

CONVENTION

entre

SWISS LIFE SA, propriétaire, représentée par SWISS LIFE REIM (SWITZERLAND) AG (ci-après SWISS LIFE), représentée aux fins de la signature de la présente convention par Monsieur Michael DILL, Head Real Estate Construction Lausanne, et Monsieur Beng RANING, Real Estate Portfolio Manager, et CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG REAL ESTATE SWITZERLAND, propriétaire, (ci-après CREDIT SUISSE), représentée aux fins de la signature de la présente convention par Monsieur Andreas ROTH, Portfolio Manager CSA Real Estate Switzerland, et Monsieur Pascal STEINER, Portfolio Management CSA Real Estate Switzerland, propriétaires respectivement des immeubles 96 à 134, chemin De-La-Montagne et des immeubles 70 à 82, chemin De-La-Montagne à Chêne-Bougeries/Genève (ci-après « les bailleurs »), d'une part

et

Le GROUPE MONTAGNE, association au sens des art. 60 ss CC et les locataires des immeubles 70 à 134, chemin De-La-Montagne à Chêne-Bougeries ayant adhéré à la présente convention (ci-après « les locataires »), représentée aux fins de la signature de la présente convention par Monsieur Martin FEISS, Président de l'Association, et Monsieur Jacky BEAUME, membre du comité, d'autre part.

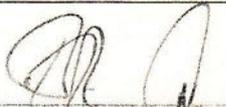
I. PREAMBULE

Pour la bonne compréhension de la présente convention, il est rappelé ce qui suit :

- a) En décembre 2010, les bailleurs ont déposé des demandes d'autorisation de construire impliquant la rénovation et la surélévation des immeubles.

Un projet de loi prévoyant un changement de zone a été mis en consultation en décembre 2011. Il a suscité quelque 380 observations. Ce projet de loi a été accepté par le Grand Conseil en date du 18 mars 2016.

- b) SWISS LIFE, propriétaire des immeubles 96 à 134, chemin De-La-Montagne, a un projet de rénovation et surélévation avancé sur lequel est fondée la présente convention.
- c) CREDIT SUISSE, propriétaire des immeubles 70 à 82, chemin De-La-Montagne a un projet similaire à celui de SWISS LIFE, mais moins avancé. Néanmoins, CREDIT SUISSE s'engage à procéder de manière similaire à SWISS LIFE.
- d) Le GROUPE MONTAGNE est opposé au projet actuel de surélévation; il a aussi exprimé le mécontentement des locataires quant aux modalités de la rénovation des immeubles telles qu'envisagées par les bailleurs.

SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		

- e) Eu égard à l'ampleur du différend entre les bailleurs et les locataires, au nombre d'appartements concernés et aux procédures de droit administratif et de droit privé que le conflit pourrait engendrer, le chef à l'époque du Département de l'urbanisme du canton de Genève a nommé en la personne de M. Dominique FÖLLMI, ancien Conseiller d'Etat, un médiateur. Celui-ci s'est vu confier la mission d'amener les parties, si possible, à une solution consensuelle.
- f) Les parties et le médiateur se sont rencontrés à réitérées reprises dans le courant de l'année 2013. Finalement, un compromis a pu être trouvé. Il est consigné dans la présente convention.

II. CONVENTION

Les parties conviennent expressément de ce qui suit :

1. Accord des locataires quant aux travaux

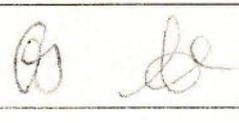
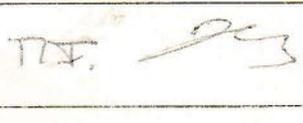
- 1.1 Pour autant que les bailleurs respectent les termes de la présente convention, les locataires s'engagent à ne pas recourir par la suite contre toutes les autorisations de construire, principales et éventuellement complémentaires, pour les travaux de rénovation, transformation et/ou surélévation, pour autant qu'elles soient conformes aux descriptif et plans annexés aux présentes.
- 1.2 De même, les locataires s'interdisent de susciter directement ou indirectement, des démarches de quelque nature que ce soit, notamment des recours de tiers contre les autorisations de construire précitées. Ils ne soutiendront ni directement, ni indirectement, de telles démarches émanant de tiers.

