

*Date de dépôt: 5 septembre 2006*

*Messagerie*

## **Rapport**

**de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition concernant le remplacement des tentures des immeubles de l'avenue de la Roseraie 66 à 72**

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### **Rapport de M<sup>me</sup> Emilie Flamand**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission des pétitions a étudié la pétition 1564 lors de ses séances des 10 avril, 24 avril, 8 mai, 29 mai et 12 juin 2006 sous la toujours excellente présidence de M. Eric Leyvraz. Les procès-verbaux de ces séances ont été tenus par M<sup>me</sup> Eliane Monnin, ainsi que par MM. Jean-Luc Constant et Christophe Vuilleumier, que la rapporteure tient à remercier ici pour la précision de leur travail.

### **Audition de MM. Rocco Lagrande et Giuseppe Macchia, pétitionnaires**

M. Lagrande explique aux commissaires qu'il habite dans un des immeubles situés en vis-à-vis par rapport au chantier de l'extension de l'hôpital des enfants, chantier qui a duré cinq ans, de 2000 à 2005. Le pétitionnaire explique que ce chantier a donné lieu à d'importants dégagements de poussière, qui ont endommagé les tentes de balcon acquises par les locataires deux ans avant le début des travaux. M. Lagrande précise

avoir fait des démarches auprès de sa régie pour obtenir ce remboursement, ainsi qu'une diminution des loyers pendant la durée des travaux. Or, aucune de ces démarches n'a abouti. S'estimant lésé, il a alors décidé d'adresser une pétition au maître d'ouvrage – c'est-à-dire l'Etat – avec vingt-deux locataires dans la même situation que lui.

En réponse aux multiples questions des commissaires, M. Lagrande apporte les précisions suivantes :

- Ce sont les locataires qui ont payé les tentures. Renseignement pris, un nettoyage de ces tentes coûterait plus cher que leur renouvellement. Le prix d'une tente est de 393,30 F.
- Un état des lieux a été fait avant le début du chantier, mais celui-ci portait exclusivement sur les appartements et les façades, sans mention des tentures. Les locataires ont cependant attiré l'attention de la régie dès le début des travaux sur les dégâts potentiels.
- Vingt-trois balcons sont concernés sur quarante et un appartements (un pâté de maison), tous les locataires n'ayant pas choisi d'acquérir des tentures.
- La peinture des façades a été refaite à l'issue du chantier, mais aucune compensation financière par rapport aux nuisances sonores n'a été accordée aux locataires.
- Ni la régie (CGI), ni le propriétaire (Fondation HBM Camille-Martin) ne sont entrés en matière sur le sujet. Plusieurs lettres recommandées sont même restées sans réponse selon M. Lagrande.

**Audition de M<sup>me</sup> Pascale Vuillod, secrétaire adjointe au DCTI, et de M. Dominik Meyer, chef du service des constructions universitaires et hospitalières, DCTI**

M. Meyer rappelle en préambule l'historique de la construction de l'extension de l'hôpital des enfants : ce chantier a démarré en 1999 pour s'achever en février 2005, pour un coût global d'environ 80 000 000 F. Le bâtiment se trouvant sur le domaine de l'Etat, les autorisations habituelles en matière d'occupation du domaine public ont été requises. Vu la proximité de l'hôpital, les normes d'hygiène et de construction (notamment en matière de vibrations) appliquées étaient plus restrictives que pour un chantier ordinaire. M. Meyer indique que l'immeuble des pétitionnaires se situe à 20 mètres environ au point le plus proche du chantier.

M<sup>me</sup> Vuillod explique ensuite avoir reçu une première requête succincte des pétitionnaires en septembre 2004, requête faisant état de dégradation des toiles de tente de leur immeuble. Le département a alors demandé des compléments d'information (nombre de toiles, date de leur pose, dégâts constatés, etc.), qui ont apparemment été assez difficiles à obtenir. Un devis a été demandé pour le remplacement des tentes ; il s'élevait à 9733 F. L'inspecteur des sinistres de l'assurance RC du département a effectué un constat visuel et a annoncé que l'assurance n'entrerait pas en matière, estimant que le lien de causalité entre le chantier et les dommages causés aux tentes n'était pas établi et que la réparation demandée par les locataires (à savoir, le remplacement des tentes) était surfaite. M<sup>me</sup> Vuillod a alors communiqué la position de l'assurance aux pétitionnaires, ainsi qu'une proposition du département : compte tenu des circonstances, ce dernier acceptait de participer aux frais de remplacement des tentes à hauteur de 50%. Les locataires ont refusé cette proposition et ont demandé au département de procéder au nettoyage des tentes. Un devis demandé en ce sens a révélé que le nettoyage des tentures s'avérait plus coûteux que leur remplacement. L'Etat a ensuite été actionné devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, saisie par M. Lagrande. Celle-ci n'a pas estimé être compétente pour ce type de litige. Le propriétaire de l'immeuble, également actionné, a quant à lui argumenté du fait que les tentures appartiennent aux locataires. C'est à la suite de ces nombreuses procédures que M. Lagrande et ses voisins ont décidé de faire une pétition.

