

21 mai 2015

Rapport de la commission des pétitions chargées d'examiner la pétition du 8 septembre 2014: «Pour permettre à M^{me} Nicoleta Banu de reprendre le bail de l'arcade sise à la rue Rousseau 14».

Rapport de M^{me} Corinne Goehner-da Cruz.

Cette pétition a été renvoyée à la commission des pétitions lors de la séance plénière du Conseil municipal du 8 septembre 2014. La commission des pétitions, placée sous la présidence de M. Pierre Rumo, s'est réunie le 22 septembre 2014 et le 2 février 2015. La rapporteuse remercie les procès-verbalistes M^{me} Anne-Lise Chavaillaz et M. Eliot Day pour la qualité de leurs notes.

Texte de la pétition

(Voir annexe.)

Séance du 22 septembre 2014

Audition de M^{me} Nicoleta Banu

M^{me} Banu explique qu'elle sous-louait une arcade à la rue Rousseau dont le bail de location était conclu entre la Gérance immobilière municipale (GIM), le propriétaire et M. Boulard, le locataire principal. Avant de signer le contrat de location, elle avait demandé au locataire le contrat de bail qui ne lui a pas été présenté. A l'époque, la pétitionnaire avait supposé que la GIM devait être au courant de la sous-location. Par la suite le contrat qui liait la locataire et la sous-locataire a été montré aux services de la Ville de Genève qui ne souhaitaient pas le remettre en cause car M. Boulard avait gagné un procès contre la GIM deux ans auparavant. Sur les conseils de M^{me} Garbani, elle a alors résilié le contrat au 30 janvier 2014. Elle ne pouvait plus se permettre de régler les 2000 francs de frais de gérance de sous-location sur un matériel existant. Un procès a eu lieu le 7 août. Le Tribunal de baux et loyers a statué en faveur de M. Boulard et estimé que de début février à fin juin M^{me} Banu était en occupation illicite, celle-ci n'ayant plus de lieu juridique avec le locataire. Puis M^{me} Banu a reçu l'ordonnance d'évacuation le 8 août. Elle précise qu'elle a reçu pour la première fois une copie du bail principal à la réception de la convocation au tribunal et que c'est à ce moment qu'elle a découvert que le bail stipulait qu'il était interdit de sous-louer les locaux et les dépendances. M^{me} Banu n'aurait jamais signé si elle avait été au courant de cette

interdiction. A l'heure actuelle, elle a repris la boucherie des Augustins à la rue de Carouge, mais elle déplore la fermeture de cette petite boucherie de la rue Rousseau qui faisait office de point de rencontre dans le quartier et permettait aux gens d'acheter de la viande de qualité à des prix abordables. D'autre part, elle avait fait appel à M. Pagani et M^{me} Salerno qui lui avaient répondu qu'ils n'étaient pas en mesure de l'aider.

Un commissaire demande si, au vu de la situation actuelle, M^{me} Banu est toujours prête à reprendre l'arcade de la rue Rousseau. M^{me} Banu répond qu'elle n'a pas le don d'ubiquité. Elle souhaiterait que cette arcade puisse être reprise par un boucher artisanal. Elle explique qu'au moment du dépôt de la pétition, elle espérait pouvoir récupérer l'arcade de la rue Rousseau, puis elle a saisi l'opportunité de reprendre la boucherie des Augustins qui s'offrait à elle.

Le commissaire demande si le locataire principal payait le même montant que la sous-locataire ou s'il réalisait une plus-value sur le loyer. M^{me} Banu affirme que le locataire payait 482 francs à la GIM alors qu'en tant que sous-locataire, elle devait s'acquitter mensuellement d'un montant s'élevant à 2482 francs.

Le commissaire s'indigne de l'absence d'intervention de la GIM dans cette affaire où le locataire a clairement réalisé une plus-value au travers de la sous-location. Il demande à M^{me} Banu si elle a pu récupérer le montant des investissements qu'elle avait effectués pour l'arcade de la rue Rousseau; M^{me} Banu répond qu'elle a pu récupérer le matériel qu'elle avait acheté pour l'arcade; elle précise que l'argent nécessaire aux investissements avait été emprunté auprès de la Fondetec. Ce matériel récupéré ne lui est d'aucune utilité dans la boucherie qu'elle a reprise puisque celle-ci est équipée. Elle se retrouve à rembourser du matériel qui lui est inutile.