2. Nature des travaux exécutés dans les appartements

- 2.1 Les bailleurs renoncent à ouvrir la paroi entre les cuisines et les séjours ou à créer entre ces pièces une paroi amovible, et ce dans les appartements loués et pour autant que le locataire de l'appartement, interpellé sur ses intentions par courrier recommandé indique par écrit dans un délai de trente jours suivant la réception de l'interpellation refuser une telle ouverture. Dans les demandes d'autorisation de construire, les bailleurs maintiendront toutefois le principe de l'ouverture dans tous les appartements.

Les courriers recommandés des bailleurs comporteront en annexe les plans de détail définitifs des aménagements mentionnés au premier alinéa.

L'absence de réalisation de ces travaux, à la demande des locataires, n'aura pas d'incidence sur le loyer après travaux fixé par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après le Département) dans l'autorisation de construire, ce que les locataires concernés acceptent.

SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		

- 2.2 Les bailleurs acceptent pour les cas particuliers et pour autant que, cumulativement (1) les installations soient conformes aux normes en vigueur, (2) ce maintien n'empêche pas une rénovation selon les règles de l'art et (3) ce maintien n'engendre pas des frais supplémentaires, de maintenir en tout ou partie en leur état actuel l'agencement, le mobilier et les installations des cuisines. Interpellés sur leurs intentions à ce sujet, les locataires concernés confirmeront par écrit, dans les 30 jours dès réception d'un courrier recommandé des bailleurs, leur demande de maintien de leur cuisine.

Le courrier recommandé précité des bailleurs comportera en annexe les plans définitifs des cuisines.

En contrepartie, les locataires qui conserveront leurs équipement, mobilier et installations de cuisine renoncent à toute indemnité à la fin de leur bail, en raison des aménagements exécutés à leurs frais dans la cuisine. De plus, l'absence de réalisation de certains travaux, à la demande des locataires, n'aura pas d'incidence sur le loyer après travaux fixé par le Département dans l'autorisation de construire. Les locataires concernés l'acceptent.

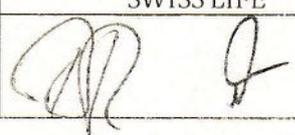
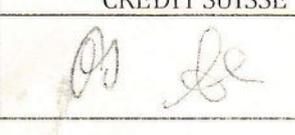
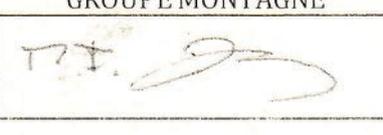
- 2.3 Sous réserve des cas visés à l'article 2.2 pour les cuisines, SWISS LIFE s'engage à pourvoir les cuisines et les salles de bain des installations décrites à l'annexe 3. CREDIT SUISSE s'engage de son côté à pourvoir les cuisines et les salles de bain de son immeuble d'installations similaires, quant à leur nature et quant à leur qualité. Les cuisines ou les salles de bains seront équipées de manière à y permettre le raccordement par les locataires de lave-linge.
- 2.4 Dans les pièces autres que la cuisine et les locaux sanitaires, les bailleurs feront procéder à des travaux limités à l'électricité, à la peinture dans les entrées des appartements et à la réfection des sols des pièces concernées par les travaux, si nécessaire. Les bailleurs feront réparer d'éventuels dégâts causés par les travaux.

3. Nature des travaux effectués dans les immeubles en général

- 3.1 Les bailleurs procéderont à leurs frais à la rénovation complète des immeubles 70 à 134 chemin De-La-Montagne à Chêne-Bougeries.

