

Date de dépôt: 18 mai 2006

Messagerie

Réponse du Conseil d'Etat

à l'interpellation urgente écrite de M. Claude Jeanneret : Quel type de surveillance, au sens de l'article 5 de la loi sur l'administration des communes, le Conseil d'Etat exerce t-il pour s'assurer de la bonne gestion des nombreux fermages que la Ville de Genève octroie à des tiers.

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 11 avril 2006, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

Il a été porté à notre connaissance les faits suivants :

1. *La ville de Genève, représentée par M. Pierre Müller, Conseiller Administratif, a octroyé à la société « La Potinière S.A. », société anonyme, dont le siège est à Genève, et dont l'animateur et le principal ayant droit est M. Claude Marullaz, un bail à ferme d'une durée de cinq ans, soit du 1^{er} septembre 2001 au 31 août 2006 et cela en date du 23 mai 2001, permettant ainsi à la société La Potinière S.A. d'exploiter sous forme de fermage le restaurant à l'enseigne La Potinière (pièce n°1, contrat de bail à ferme et avenants).*
2. *Le jour même de la signature du contrat de bail à ferme précité, soit le 23 mai 2001, l'avenant n° 1, également contresigné par Monsieur Pierre Muller pour la Ville de Genève d'une part et les mêmes représentants de la Potinière SA que sur le contrat d'autre part prévoyant :*
 - 2.1 *une avance de trésorerie que la Potinière SA consentait à la Ville de Genève*

- 2.2 *que cette avance permettait de couvrir les frais d'installation de la cuisine, du restaurant, de certains équipements qui auraient dû être réalisés par la Ville de Genève*
- 2.3 *que cette avance fait l'objet d'un engagement immédiat de la part de la Ville de Genève à en régler les amortissements (= remboursements) incluant les intérêts fixés à 6.5 % l'an (cf. avenant n° 1)*
3. *Qu'après avoir obtenu la prolongation du bail à ferme, pour une durée de 10 ans et la mise sous contrat de différentes avances de fonds faites par la BCGe et la société Feldschlossen Boissons SA à Rheinfelden, Monsieur Claude Marullaz, propriétaire, a décidé de mettre en vente la Potinière SA au prix de vente de Sfr.240'000.-.*
4. *Que chacun sait que le contrat de bail à ferme ne confère au fermier que l'usage du bien lui octroyant le bénéfice de percevoir les fruits ou les produits dudit bien, à charge pour lui de verser une rémunération appelée fermage, mais qu'en aucun cas la propriété totale ou partielle dudit bien n'est transférée audit fermier.*

Que par voie de conséquence, la propriété du fonds de commerce demeure celle de la Ville de Genève, le bailleur, à l'exclusion de tout autre.

5. *Que par voie de conséquence, lorsque le fermier met en vente le capital actions de la société La Potinière S.A., il ne peut prétendre ne percevoir qu'un prix très relatif pour la valeur des actions qui, en l'espèce, ne peuvent correspondre qu'aux investissements particuliers qu'il aurait fait dans l'établissement avec l'accord de la Ville de Genève.*

Que la Ville de Genève, en octroyant un droit de fermage à une société anonyme sans se réserver le droit de contrôle de toute cession future des actions de la société anonyme, favorise l'encaissement par le fermier d'un prix de vente comme si ce dernier remettait un fonds de commerce qu'il aurait de surcroît mis en valeur...

Qui plus est, la Ville de Genève, en ne contrôlant pas avec perspicacité les contrats qui lui sont soumis par les fermiers, en l'espèce, La Potinière S.A. ne réserve point les droits de la communauté qu'elle est censée représenter et protéger ou du moins ne les fait pas respecter.

Preuve en est d'ailleurs le fait que dans un premier temps le fermier a tenté de vendre les objets qui ne lui appartenaient pas

(pièce n°3, lettre de la Ville de Genève lui recommandant de sortir des objets de la liste des actifs de La Potinière S.A. par ses soins).

Que pour le surplus, la ville de Genève, si elle avait entendu reprendre la maîtrise de La Potinière aurait eu maintes fois l'occasion de résilier le contrat de fermage puisque le fermier manifestement n'avait pas respecté les conditions du contrat en fermant notamment plus souvent l'établissement que le contrat ne lui en donnait la liberté.