Un commissaire demande si M^{me} Banu a un montant des dommages pécuniaires à soumettre. Elle explique qu'elle s'est acquitté du montant de 482 francs soit la somme exacte que paie le locataire à la GIM du mois de janvier au mois de septembre. Elle a rendu les clés de l'arcade le 15 août 2014, avec un mois et demi de loyer supplémentaire pour le locataire. M^{me} Banu souhaite promouvoir les boucheries artisanales car elle craint, à court terme, la disparition de celles-ci à Genève. Cette disparition progressive engendrant une pénurie des apprentis dans le domaine et par extension de bouchers qualifiés, ce problème empêche la pérennisation de la branche carnée en Suisse.

Une commissaire demande combien de temps M^{me} Banu a payé les frais de gérance au locataire principal et pourquoi le bail a été résilié. M^{me} Banu répond qu'elle s'est acquitté pendant quatorze mois de 2000 francs et que le bail du locataire n'a pas été résilié, malgré l'interdiction de ne pas exploiter l'arcade pendant plus de trente jours. La GIM a effectué des travaux à hauteur de 40 000 francs dans l'arcade afin que celle-ci reste une boucherie.

La commissaire demande quel est le montant du loyer dont s'acquitte M^{me} Banu pour l'arcade des Augustins et si elle a repris une gérance ou si elle a repris le bail à son nom. M^{me} Banu répond qu'elle paie actuellement un loyer de 2600 francs pour 150 m², alors qu'elle payait 2000 francs pour les 30 m² de l'arcade de la rue Rousseau. Actuellement, elle a mis le bail à son nom.

Un commissaire tient à faire remarquer que le contrat de gérance et les frais à hauteur de 2000 francs sont juridiquement valides; la Ville n'aurait pas pu dénoncer ce comportement. Il demande confirmation sur le fait que le problème vient du locataire principalement et non de la GIM. M^{me} Banu confirme mais trouve que celle-ci, consciente des méthodes peu scrupuleuses de M. Boulard, aurait pu la prévenir. Elle n'estime pas normal d'avoir dû s'acquitter d'un loyer de 2000 francs pour une arcade dépourvue de matériel de boucherie et de s'être endettée de 30 000 francs pour se procurer le matériel indispensable. Elle souhaiterait que la pétition permette, à défaut de lui rendre l'arcade, d'éviter que la situation dans laquelle elle s'est trouvée ne se reproduise.

Un commissaire demande si M. Pagani et M^{me} Salerno ont répondu à ses sollicitations. M^{me} Banu répond que tous les deux lui avaient répondu qu'ils n'étaient juridiquement pas en mesure de l'aider.

Une commissaire demande confirmation sur le fait qu'elle n'a plus de litige actuellement avec la GIM ou M. Boulard. M^{me} Banu confirme cette assertion. Une commissaire socialiste souhaite savoir comment ont réagi les juges face à la plus-value évidente réalisée par M. Boulard. M^{me} Banu répond que les juges se sont concentrés sur l'occupation illicite dont elle s'était rendue coupable, en faisant totalement abstraction de la plus-value qui servait aux propres frais de M. Boulard et non à la gestion et à l'amélioration des locaux. La GIM lui avait fait entendre qu'elle n'avait plus envie d'engager des procédures à l'encontre de M. Boulard et M^{me} Garbani lui avait conseillé de résilier le bail.

Un commissaire demande si l'arcade est actuellement occupée par un sous-locataire. M^{me} Banu répond par la négative et donne le motif invoqué par l'avocat du locataire pour l'avancement du procès: un traiteur au nom de M. Vizzini s'était présenté comme repreneur à condition de pouvoir s'installer au plus tard le 19 août 2014. Actuellement l'arcade est inoccupée, elle estime que l'évocation de ce potentiel repreneur n'était qu'une stratégie pour avancer son départ.

Une commissaire félicite M^{me} Banu pour son engagement. Puis elle s'assure que la pétitionnaire n'a plus de demandes concernant le loyer de la rue Rousseau. M^{me} Banu confirme qu'elle n'a plus de demande car la pétition n'est plus d'actualité.