En particulier, ils effectueront les travaux visés à l'annexe 1 comprenant notamment les interventions suivantes :

- Extension des garages.
- Remplacement des distributions et colonnes de chute.
- Réfection des systèmes électriques.
- Prolongement et remplacement des ascenseurs existants.
- Si le Département y consent, surélévation des immeubles de deux étages dans lesquels seront exclusivement créés des locaux destinés à l'habitation.

SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		

- 3.2 Dans l'immeuble L, 70 à 82, chemin De-La-Montagne, en plus des travaux précités, les travaux suivants seront exécutés : création d'un ascenseur supplémentaire en cas de surélévation et remplacement des façades pour répondre aux normes Minergie. Les bailleurs s'engagent à maintenir la possibilité pour les locataires d'ouvrir les fenêtres de leur appartement de manière à permettre aisément leur nettoyage extérieur.
- 3.3 Dans l'immeuble I 124 à 134, chemin De-La-Montagne, les bailleurs procéderont également à des interventions sur les façades de manière à rendre l'immeuble conforme aux normes parasismiques et sa façade conforme aux normes Minergie; ces interventions sont exposées à l'annexe 1. Ces travaux maintiendront la possibilité pour les locataires d'ouvrir les fenêtres de leur appartement de manière à permettre aisément leur nettoyage extérieur.

4. Modalités d'exécution des travaux dans l'espace et le temps

- 4.1 Les travaux seront conduits dans l'ordre suivant, étant précisé qu'une étape peut débiter avant que la précédente ne soit achevée :
- D'abord, la première moitié de l'immeuble Z (96 à 108 chemin De-La-Montagne).
 - Ensuite, la seconde moitié de l'immeuble Z (110 à 122, chemin De-La-Montagne).
 - Puis, l'immeuble I et/ou L.
- 4.2 Le chantier débutera avec les travaux sur les extérieurs pour créer les nouveaux parkings et remplacer les citernes.

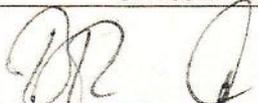
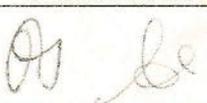
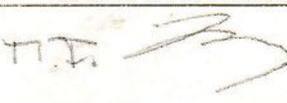
Parallèlement, le chantier comprendra, si le Département y consent, la surélévation de la première partie de l'immeuble Z avec un échafaudage suspendu. Le gros œuvre des deux étages supplémentaires sera exécuté. Une fois, cette étape terminée, les travaux de rénovation des appartements de la première partie de l'immeuble Z, montée par montée, débiteront et la phase de second œuvre de la surélévation sera effectuée. Pendant le même temps, les travaux de surélévation de la seconde partie de l'immeuble Z commenceront.

Le chantier continuera sur le même mode avec l'immeuble I et/ou L.

Les travaux dans l'immeuble L se dérouleront également selon les principes mentionnés ci-dessus; le planning prévisionnel n'est pas encore connu et sera communiqué dès que possible aux locataires par CREDIT SUISSE.

Les travaux de gros œuvre de la surélévation dureront de neuf à douze mois. Les travaux intérieurs dans les deux étages surélevés auront la même durée, soit au total 18 mois, sur une période totale de deux ans.

Les travaux de réfection de tous les appartements d'une montée dureront 12 semaines, y compris le remplacement des façades (immeubles L et I) ainsi que les mesures

SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		

parasismiques (immeuble I) et la création d'un ascenseur supplémentaire (immeuble L).

Le remplacement des façades (immeubles L et I), les mesures parasismiques (immeuble I) et la création d'un ascenseur supplémentaire (immeuble L) interviendront simultanément à la réfection des appartements.