6. *Que le laxisme entourant tant la confection des contrats de fermage que son contrôle a permis au fermier d'encaisser un montant de Sfr.180'000.-, en plus de sa mise de fonds, correspondant à un prétendu fonds de commerce qui en réalité appartient à la Ville de Genève (pièce n° 4, projet de contrat établi par M. Marullaz), en plus de la reprise de crédits dus à un marchand de bière et à la BCGe.*

Au total, le fermier a encaissé Sfr.280'000.- auxquels il n'avait pas droit.

Qu'au-delà, il faut malheureusement constater que le montant du fermage correspond à 7,5 % du chiffre d'affaires, qui représente environ une somme de Sfr.100'000.- de fermage annuel qui laisse songeur si l'on tient à l'investissement fait par la Ville de Genève sur la construction des bâtiments...

7. *Au vu du bilan, fort nous est de constater que sur le prix de vente de la Potinière SA à Sfr.240'000.-, Sfr.140'000.- ne sont pas justifiés et que seule la complaisance des responsables de la Ville de Genève a permis d'inclure dans l'évaluation du prix de vente l'installation payée par une avance de fonds du fermier et remboursée à ce dernier par la Ville de Genève, soit par les deniers publics.*
8. *En effet, le bilan de la Potinière SA au 31 décembre 2004 laisse clairement apparaître que les installations portées en compte (actifs immobilisés) sont financés pour Sfr.249'000.- par les prêts de la BCGe et de la société Feldschlossen et par les fonds propres pour un montant de Sfr.101'000.-.*
9. *Le prix de vente de la société ne pourrait donc pas excéder Sfr.101'000.-, le solde des investissements ayant été payé par la Ville de Genève ou financé par des prêts à long terme, prêts octroyés à la société la Potinière SA et repris par le nouvel acquéreur.*
10. *Il est bon de rappeler que le fermier ne saurait vendre un fonds de commerce appartenant au bailleur, ni la durée du bail qui n'est allouée*

qu'à titre individuel pour permettre une exploitation, sur une période déterminée.

11. *De plus, la valeur du stock appartenant à la Potinière SA figure dans le bilan de la société et ne saurait être payée au vendeur des actions (soit ± Sfr.40'000.- en plus des Sfr.240'000.- perçu pour l'achat des actions)*

Question : *En conséquence et au vu de ce qui vient d'être énoncé, faut-il comprendre que les deniers de la République sont gérés au bon vouloir de quelques fermiers qui, pour le surplus, obtiennent des contrats aux conditions qu'ils fixent eux-mêmes pour des établissements qui appartiennent à la Ville de Genève, qu'ils font mine de vouloir gérer mais qu'en réalité ils revendent à des tiers en encaissant des bénéfices substantiels dégagés par les prix de vente qu'ils ont fixés ?*

S'il s'avérait que ce fait soit réel, que va faire le Conseil d'Etat en sa qualité d'autorité de surveillance, pour permettre à la Ville de Genève de récupérer le préjudice qu'elle aurait subi ?

Réponse du Conseil d'Etat

Bien que selon l'article 162 A de la loi portant règlement du Grand Conseil, l'interpellation urgente doit être rédigée de manière concise, on constatera que son auteur y a joint 45 pages d'annexes.

D'une manière générale, ce sont les articles 73 et suivants de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984 (LAC - B 6 05) qui règlent le contrôle budgétaire et comptable des communes. Plus particulièrement, l'article 73 al. 2 LAC dispose que les comptes de la Ville de Genève sont vérifiés par son service du contrôle financier. Par ailleurs, l'article 75 LAC donne compétence au conseil municipal pour approuver les comptes de la commune (compte de fonctionnement, compte d'investissement, le financement des investissements, le compte de variation de la fortune, le bilan et le compte rendu financier).

En application de l'article 55 al. 2 du règlement d'application de la loi sur l'administration des communes, du 31 octobre 1984 (RALAC - B 6 05.01), c'est la commission des finances du conseil municipal qui propose au conseil municipal l'approbation ou le refus des délibérations portant sur le budget, les crédits supplémentaires, les crédits d'engagement et les crédits complémentaires et les comptes. L'article 55 al 2 RALAC précise à cet égard que la commission a accès à toutes les pièces nécessaires à l'exercice du contrôle, à l'exception des documents relatifs aux salaires.

