de leur part.

M. MATHIEU demande la parole pour expliquer que l'adoption de cette proposition ne peut pas se faire ce jour car elle est imprécise, mal documentée, non conforme aux Statuts.

M. CONTE intervient pour mentionner que sur la forme, les pétitions ne doivent contenir qu'un seul article soumis au vote et non pas pléthore de sujets disparates et variés comme ceux de la pétition remise au Comité.

Mme HELENI demande pourquoi on vote finalement et pourquoi cette proposition ?

M. MATHIEU explique que le comité, dans un but d'ouverture et de dialogue, propose cette alternative afin de permettre à d'éventuels candidats de manifester leur intérêt et à l'assemblée de se prononcer.

Mme CECCON de la régie explique que les travaux d'entretien courant sont assurés par la régie et que les grosses rénovations sont du ressort du comité.

M. LAUPER demande pourquoi les travaux sont sous-traités à un mandataire extérieur ?

M. MARCHON reproche au Comité cette décision et cette prise de décision du comité dans l'attribution du mandat de M. GAUTIER.

Le président explique la charge de M. GAUTIER et mentionne que son intervention permet des économies de fonctionnement. Cette information est publique depuis plusieurs mois mais M. GAUTIER ne fait pas partie du comité.

- Me PANTET, veuillez procéder au contrôle du vote après la question posée.

Question :

Voulez-vous que le Comité se penche sur la création d'une Commission des travaux ou pensez-vous que cela n'est pas nécessaire ?

Le comité vous préconise de voter NON

- Que celles et ceux qui souhaitent cette création lèvent la main (OUI).
- Que celles et ceux qui s'opposent à cette création lèvent la main (NON).

Résultat du Vote :

OUI : 0 NON : 48 ABSTENTIONS : 9

Le président mentionne que l'assemblée reste force de proposition et qu'elle peut librement dans l'avenir émettre des suggestions ou revenir sur une proposition antérieure afin de demander au comité d'en étudier la teneur, par exemple pour la prochaine assemblée annuelle.

- Point no 3 - Loyers - Arrêt de toute augmentation de loyer

Le Comité précise qu'il n'a pas augmenté les loyers depuis l'année 2014.

- Ramener les loyers excédentaires au niveau maximal fixé

Le Comité s'interroge sur le nombre de cas concernés et la cause des loyers indexés (5 loyers sont supérieurs au tarif fixé par le Comité).

Ces loyers excédentaires sont consécutifs aux baux indexés fixés entre 2009 et 2011 par l'ancien comité et acceptés selon contrat par les locataires concernés.

Rappel pour information :

Les prix depuis janvier 2011 (100) ont augmenté de 1.2% (101.2) à novembre 2018. L'évolution dépend de la date d'entrée.

Les baux commerciaux sont indexés à la baisse ou à la hausse selon l'évolution des prix.

En 2015 et 2014, il y a eu une diminution (99.49 en 2015, 99.8 en 2014) par contre, avant il y a eu des augmentations (100.4 en 2013, 100.5 en 2014).

Le Comité n'a pas accepté d'indexer les baux depuis cette année 2014, comme souhaité par la régie et malgré le droit légal de le faire.

Il n'y a donc rien à voter sur ces points.

- Plafonnement des loyers et diminution de CHF 200,00 par mois et par appartement sur les loyers fixés depuis 2014, soit pour un appartement de:
 - 3 pièces de CHF 1'300,00 à CHF 1'100,00
 - 4 pièces de CHF 1'400,00 à CHF 1'200,00
 - 5 pièces de CHF 1'500,00 à CHF 1'300,00.

Le Comité s'interroge sur la crédibilité de l'analyse financière qui sert de base à ces propositions et aux montants articulés ?

Le président invite Mr Jaksic d'en faire la démonstration à l'assemblée.

M. JAKSIC explique pourquoi ces chiffres et ces montants de -/- CHF 200.00 par appartement, il s'agit d'une estimation « sans savoir exactement » comme il le mentionne. Il avance un total estimé de 31 appartements concernés et pense que le bénéfice dégagé devrait permettre de couvrir ces baisses.

Le Comité de son côté est à même de vous donner les indications suivantes, précises et vérifiables sur le manque à gagner, soit :

Cette réduction concernerait :

- 49 locataires soit : -/- CHF 72'000,00
- 2 locataires commerciaux, qui ne manqueraient pas de faire valoir une clause d'égalité pour réclamer une baisse de loyer proportionnelle soit : -/- CHF 98'000,00

Le total de la perte annuelle serait de CHF 170'000,00

Ce montant dépasse le bénéfice de l'association en 2017 comme cela ressort de cet exercice. Sans la réadaptation du prix des loyers aux nouveaux locataires l'association serait en faillite en quelques années.

Par ailleurs le but ou objectif de l'association n'est pas de vivre en flux tendu et à la limite de l'équilibre financier mais bien comme le mentionne le point 2 alinéa a.a à a.e de mettre en œuvre une politique de développement pour l'avenir, par exemple le point a.d mentionne : « de réunir les capitaux nécessaires à la création d'habitations économiques »

- Application immédiate de la décision

La compétence générique de l'Assemblée est définie dans l'article 14 et sauf mention implicite les autres compétences appartiennent au Comité.