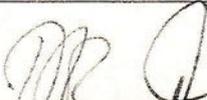
- 4.3 Durant les travaux de gros œuvre de la surélévation, les locataires des logements du 6^e étage devront libérer leur appartement et ce pendant environ neuf à douze mois. Des appartements de remplacement provisoires seront mis à leur disposition dans les immeubles du chemin De-La-Montagne, moyennant un loyer identique à celui actuellement payé, et ce pour un nombre de pièces équivalent. Les locataires y emménageront avec tout leur mobilier et leurs effets. Les frais de déménagement, puis de ré-emménagement, effectués par des professionnels, seront pris en charge par les bailleurs, de même que les frais de mise en carton et de déballage pour les personnes âgées ou handicapées ne pouvant accomplir cette tâche.

Si les locataires du dernier étage préfèrent déménager ailleurs, leurs frais de déménagement et de ré-emménagement seront également pris en charge par les bailleurs, pour un montant correspondant au plus à ce qu'auraient coûté ces opérations si elles avaient été effectuées par des déménageurs professionnels mandatés par les bailleurs.

- 4.4 Pour faciliter les travaux et limiter au maximum les nuisances, les bailleurs demandent que les appartements situés en dessous du dernier étage (« les étages inférieurs ») soient libérés de leurs occupants pendant les 12 semaines nécessaires à leur réfection. De ce fait, les bailleurs mettront à disposition des locataires pour la durée des travaux des appartements provisoires de remplacement, dans la mesure du possible dans les immeubles du chemin De-La-Montagne, dans lesquels ils pourront faire transporter par un déménageur, aux frais des bailleurs, le mobilier et les effets nécessaires pour la durée de leur séjour. De même, les frais de mise en carton et de déballage pour les personnes âgées ou handicapées ne pouvant accomplir cette tâche seront pris en charge par les bailleurs. Les locataires des étages inférieurs laisseront dans leurs appartements d'origine leur mobilier et leurs effets, qu'ils entreposeront dans les pièces non touchées par les travaux, lesquelles seront fermées à clé. Les clés resteront en possession des locataires.

Pour les personnes qui en ont besoin, les bailleurs mettront à leur disposition des professionnels du déménagement chargés d'entreposer le mobilier dans les pièces non touchées par les travaux et de le protéger.

- 4.5 Les locataires des étages inférieurs qui souhaitent bénéficier d'un appartement de remplacement en informeront les bailleurs suffisamment à l'avance, dans le délai imparti par les bailleurs.

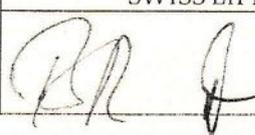
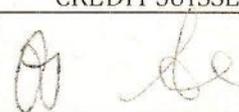
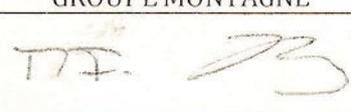
SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		

- 4.6 Les locataires des étages inférieurs pourront, s'ils le souhaitent, continuer à occuper leur appartement durant les travaux. Dans cette hypothèse, les bailleurs veilleront à maintenir un point d'eau dans l'appartement et à mettre à disposition des locataires des douches/WC provisoires, ainsi que des plaques chauffantes.

5. Précautions quant à l'exécution des travaux

- 5.1 Les bailleurs respecteront, lors de l'exécution des travaux, les règles et en particulier les horaires imposés par les autorisations de construire, ainsi que toutes les injonctions du Département. Le travail de nuit ou durant le week-end sera interdit, sauf force majeure.
- 5.2 Les bailleurs veilleront à ce que, conformément aux directives que le Département leur donnera, les entreprises concernées fassent usage des techniques les moins génératrices de nuisances et tiennent compte des souhaits ou remarques légitimes des locataires.
- 5.3 Les bailleurs veilleront à ce que l'entreprise chargée des travaux dans les appartements prenne les mesures de protection nécessaires pour protéger les pièces qui ne seront pas touchées par les travaux (salon et chambre (s) à coucher notamment). Une paroi provisoire étanche avec porte fermant à clé sera montée entre le salon et le corridor.
- 5.4 Les bailleurs veilleront à ce que les travaux de modification/prolongation des ascenseurs n'entraînent qu'une interruption de ces installations aussi brève que possible compte tenu de la nature des travaux devant être effectués. Il est toutefois précisé que cette privation provisoire d'ascenseur ne concernera que les locataires qui auront choisi de rester dans leur appartement pendant les travaux.
- 5.5 Un constat contradictoire par une personne désignée par les bailleurs, qui ne sera pas forcément un huissier judiciaire, en présence d'un représentant des bailleurs et les locataires, sera effectué avant le début des travaux. Un procès-verbal écrit décrira l'état de l'appartement et de son contenu avant les travaux .
- 5.6 Les bailleurs veilleront à ce qu'eux-mêmes et leurs entreprises (y compris d'éventuels sous-traitants) soient assurés en responsabilité civile, avec une couverture suffisante pour pouvoir assumer les dégâts qui seraient causés au mobilier et aux effets personnels des locataires.