En réponse aux questions des commissaires, M. Meyer et M<sup>me</sup> Vuillod fournissent les éléments suivants :

- Le DCTI, en tant que maître d'ouvrage, a procédé à des constats, avant et après le chantier, sur l'état des immeubles des alentours, surtout afin de déceler d'éventuels problèmes de tassement ou de fissures. Ces constats ne comprenaient pas l'état des façades. Les dégagements de poussière sont normalement limités par des moyens de protection, tels que des écrans ou des treillis.
- Vingt-trois toiles de tentes sont concernées, réparties sur les différentes allées de l'immeuble.
- Interrogé par plusieurs commissaires sur la possibilité de recourir à la ligne « Divers et dépenses imprévues » du crédit de construction pour couvrir les 9000 F de remplacement des tentes, M. Meyer explique que ce type de dépense concerne les imprévus en matière de construction (découverte de blocs erratiques, de poches d'eau, etc.). Il estime que dans le cas d'espèce, le département a agi avec équité : l'assurance a été sollicitée et, suite à son refus, une proposition a été formulée.

- L'offre en question, formulée en mars 2005, était conditionnée à un délai de six mois. Le département pourrait cependant revenir sur ce point, la comptabilité du chantier n'étant pas encore bouclée.

*Suite à cette audition, le DCTI a réitéré aux pétitionnaires son offre de prendre à sa charge les frais de remplacement des tentures à hauteur de 50%, et ce dans un délai de six mois. Avertis par une correspondance du président de la commission, les locataires n'ont pas souhaité donner suite à cette offre.*

### **Discussions de la commission**

Rapidement, deux tendances se dégagent au sein de la commission.

D'une part, certains commissaires estiment que c'était à l'assurance de payer les tentures s'il y avait eu lieu de le faire. Suite à son refus d'entrée en matière, le département a tout de même formulé une offre à l'intention des locataires, ce qu'il n'était pas tenu de faire. Les locataires ont refusé cette offre, mais on peut considérer que le département a bien fait son travail. Une commissaire relève qu'il s'agit certes d'un petit montant, mais que la véritable question est : y a-t-il un lien de cause à effet entre le chantier et l'usure des tentes de balcons ? En l'absence de toute certitude, l'octroi d'un montant de la part de l'Etat constituerait un précédent qui pourrait être exploité par les riverains de futurs chantiers.

D'autre part, le reste des commissaires estime que le département aurait pu faire un geste en faveur de ces locataires de condition modeste, pour qui les différentes procédures engagées représentaient des démarches difficiles. Ils estiment que le département a fait preuve d'une rigidité exagérée en regard de la faible somme en question. Une commissaire se déclare sidérée des innombrables démarches engagées et des heures de travail consacrées à ce cas par l'administration – ainsi que par la commission ; elle estime qu'une somme largement supérieure à celle nécessaire au remplacement des tentures a dû être dépensée depuis le début de cette affaire. Pour ces commissaires, il ne s'agit pas de créer un précédent, mais de mettre en lumière un cas pour lequel l'administration, en faisant preuve d'un peu de souplesse, aurait pu réaliser des économies considérables.

Suite à ce débat agité, le président passe au vote du **dépôt de la pétition 1564 sur le bureau du Grand Conseil** :

Pour : 6 (2 PDC, 2 R, 2 L)

Contre : 7 (3 S, 2 Ve, 1 UDC, 1 MCG)

Abstention : –

**Cette proposition est rejetée.**

Le président passe alors au vote du **renvoi de la pétition 1564 au Conseil d'Etat** :

Pour : 7 (3 S, 2 Ve, 1 UDC, 1 MCG)

Contre : 6 (2 PDC, 2 R, 2 L)

Abstention : –

**Cette proposition est acceptée.**

Ainsi, la majorité de la commission décide de renvoyer la pétition 1564 au Conseil d'Etat et vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'en faire autant.

## **Pétition (1564)**

### **concernant le remplacement des tentures des immeubles de l'avenue de la Roseraie 66 à 72**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En raison du mépris manifesté à propos de la prise en charge du remplacement des tentures de nos balcons, détériorés en raison des travaux importants effectués face à nos immeubles, tant par notre propriétaire, la Fondation Camille Martin, que par le commanditaire des travaux, l'Etat de Genève, notre requête est transmise à la Commission des pétitions du Grand Conseil.