Selon les Statuts, article 19, le comité est en charge de la gestion de l'association, comme ce dernier le reconnaît volontiers.

Si la compétence de l'assemblée devait être précisée, une modification des Statuts serait nécessaire au 2/3 des présents.

Cependant les arguments émis par les signataires de la pétition ne permettent pas au Comité d'en proposer la modification, ni d'en percevoir la nécessité.

- Autres informations quant aux coûts de :
- Une tente sur le balcon y compris les frais de son installation : CHF 1'500,00,
- La rénovation d'une cuisine selon les travaux effectifs comprenant le contrôle de désamiantage, l'installation des meubles de cuisine et du matériel, du changement des carrelages (murs et sols), de peinture, de plomberie et d'électricité, soit d'environ CHF 16'000,00 à 25'000,00.
- La barrière sur la toiture : CHF 38'000,00

Le président mentionne ses disponibilités et celle du Comité pour répondre aux interrogations de M. JAKSIC et les nombreuses explications déjà données verbalement. Il regrette que ce dernier estime nécessaire d'interpeller à n'importe quelle occasion les membres du comité lors de leurs activités quotidiennes même pendant un enterrement.

M. LAUPER mentionne que nous avons accordé des réductions de loyer à l'État et pas aux locataires.

Mme CECCON explique la procédure de demande de réduction de loyer en fonction du taux hypothécaire. Les montants sont fluctuants et non significatifs.

N'importe quel locataire avec un bail indexé peut soumettre une telle demande.

M. CONTE explique que le non-respect des parts sociales demandées par la ville de Genève nous demande d'avoir de la réserve pour garantir ce manque.

Le président mentionne l'ouverture du Comité actuel dans sa démarche d'information et qu'il est disposé à examiner toutes les propositions constructives. Les documents, non soumis à la protection des données, sont consultables par les locataires et à disposition dans les locaux du Granit en suivant la procédure adaptée.

M. MARCHON demande si le comité établi et gère un budget pour 2019 ? Un locataire de l'assistance mentionne que l'on vient de donner la réponse à sa question.

Mme GAMARRA remercie le comité pour les travaux des aérations effectués qui réduisent les nuances en cas de travaux.

Le président précise que les divers engagements conséquents pour 2019 seront présentés lors de la prochaine AG et que le comité gère le budget de 2,2 M° disponible.

- Point no 4 - Divers

- Informations sur l'accès à la toiture.

Le Comité vous informe que l'accès à la toiture sera possible dès l'année prochaine moyennant quelques travaux à effectuer soit avec le changement de la barrière, la modification des portes d'accès (barre transversale à installer sur chaque porte, la modification des serrures, etc.).

En même temps que les travaux susvisés, le Comité envisage de procéder aux travaux d'assainissement et de traitement de la carbonatation et d'isolation de la toiture sur les allées des 3, 4 et 5 quai ainsi que de demander les autorisations nécessaires auprès des services de l'Etat de Genève.

- Changement des codes d'accès aux entrées des immeubles

Le Comité vous informe que les codes d'accès seront changés au début de l'année prochaine et la régie enverra un avis aux locataires pour les en informer. En effet, cela fait un certain temps que ces codes n'ont pas été changés et il nous paraît nécessaire de le faire à la suite de vols, de dérangements à la porte des locataires, etc.

- Avez-vous un autre point que vous souhaitez aborder ?

M. LAUPER rebondi sur son ancienne proposition de sécurisation des accès et le président l'informe qu'il attend toujours la proposition de son électricien.

Le président mentionne que de son côté le Comité a fait des appels d'offres pour augmenter la sécurisation de l'immeuble et se propose de les étudier dès réception, les actes de vandalisme sont pris en considération

Mme BOISSARD demande si les barrières seront mises en conformité pour la fête des voisins ? Le président souhaite que cela soit possible mais le délai dépendra de l'ensemble des travaux nécessaires.

M. BRUAND demande des précisions concernant les votations par procurations et leur mise en œuvre.

Maitre OCHSNER renvoie à l'article 7 qui ne prévoit pas de vote par procuration, par contre le vote par correspondance est accepté.

Mme GAMARA demande la possibilité de pouvoir utiliser les anciens locaux du dévaloir pour une utilisation par les locataires.

Le président répond que le Comité va étudier cette demande mais que pour le moment son utilisation se fait uniquement pour un dépannage ponctuel.

Mme. HELENI mentionne le décès de M. GAMBAZZI, se dit touchée par sa disparition, souhaite honorer sa mémoire et son implication pendant ces nombreuses années.

M. JAKSIC parle de l'augmentation du bail de Mme MARCON

Mme CECCON se propose d'informer le Comité après analyse du dossier personnel de cette locataire et non pas de débattre de ce sujet lors de cette assemblée extraordinaire.

Le président clos cette assemblée extraordinaire à 22h25 et remercie les locataires pour leur participation en leur souhaitant, d'ores et déjà, à toutes et tous, de bonnes fêtes de fin d'année.

Gérald Hettich
Le président

Olivier Comte
Le vice-président