Dans le cadre du contrôle fiduciaire décrit par les articles 56 et ss RALAC, le conseil administratif ou le maire transmet au département chargé de l'application de la loi sur l'administration des communes (département du territoire) le rapport de l'organe de contrôle fiduciaire (article 58 RALAC). Si, lors de ses vérifications, l'organe de contrôle fiduciaire constate des irrégularités, il invite le conseil administratif ou le maire à régulariser la situation dans un délai approprié. Si ce délai n'est pas observé, l'organe de contrôle fiduciaire doit en informer le département chargé de l'application de la LAC, (article 59 RALAC). Pour le surplus, si l'organe de contrôle fiduciaire découvre des opérations délictueuses, au sens du droit pénal, il l'annonce immédiatement et simultanément au conseil administratif ou au maire et au département.

C'est à la lumière de ce cadre légal que les délibérations du conseil municipal concernant les comptes communaux sont examinés par le Conseil d'Etat, en sa qualité d'autorité de surveillance des communes au sens de l'article 61 LAC, et ne sont exécutoires qu'après approbation du Gouvernement.

Au regard de l'autonomie communale et de la répartition des compétences municipales, il convient de souligner que l'exécutif communal est compétent pour conclure des baux dont la durée n'excède pas 12 ans (article 48 lit. 1 LAC), alors que le conseil municipal exerce sa fonction délibérative pour la conclusion de baux d'une durée supérieure (article 30 lit 1 LAC). Ceux-ci ne sont exécutoires qu'après approbation du département, au sens de l'article 68 al 1 lit. c LAC.

En ce qui concerne plus particulièrement le cas précis soulevé par l'auteur de l'interpellation, le Conseil d'Etat relève que la conclusion du bail évoqué n'a pas été soumis à l'approbation du département, dans la mesure où celui-ci est d'une durée inférieure à 12 ans et ressortissant ainsi de la compétence de l'exécutif communal, comme expliqué ci-dessus, et non du délibératif de la commune.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat relève que les préoccupations de l'auteur ont fait très récemment l'objet de deux questions écrites émanant de conseillers municipaux de la Ville de Genève (QE-204 et QE-215) et portant justement sur le bail à ferme précité. Les réponses des 25 janvier 2006 et 8 mars 2006 du conseil administratif à ces questions sont annexées.

La question posée par l'auteur de l'interpellation touche ainsi les actes d'un exécutif communal effectué dans le cadre de ses compétences légales. Sauf à violer l'autonomie communale, l'autorité de surveillance des communes ne saurait ainsi s'immiscer dans les actes de gestion municipale

hors du cadre légal de l'examen des comptes communaux au sens de l'article 61 LAC auquel le service de surveillance des communes du département du territoire procède chaque année. Dans cet examen, destiné au Conseil d'Etat en sa qualité d'Autorité de surveillance des communes, il tient compte des éventuelles remarques de l'organe de contrôle fiduciaire institué par la législation, comme rappelé ci-dessus.

Pour le surplus, le Conseil d'Etat s'étonne que des questions ressortant manifestement de la compétence des autorités municipales dont elles sont d'ores et déjà nanties soient relayées au Grand Conseil à l'attention du Conseil d'Etat. En effet, plus d'un millier de délibérations municipales sont chaque année examinées par l'Autorité de surveillance des communes et d'innombrables décisions touchant la gestion des 45 communes genevoises sont prises quotidiennement par les exécutifs municipaux. Le Conseil d'Etat ne saurait examiner celles-ci, en dehors de ses compétences institutionnelles, au gré de l'insatisfaction de tel ou tel, disposant d'un relais au Parlement.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Pierre-François Unger

Annexes : questions écrites QE-204 et Q-215 des 30 novembre 2005 et 15 février 2006, et réponses du conseil administratif de la Ville de Genève des 25 janvier 2006 et 8 mars 2006

QE-204

Réponse du Conseil administratif à la question écrite du 30 novembre 2005 de MM. Sylvain Clavel, Roland Crot, M^{me} Nelly Hartlieb, MM. Eric Ischi, Jean-Pierre Oetiker, Pascal Rubelli, Marc-André Rudaz et Frédy Savioz, intitulée: «Restaurant La Potinière».