De leur côté, les locataires qui possèdent des objets de valeur veilleront à ne pas les laisser dans l'appartement durant les travaux. Si le déménagement de ces effets s'avérait trop difficile, voire impossible, les locataires devront signaler par écrit aux bailleurs les effets de valeur qu'ils laissent dans les appartements.

SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		

6. Planning des travaux

- 6.1 Soixante jours au moins avant le début des travaux, les bailleurs remettront aux locataires un planning écrit détaillé.

En outre, lorsque les travaux de rénovation de chacune des montées seront fixés avec exactitude dans le temps, les bailleurs réuniront les locataires concernés et leur fourniront de vive voix et par écrit les indications suivantes :

- Date du début des travaux dans la montée.
- Durée des travaux dans la montée.
- Date probable des interventions de chacun des appartements.

- 6.2 Les bailleurs veilleront à ce que les plannings annoncés soient tenus. Si ces plannings devaient être modifiés, les locataires en seront informés sans délai.

7. Personne de contact

- 7.1 Pour toute la durée du chantier, les bailleurs désigneront une personne de contact à laquelle les locataires pourront s'adresser en cas de problèmes liés aux travaux.

- 7.2 Cette personne de contact aura un bureau sur le chantier. Elle sera atteignable quatre jours par semaine pendant les heures ouvrables. Les locataires se verront communiquer son numéro de téléphone et son adresse email.

8. Indemnités pour nuisances

- 8.1 Pour tenir compte des inconvénients liés aux travaux, les bailleurs consentent à tous leurs locataires une indemnité correspondant à deux mois de loyer.

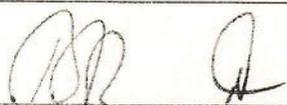
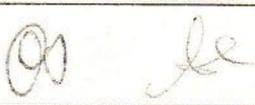
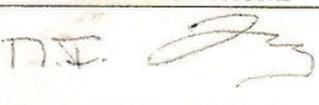
- 8.2 Les locataires se satisfont de ces indemnités, pour autant que les travaux interviennent dans le respect des règles de précaution (art. 5) et le planning (art. 6).

- 8.3 L'indemnité de l'art. 8.1 n'inclut pas d'éventuels dommages-intérêts liés à du mobilier endommagé ou d'autres frais occasionnés aux locataires par les entreprises ou les autres mandataires des bailleurs.

9. Absence de résiliation des baux

- 9.1 Les bailleurs s'interdisent de résilier les baux des appartements et des places de parking attachées à ceux-ci, avant ou pendant les travaux, ou consécutivement à ces derniers.

- 9.2 Demeurent réservés les cas des locataires ayant accumulé du retard dans le paiement de leur loyer, ainsi que les cas des locataires qui de mauvaise foi ou sans raison

SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		

suffisante entravent les travaux, voire ne respectent pas, après un vain avertissement, les termes du présent accord.

10. Loyers après travaux

10.1 Les locataires seront informés, avant le début des travaux, des loyers après travaux qui seront fixés dans les autorisations de construire que délivrera le Département.

Ces loyers respecteront les règles de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) et seront approuvés par le Département lors de la délivrance des autorisations.