Une commissaire fait remarquer que les juges n'auraient pu statuer en faveur de M^{me} Banu, puisqu'elle a occupé illégalement l'arcade après la résiliation du

contrat, et rappelle qu'il est primordial de prendre un avis de droit avant de signer un contrat. M^{me} Banu rappelle qu'elle lutte pour sauver l'artisanat dans la branche carnée. Elle explique que la boucherie, à l'origine exclusivement chevaline, existe depuis 1921 et que le père de M. Boulard s'est chargé de l'exploitation de celle-ci de 1959 à 1990, date à laquelle le fils a repris. M. Boulard n'a jamais dépensé un sou dans la rénovation de l'arcade mais la GIM a effectué des travaux dont les frais s'élèvent à 40 000 francs.

Le président demande si M^{me} Banu a pu rembourser le prêt de la Fondetec pour l'achat du matériel. M^{me} Banu répond par la négative. Il s'agissait d'un prêt de 30 000 francs.

Discussions

Un commissaire des Verts trouverait judicieux d'auditionner la magistrate et son service de la GIM afin d'avoir un débat élargi pour connaître les mesures qui peuvent être prises par la Ville à l'encontre d'une personne qui sous-loue avec majoration de loyer abusive.

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois souligne que l'objet de la pétition n'a plus lieu d'être. Elle estime que par rapport à la sous-location d'un commerce ou d'un logement la loi n'est pas la même et elle estime que M^{me} Banu n'a pas pris les précautions pour se protéger et que la Ville ne peut rien faire. D'autre part, elle précise que la Ville n'est pas en mesure de résilier le bail de M. Boulard car ceci est interdit dans les trois ans qui suivent un procès-verbal de conciliation.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien rejoint son avis et demande l'audition de la GIM pour comprendre cette gestion particulière.

Un commissaire du Parti libéral-radical remercie des infos transmises par la commissaire du Mouvement citoyens genevois et rappelle que l'objet de la pétition était clair et juge inutile de continuer à traiter cette pétition vidée de son sens.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois accuse la Ville de sa passivité et remarque que si M^{me} Banu n'avait eu la chance de reprendre une arcade aux Augustins elle se serait retrouvée démunie.

Un commissaire socialiste pense qu'il est indispensable d'auditionner la GIM pour faire la lumière sur ce type de situation, il estime qu'il est légitime de soutenir que l'étude de la pétition a encore une raison d'être au sein de la commission. Il serait intéressant de savoir si l'arcade est actuellement occupée; si tel est le cas, la Ville se verrait contrainte de résilier le bail.

Votes

L'abandon du traitement de la pétition avec effet immédiat est refusé par 9 non (2 EàG, 1 Ve, 3 S, 2 UDC, 1 MCG) contre 5 oui (1 MCG, 3 LR, 1 UDC).

L'audition des responsables de la GIM est acceptée par 9 oui (2 EàG, 1 Ve, 3 S, 2 UDC, 1 MCG) contre 2 non (LR) et 3 abstentions (UDC, LR, MCG).

L'audition de M^{me} Salerno est refusée par 7 non (3 S, 3 LR, 1 MCG) contre 6 oui (2 EàG, 1 Ve, 2 UDC, 1 MCG) et 1 abstention (UDC).

Séance du 2 février 2015

Audition de M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe de la Gérance immobilière municipale

Un commissaire demande à M^{me} Bietenhader comment elle a pu tolérer une sous-location aux conditions d'une majoration de loyer tout à fait excessive. La Gérance immobilière municipale (GIM) était-elle au fait de la situation et n'aurait-elle pas pu exercer un contrôle? Il s'interroge quant à la décision de réattribution (à un traiteur frontalier) prise par la GIM. M^{me} Bietenhader tient d'abord à affirmer que la GIM ne tolère aucune forfaiture. Au contraire, elle observe une politique extrêmement rigoureuse en matière de commerce, de reprise de commerce, de sous-location. Ce dossier est en effet très particulier pour plusieurs raisons. La GIM agit en respect du droit fédéral, lequel prévoit un certain nombre de disposition en matière de protection des locataires, de droits des locataires, ce qui a eu des incidences très particulières dans le cas présent. En effet l'immeuble était en mauvais état: en 2009, les locataires ont été informés que l'immeuble serait rénové par la Ville de Genève. Suite à quoi une longue période de rénovation a commencé pendant laquelle M. Boulard s'est estimé lésé de ses droits de commerçant, ce qui l'a conduit à mener une action en justice contre la Ville de Genève qui a duré des années. Il a gagné sa procédure devant le Tribunal de première instance, et la Ville a recouru contre cette décision, notamment au motif qu'elle contestait les faits et aussi que la facture d'avocat de M. Boulard était trop élevée. La Ville a perdu son recours devant la Cour de justice.

