



Courr.: Association ALGIM, 1200 Genève
Mail: info@algim.ch | Web: https://algim.ch

Dégradations du logement, informations de base

A Nature et portée du document

De nombreux locataires de la GIM s'interrogent sur les questions de 'travaux et entretien' des logements GIM en cas de dégradation. Fréquemment, les locataires ont rencontré des problèmes en lien avec ces travaux / réparations: les délais, la 'facturation', la qualité, etc. Les documents qui suivent visent à mieux informer les locataires sur les responsabilités des 'acteurs' (bailleur / GIM, et locataires) en lien avec les dégâts / dégradations / travaux nécessaires. *Les locataires ne sont pas toujours 'responsables' des travaux à effectuer!*

L'ALGIM a donc repris le **'Tableau paritaire des amortissements commune aux associations de bailleurs et de locataires'**, convenu en 2007 (Suisse romande) entre bailleurs (FRI, USPI) et associations de locataires (ASLOCA). Les documents joints ont donc un but 'pratique'. A noter que **"l'amortissement"** d'un élément de logement / immeuble ne signifie pas **'mécaniquement'** son obsolescence (= obligation de remplacement), mais peut – selon l'état – **dégager le locataire d'une 'obligation de participation'** (= de paiement) des travaux à effectuer (NB: à moins qu'il ne soit possible de **prouver** que le locataire est **directement responsable** du dégât, sous réserve des conditions 'd'amortissement' agréées)

NB: **Dans tous les cas mentionnés, il convient de se référer au document officiel 'Tableau paritaire'** (hormis questions 'confort / habitabilité')

B Principes généraux de la 'Fiche d'analyse constructive'

Trop souvent, les locataires sont démunis lorsqu'il faut s'adresser au bailleur (= la GIM) pour demander des travaux de réparation ou d'entretien. Non seulement les *termes 'techniques'* sont compliqués, mais les *explications 'constructives'* sont hors de portée, permettant à la GIM d'agir de manière unilatérale (lenteur d'exécution des travaux, refacturation aux frais du locataire, etc.) *sans raisons valables!* Cette politique, ajoutée aux autres pressions de la GIM, finit par amener des locataires • soit à tout payer, • soit à **ne plus signaler les problèmes à la GIM!!**

C Documents mis à disposition et principes: Il y a une fiche à remplir [1], à l'aide d'un 'lexique illustré' [2]

Les documents ALGIM ne visent pas à remplacer les demandes directes (locataires → GIM), mais 1) à les **renseigner sur leurs droits**, et 2) à **constituer une 'référence'** de la politique et des activités de la GIM dans le domaine de l'entretien et des travaux des immeubles de la Ville.

Vous trouverez en annexe les documents suivants, de '0' à '7'. Pour l'ALGIM, **seul le document 1 est important à remplir, à l'aide du 2**; les autres (4 à 7) sont des documents *'de référence'* au sujet des articles de construction et des durées prévues "d'amortissement". A noter que les questions de 'nuisances' ('habitabilité', bruit, isolation, vermine, humidité...) sont à traiter séparément, ce que la fiche à remplir prévoit expressément.

Les documents 4 à 6 sont des 'ré-organisations' du **'Tableau des amortissements' officiel** (ce dernier étant le document 7). Les *'articles'* ont été réarrangés selon la logique *'Structure - Enveloppes - Réseaux et installations - Partitions et finitions'*. Tous les *'codes d'articles'* et toutes les *'durées'* peuvent être retrouvés dans les documents 4 à 6. Le but est de simplifier la correspondance entre 'défauts' et 'durées'.

0- Infos de base 1- Fiche à remplir 2- 'Lexique' & infos 3- exemple rempli (illustr.)

4- Table - 'chapitres' 5- Table - 'détails' (5p) 6- Table - 'alphab.' (3p) 7- Table - 'officiel' (5p)

D Méthode: pour chaque cas particulier, remplir la Fiche 1 'Dégradations du logement', en essayant de suivre les points suivants:

↓ identifier 'lieu', local	endroit / type problème →	plafond	parois	sols	menuis.	chauff.	ventil.	sanit.	électr.	'autres
LOGEMENT	loc. 'secs' séjour, repas, chambres, ...									
	loc. 'humides' cuisine S-de-bain, WC				<i>dans cases sélectionnées, choisir le 'degré de gravité' (+ précisions)</i>					
'extérieurs' & 'dépendances'	balcons/ loggias; caves, gren.				'mineur'	'faible'	'moyen'	'sérieux'	'grave'	
LOCAUX COMMUNS	entrée/ circ., loc. communs			1	2	3	4	5		
IMMEUBLE	toiture, faç.s; combles, s-sol									

E N'hésitez pas à demander de l'aide aux responsables ALGIM pour des explications complémentaires !