10.2 Les nouveaux loyers seront notifiés aux locataires sur formule officielle pour l'échéance contractuelle postérieure à la fin des travaux dans la montée concernée.

Aucune hausse ne sera notifiée avant que les travaux de réfection d'une montée ne soient complètement achevés, nettoyage compris.

11. Droit de prélocation des nouveaux appartements

11.1 Chaque locataire ayant adhéré à la présente convention se voit accorder le droit préférentiel de louer un des appartements créés dans les étages supérieurs des immeubles. Ce droit préférentiel signifie que la candidature d'un locataire ayant adhéré à la présente convention sera retenue, de préférence à des candidatures extérieures, pour autant que sa situation financière lui permette de s'acquitter du loyer.

11.2 Les locataires intéressés à la location d'un appartement dans les étages supérieurs des immeubles s'inscriront à cette fin dans les soixante jours suivant une communication écrite des régies qui sera adressée à l'ensemble des locataires ayant adhéré à la présente convention.

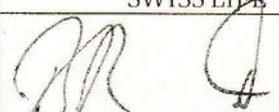
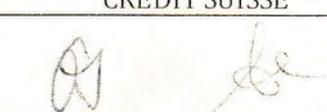
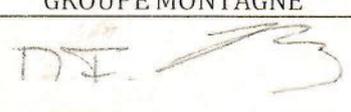
Les inscriptions seront retenues dans leur ordre d'arrivée.

11.3 Au surplus, les bailleurs se réservent de choisir à leur guise les locataires des immeubles.

11.4 A réception d'une lettre de la régie confirmant leur droit de prélocation et en précisant les conditions (appartement concerné, montant du loyer, durée du bail, date d'entrée dans le nouvel appartement), les locataires concernés disposeront d'un délai de trente jours pour confirmer par écrit leur accord à la location.

A défaut d'une réponse écrite dans le délai précité, les locataires seront réputés renoncer à la location de l'appartement proposé.

11.5 Les locataires qui emménageront dans l'un des appartements créés dans la surélévation des immeubles seront simultanément libérés de leurs obligations relatives

SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		

à l'appartement qu'ils quitteront dans les étages inférieurs. La signature d'un bail pour un nouvel appartement dans la surélévation entraînera ipso facto la résiliation du bail de l'appartement actuellement loué.

12. Travaux d'entretien courant

Dès la signature de la présente convention, et nonobstant les projets de rénovation et de transformation des immeubles, les bailleurs traiteront avec diligence les demandes des locataires visant à l'entretien courant et absolument nécessaire des locaux communs aux immeubles et/ou des appartements. Ils donneront les instructions nécessaires aux régies concernées.

Chaque fois que des impératifs de sécurité ou de salubrité le justifieront, les bailleurs interviendront rapidement.

Les bailleurs ne sauraient refuser de telles interventions, si elles sont légitimes, au motif qu'ultérieurement les immeubles seront rénovés.

13. Plans définitifs

13.1 Les plans annexés à la présente convention comportent la mention « provisoire », compte tenu du stade d'avancement du projet. Les bailleurs s'engagent à respecter la teneur de ces plans.

13.2 Si les plans destinés à être visés « ne varietur » par le Département sont modifiés par rapport à ceux figurant en annexe de la présente convention, les bailleurs en informeront le Groupe Montagne et lui remettront un tirage des nouveaux plans avant leur dépôt au Département.

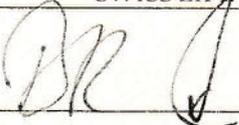
14. Mention de la convention dans les autorisations de construire

14.1 Pour autant que le Département y consente, les autorisations de construire octroyées aux bailleurs comporteront la condition que ces derniers respecteront en tous points la présente convention.

14.2 A défaut d'un accord du Département, les bailleurs veilleront à accorder aux locataires des garanties analogues quant au respect de la présente convention, et ce de concert avec les autorités compétentes.