TEXTE DE LA QUESTION

Qu'en est-il de la situation actuelle et future du Restaurant La Potinière tant au plan du fermier que de la situation économique en relation avec la Ville de Genève, respectivement la Gérance immobilière municipale?

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Il convient de préciser que ce fermage fait l'objet d'un contrat de bail à ferme non agricole conclu avec la société La Potinière SA.

A la suite de problèmes de santé, l'actionnaire unique à présent (il y avait trois actionnaires au début) de ladite société a demandé, le 19 septembre 2005, à pouvoir cesser provisoirement l'exploitation pour la période du 15 octobre 2005 au 31 janvier 2006.

De façon quasi simultanée, l'actionnaire a informé la Ville de Genève qu'il souhaitait vendre la société afin de se libérer de l'exploitation de cet établissement.

Conformément au contrat, cette décision ouvre la possibilité pour la Ville de Genève d'utiliser le droit de préemption dont elle dispose pour le cas où l'acquéreur de la société – le nouvel actionnaire – devrait ne pas convenir au bailleur.

Plusieurs professionnels de la restauration se sont intéressés à l'acquisition de cette société afin de pouvoir exploiter l'établissement. La plupart ont pris contact avec l'administration municipale, qui a fourni toutes informations utiles liées au contrat de bail à ferme et aux contraintes fixées par la Ville de Genève quant aux prestations attendues.

En date du 29 novembre 2005, l'actuel actionnaire a fait savoir à la Ville de Genève qu'un contrat de vente de la société La Potinière SA avait été conclu demandant à la Ville de Genève qu'elle se détermine quant à l'exercice de son droit de préemption dans un délai de trente jours.

- 2 -

Après avoir rassemblé les renseignements commerciaux habituels et rencontré l'acquéreur afin de prendre connaissance de son concept d'exploitation, et de lui rappeler les obligations contractuelles y relatives, la Ville de Genève a décidé de ne pas exercer son droit précité.

Le nouvel actionnaire unique est devenu propriétaire de la société La Potinière SA à compter du 1^{er} janvier 2006. L'exploitation de cet établissement public sera opérationnelle d'ici à fin février, début mars 2006, avec un concept de prix raisonnable et axé sur les poissons du lac et les produits régionaux.

Au nom du Conseil administratif

Le directeur général:
Jacques Moret

Le conseiller administratif:
Pierre Muller

Le 25 janvier 2006.

QE-215

Réponse du Conseil administratif à la question écrite du 15 février 2006 de M. Simon Brandt, intitulée: «Fermage de la Potinière».

TEXTE DE LA QUESTION

Plusieurs médias locaux se sont fait l'écho du changement de fermier à la Potinière, lequel aurait bénéficié de facilités par rapport au règlement en vigueur.

Une dérogation a-t-elle été accordée lors du changement de fermier?

Qui est le repreneur du fermage?

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

L'unique actionnaire de la société La Potinière SA a informé la Ville de Genève qu'il souhaitait vendre sa société afin de se libérer de l'exploitation de cet établissement.

La Ville de Genève avait la possibilité d'utiliser son droit de préemption dont elle disposait pour le cas où l'acquéreur de la société – le nouvel actionnaire – devait ne pas convenir au bailleur.

Plusieurs professionnels de la restauration se sont intéressés à l'acquisition de cette société afin de pouvoir exploiter l'établissement. En date du 29 novembre 2005, l'actuel actionnaire a fait savoir à la Ville de Genève qu'un contrat de vente de la société La Potinière SA avait été conclu demandant à la Ville de Genève qu'elle se détermine quant à l'exercice de son droit de préemption dans un délai de trente jours. La Ville a accepté de répondre dans ce délai.

Après avoir rassemblé les renseignements commerciaux habituels et rencontré le futur acquéreur afin de prendre connaissance de son concept d'exploitation et de lui rappeler les obligations contractuelles y relatives, la Ville de Genève a décidé de ne pas exercer son droit précité.

Dès lors, aucune facilité ou dérogation n'a été accordée au nouvel actionnaire unique et le repreneur du fermage n'est autre que La Potinière SA.

Au nom du Conseil administratif

Le directeur général:
Jacques Moret

Le conseiller administratif:
Pierre Muller

Le 8 mars 2006.