Nous habitons en face du chantier concernant l'extension de l'Hôpital des enfants et au moment initial des travaux nous avons depuis peu installé nos tentes de balcons. Après le début des travaux, nous avons remarqué que ces dernières commençaient à se dégrader et aujourd'hui, le résultat est catastrophique. Nous pensons que toutes les mesures nécessaires avaient été prises pour éviter les nuisances aux habitants du voisinage.

Nous nous sommes adressés à l'ex-DAEL, lequel a longuement tergiversé. Nous avons produit un devis pour le nettoyage des tentures. Le prix du nettoyage étant plus élevé qu'un remplacement, nous avons demandé le remplacement des tentures. « Généreusement » l'ex-DAEL propose de prendre les 50% de la dépense à sa charge, le reste, c'est pour les locataires, arguant qu'après tant d'années, il convient de toute façon de changer les tentures, en raison de l'usure normale. Il s'agit d'une dépense totale de 10 000 F.

Qui casse paie !

Il est demandé à l'Etat de Genève la prise en charge du remplacement de nos tentures et nous en remettons.

N.B. : 42 signatures  
M. Rocco Lagrande  
Avenue de la Roseraie 66  
1205 Genève

Date de dépôt : 22 août 2006

Messagerie

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### Rapport de M<sup>me</sup> Fabienne Gautier

Mesdames et  
Messieurs les députés,

#### Préambule

Il est judicieux de rappeler que cette pétition concerne bien des toiles de tentes de protection solaire installées sur les balcons d'un immeuble sis avenue de la Roseraie, immeuble dont une partie fait face au nouveau bâtiment de l'Hôpital des enfants.

Il est également important de relever que les baux de location stipulent, dans « les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le Canton de Genève », article 59, « *que l'installation, l'entretien et le remplacement des toiles de tentes sont à la charge des locataires...* ».

De plus, dans ces mêmes conditions générales des baux à loyer, il est encore précisé à l'article 40 : « *quels que soient les travaux entrepris par le locataire, toutes les installations fixes qui en résultent, restent acquises à l'immeuble* ».

Lors de son audition, le pétitionnaire, M. Rocco Lagrande, mentionne bien que ces tentes solaires étaient déjà installées depuis quelques années sur les balcons de l'immeuble sis avenue de la Roseraie 66 à 72. M. Lagrande précise aussi que les tentes sont restées fréquemment baissées durant la durée des travaux de l'extension de l'Hôpital des enfants.

#### Constat

Le pétitionnaire, M. Lagrande, informe la commission que seules 23 tentes sur 41 font l'objet de la pétition, spécialement celles concernant le n° 66, avenue de la Roseraie.

Nous noterons, comme cela a été confirmé par M. Rocco Lagrande lors de son audition par la Commission des pétitions, qu'il avait été procédé à un

constat général de l'immeuble sis avenue de la Roseraie 66 à 72 avant le début des travaux d'extension de l'Hôpital des enfants. A la fin des travaux de cette extension, M. Lagrande affirme que la peinture des façades du bloc d'immeubles avenue Roseraie 66 à 72 a bien été refaite ainsi que des travaux de réfection de dégâts occasionnés par les travaux.

S'il est vrai que, ni le propriétaire, ni la régie, ni l'assurance du propriétaire ne sont entrés en matière concernant le changement des toiles de tentes solaires faisant l'objet de cette pétition, il n'en est pas de même pour le DCTI.

Sur requête adressée par les locataires avenue de la Roseraie 66 à 72 en septembre 2004, le DCTI (anciennement DAEL) a demandé des compléments d'information aux signataires afin d'instruire de manière approfondie ladite requête. Les compléments d'information demandés étaient les suivants : nombre de toiles solaires concernées, date de leur pose et dégâts constatés. Le DCTI confirme n'avoir pas reçu de réponse à toutes ses questions, sentant même les locataires réticents à donner toutes les informations sollicitées. Le DCTI a tout de même obtenu un devis concernant 23 tentes pour un montant total de 9733 F. Mais le DCTI n'a jamais obtenu des locataires la date de pose des tentes solaires.

Fort de cette requête, le DCTI fait faire un constat par sa propre assurance qui refuse l'entrée en matière, jugeant la requête de 9733 F trop élevée, estimant que le dommage n'était pas démontré et que le lien de causalité entre les nuisances du chantier de l'extension de l'Hôpital des enfants et les éventuels dégâts sur les 23 tentes solaires de l'immeuble de l'avenue de la Roseraie n'était pas justifié.

Le DCTI n'en reste pas là, voulant trouver un arrangement avec les locataires de l'avenue de la Roseraie 66 et leur propose de payer à raison de **50%** le changement des tentes de protection solaire. Les locataires refusent la proposition et demandent le nettoyage des toiles. Le DCTI n'entre pas en matière pour le nettoyage, le devis étant plus élevé que le remplacement des toiles.