15. Reprise de la présente convention en cas de vente des immeubles

15.1 Les bailleurs s'engagent, en cas de vente de l'un et/ou l'autre de leurs immeubles, à faire respecter la présente convention par l'acheteur et ses éventuels successeurs. Il en ira de même en cas d'opérations analogues à la vente (octroi d'un droit de superficie, échanges, etc.).

SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		

15.2 Les bailleurs s'engagent à informer leurs locataires par écrit de tout transfert de propriété intervenant sur les immeubles ou l'un d'entre eux. Il en ira de même en cas d'opérations analogues à un transfert de propriété.

16. Reprise par les entreprises ou leurs sous-traitants des obligations de la présente convention

Les bailleurs veilleront à ce que les entreprises qu'ils mandateront soient informées du contenu de la présente convention. Les bailleurs veilleront à ce que lesdites entreprises assument les obligations de la présente convention qui les concernent, en particulier les articles 2, 3, 4, 5, 6 et 7.

17. Différends quant à l'application de la présente convention

17.1 En cas de différends quant à l'application ou à l'interprétation de la présente convention, les parties s'efforceront de dialoguer et de trouver des solutions amiables et raisonnables.

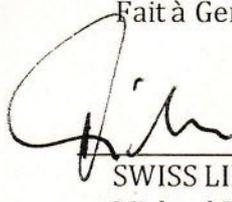
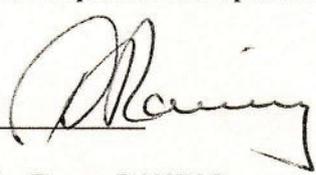
17.2 Si, finalement, les parties devaient en appeler au juge, les tribunaux du canton de Genève seraient compétents en particulier les juridictions de baux et loyers, sous réserve de tout recours éventuel au Tribunal fédéral suisse à Lausanne.

18. Frais

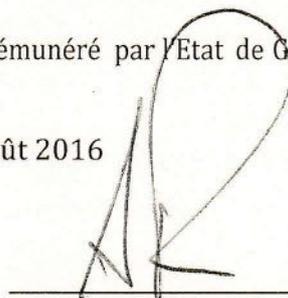
18.1 Chacune des parties à la médiation assume ses propres frais, notamment ses frais d'avocat.

18.2 Le médiateur, M. Dominique FÖLLMI, a été rémunéré par l'Etat de Genève.

Fait à Genève, en quatre exemplaires, le 26 août 2016

SWISS LIFE
Michael DILL - Bengt RANING

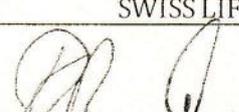



CREDIT SUISSE
Andrea ROTH - Pascal STEINER
Credit Suisse Anlagestiftung

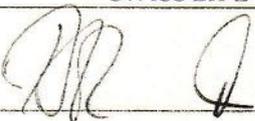
GROUPE MONTAGNE
M. Martin FEISS - M. Jacky BEAUME

M. Feiss 06.08.16




SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		

- Annexe 1 : Descriptif des travaux
- Annexe 2 : Dernière version des plans remis au groupe Montagne et présentés aux habitants.
- Annexe 3 : Description des installations dans les cuisines et les salles de bains.
3.1 Plans des salles d'eau « type » immeuble **Z**
3.2 Plans des cuisines « type » immeuble **Z**
3.3 Plans des salles d'eau « type » immeuble **I**
3.4 Plans des cuisines « type » immeuble **I**
3.5 Descriptifs des équipements immeubles **Z** et **I**
3.6 Descriptifs des revêtements immeubles **Z** et **I**
- Annexe 4 : 4.1 Plannings prévisionnels pour les immeubles **Z** et **I** avec descriptif de l'enchaînement des travaux par immeuble et par montée.
4.2 Enchaînement des travaux pour l'immeuble **L**

SWISS LIFE	CREDIT SUISSE	GROUPE MONTAGNE
		



Annexe 1 Descriptif des travaux : précisions sur l'exécution des travaux par Swiss Life et le Crédit Suisse.

1. Les locataires ayant déménagé pendant les travaux retrouveront leur appartement rénové tel que stipulé dans la convention à leur retour de leur logement provisoire.
2. Travaux liés à la création d'un ascenseur supplémentaire dans l'immeuble L : c'est lors du sciage de la dalle à tous les étages où il y aura le plus de nuisance. Le coffrage et bétonnage des murs d'ascenseur occasionnera également des désagréments. Ceci permet de mettre le bâtiment dans les normes sismiques et augmente le confort futur. L'ascenseur existant restera en fonction pour les locataires. L'accès est assuré.
3. Etendue dans les appartements des travaux de renforcement parasismiques :
Pour le Crédit Suisse, les renforcements sont prévus en principe dans les cages d'escalier avec l'ajout d'un ascenseur.
Pour Swiss Life, les renforcements sont effectués par une intervention en façade. Swiss Life s'engage à informer le Groupe Montagne six mois avant le début des travaux des modalités précises de ces travaux et de leur calendrier prévisible par montée.
4. Dire si dans les immeubles I et L les sols de toutes les pièces seront refaits :
Réponse : Dans la convention avec le groupe Montagne est stipulé « réfection si nécessaire ». Le remplacement entier des parquets n'est pas prévu. Le remplacement de la façade n'impose pas d'office de refaire le parquet dans toutes les pièces.
6. Possibilité pour les véhicules d'urgence d'accéder : L'accès aux véhicules d'urgence doit être maintenu en tout temps par la direction des travaux qui dirige les travaux.
7. Réponse complémentaire quant aux échafaudages : L'intention des bailleurs est de maintenir les échafaudages pour une durée de 12 semaines au maximum, cela ne peut toutefois pas être garanti.
8. Concernant les salles de bains ou les cuisines qui seront équipées de manière à y permettre le raccordement de lave-linge par les locataires, la convention est claire. En cas de divergence entre les plans et la convention (art. 2.3), cette dernière fait foi.
9. Concernant l'équipement des salles de bains et des cuisines dans l'immeuble de CREDIT SUISSE, l'article 2.3 de la convention fait foi.

de
T.I.
Q

LETTRE D'INTENTION

entre

SWISS LIFE AG Zürich, représenté par SWISS LIFE REIM SWITZERLAND AG (ci-après SWISS LIFE) et CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG REAL ESTATE SWITZERLAND (ci-après CSA).

SWISS LIFE, propriétaire des immeubles 96 à 134, chemin De-La-Montagne, a un projet de rénovation et surélévation avancé des desdits immeubles et s'est assurée de disposer d'environ 50 appartements vacants. Ces appartements sont actuellement loués à titre précaire à des étudiants.

CSA, propriétaire des immeubles 70 à 82, chemin De-La-Montagne a un projet similaire à celui de SWISS LIFE, mais moins avancé. CSA ne dispose pas encore d'appartements vacants.

SWISS LIFE est d'accord d'examiner avec CSA les solutions permettant à CSA de pouvoir utiliser les appartements vacants de SWISS LIFE dans le cadre de ses propres travaux.

SWISS LIFE et CSA se mettront d'accord dès lors que le calendrier précis de leurs projets respectifs sera établi et que CSA connaîtra le nombre d'appartements vacants dont CSA disposera dans ses immeubles.

Fait à Zürich, en 2 exemplaires, le 4 avril 2016

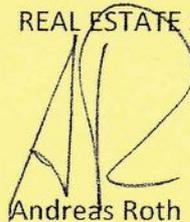
SWISS LIFE



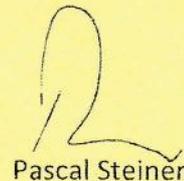
Piero Ingold

Michael Dill

CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG
REAL ESTATE SWITZERLAND



Andreas Roth



Pascal Steiner