La Commission de conciliation en matière de baux et loyers, actionnée par les locataires, estime qu'elle n'est pas compétente pour ce type de litige. Une seconde fois le propriétaire de l'immeuble 66 à 72, avenue de la Roseraie explique que les locataires sont propriétaires des installations de protection solaire tel que cela est stipulé dans les baux à loyer, donc responsables de celles-ci.

Le DCTI n'ayant jamais obtenu de la part des locataires la date d'origine des tentes solaires, il a pu faire un recoupement avec le devis de



remplacement sur lequel figurait une ligne indiquant la valeur du produit lors de l'installation, ce devis provenant de la même entreprise qui avait fait l'installation à l'époque. Le responsable de l'entreprise a confirmé que les toiles dataient de l'année 1993, soit six ans avant le début des travaux de l'extension de l'Hôpital des enfants.

La durée de vie d'une toile de tente solaire dans un contexte urbain se situe, selon leur utilisation, entre six et vingt ans. L'usure des toiles solaires sises immeuble 66 à 72, avenue de la Roseraie, est tout à fait normale et se situe donc bien dans la moyenne.

Le DCTI confirme à la Commission des pétitions que la seule requête qu'il ait reçue à la suite du chantier est bien celle pour les toiles solaires de l'immeuble 66 à 72 avenue de la Roseraie. Le DCTI confirme également qu'il a eu de nombreux échanges téléphoniques et de correspondances avec les locataires de l'immeuble concerné.

Le DCTI confirme encore que sa proposition de payer à raison de 50 % le remplacement des toiles de tente solaires a été faite en mars 2005 avec un délai de validité de six mois dans le but d'éviter que des réclamations interviennent cinq ou dix ans après la fin d'un chantier, mais que le département pourrait tout à fait revenir sur ce délai de six mois et le DCTI confirme sa proposition de payer les 50 % des nouvelles toiles des tente solaires, selon le devis qui lui a été transmis.

## **Conclusion**

Nous ne pouvons que constater qu'il y a eu échanges téléphoniques et de correspondances entre les pétitionnaires et le DCTI.

Sur la base de ces échanges, le DCTI a fait une offre plus que raisonnable aux pétitionnaires, soit celle de rembourser les 50 % du coût de remplacement des 23 toiles de tente solaires de l'immeuble 66 à 72, avenue de la Roseraie.

Que le DCTI a fait cette offre malgré l'usure plus que normale des toiles de tente, sachant que celles-ci avaient été posées en 1993, soit six ans avant le début des travaux d'extension de l'Hôpital des enfants. Que le DCTI a dû s'enquérir auprès de l'installateur des tentes solaires pour obtenir confirmation de l'âge réel de ces toiles, les pétitionnaires n'ayant jamais fourni la facture d'origine.

Compte tenu du fait que la durée de vie en contexte urbain de tentes solaires de ce type se situe entre six et vingt ans, l'on peut aisément déduire

que l'usure de celles de l'immeuble 66 à 72, avenue de la Roseaie, est tout à fait normale.

Compte tenu également du fait que les baux à loyer en usage dans le canton de Genève stipulent que les locataires ont à leur charge l'installation, l'entretien et le remplacement des toiles de tente de protection solaire, le DCTI est particulièrement scrupuleux de prendre à sa charge le 50 % du coût de remplacement, alors même que le propriétaire, lui, a refusé de considérer la demande des locataires eu égard à l'article 59 du bail que le locataire a signé.

De surcroît, la Commission des pétitions, après audition du DCTI et confirmation que celui-ci maintenait toujours son offre, a écrit aux pétitionnaires leur réitérant l'offre du DCTI, mais les pétitionnaires se bornent à la refuser.

Il est encore nécessaire de relever que lorsqu'un chantier est entrepris dans un site hospitalier, toutes les normes d'hygiène et de construction, notamment les vibrations, sont plus restrictives.

La minorité de la Commission des pétitions craint encore que si cette pétition est renvoyée au Conseil d'Etat, elle ouvrirait une brèche qui susciterait de nombreuses revendications de ce type de la part de locataires habitant autour d'un chantier de l'Etat.

En conclusion, la minorité de la commission constate que, même si l'assurance de l'Etat a refusé d'entrer en matière, le DCTI a fait une offre parfaitement honnête aux pétitionnaires. Elle juge donc que l'Etat a correctement fait son travail.

Pour toutes ces raisons, Mesdames et Messieurs les député(e)s, la minorité de la commission vous invite à voter le dépôt de la pétition 1564 sur le bureau du Grand Conseil.