En conséquence, le 3 décembre 2012, la Cour de justice a rendu un arrêt donnant tort à la Ville de Genève et la condamnant à payer plusieurs dizaines de milliers de francs d'indemnités à M. Boulard. Pendant les trois ans qui suivent le bailleur ne peut agir contre le locataire, ce délai est considéré comme un délai de protection légale. M. Boulard, qui n'exploitait plus son arcade depuis un certain temps, a annoncé, à la fin de 2012, vouloir mettre son arcade en gérance. La GIM lui a demandé par écrit des informations très précises concernant ladite mise en gérance: le montant, la valeur de l'inventaire, etc. Il n'a jamais répondu à ces questions en étant très bien conseillé par son avocat. Concernant le montant de

la sous-location, elle tient à préciser qu'il s'agit d'un thème extrêmement controversé dans la jurisprudence et la doctrine, en principe le bailleur ne peut s'opposer à la sous-location. Il a notamment contesté le droit du bailleur à avoir un droit de regard sur cet aspect de la gérance. La sous-locataire, M^{me} Banu, a informé la Ville qu'elle avait résilié le contrat qui la liait à M. Boulard, une fois encore sans consulter la GIM auparavant. L'arcade s'est ainsi retrouvée vide. M^e Boris Lachat a ainsi pris contact avec l'avocat de M. Boulard, M^e Emery, pour l'informer de la fin proche du délai de protection et de l'impossibilité que l'arcade reste vide. Suite à ce contact, l'avocat de M. Boulard a proposé un repreneur: la GIM a bel et bien reçu le dossier d'un ami de M^{me} Banu, M. Vizzini, boucher-charcutier. Selon le droit fédéral du bail, quand un locataire demande un transfert, ce qui était le cas, la GIM ne peut s'y opposer que si le candidat proposé est manifestement insolvable, ce qui n'était pas le cas ici. Un autre motif de refus peut être un montant abusif ou trop élevé du transfert. L'inventaire demandé par la GIM a été évalué à 3700 francs. Le contrat de transfert ne mentionnait rien qui permettait à la GIM de s'y opposer. La durée du contrat est de cinq ans, il a l'intitulé suivant: «Arcade pour l'exploitation d'une boucherie traditionnelle»; or, aujourd'hui, presque tous les bouchers proposent des plats cuisinés (et font ainsi office de traiteurs). Ainsi l'activité que déploie M. Vizzini est conforme.

Un commissaire s'étonne qu'il soit possible de sous-louer avec une plus-value un local commercial. M^{me} Bietenhader lui répond que les règles ne sont pas les mêmes pour les locaux commerciaux et qu'il est en effet impossible de s'y opposer à moins que la plus-value soit considérée comme usurière. Dans le cas particulier, c'est en effet le droit de protection qui ne permettrait pas à la Ville d'agir.

Un commissaire demande si un état des lieux est fait avant tout transfert. M^{me} Bietenhader explique que le transfert ne concerne pas le bailleur. Dans le cas particulier la GIM a renégocié les conditions du bail avec le repreneur, ce qui a motivé un état des lieux. Le locataire commercial a pris en charge les travaux qu'il a estimés nécessaires. Le loyer a été augmenté et correspond désormais aux loyers du centre-ville. M^{me} Banu assume parfaitement sa situation. Il est impossible à la GIM d'assurer l'encadrement individuel des locataires commerciaux; la GIM possède 350 arcades commerciales. Le président indique à la commission que sur le site internet du Registre du commerce, il était indiqué que l'exploitant de l'arcade était le père de M. Boulard, décédé il y a quelques années. Cela indique qu'il n'y a pas eu de modification au Registre du commerce.

Un commissaire demande une clarification concernant l'autorisation de sous-louer ce type de local et les conditions d'un transfert. Existe-t-il un règlement qui précise ces points pour l'ensemble des arcades? M^{me} Bietenhader répond qu'il s'agit du règlement relatif aux conditions de location des locaux commerciaux de la Ville de Genève adopté par le Conseil administratif en juin 2011. Ce règlement reste cadré par le droit fédéral. Il est consultable sur le site internet de la Ville.

Prises de position et votes

Un commissaire socialiste propose le classement accompagné d'une recommandation dans laquelle serait mentionnée la qualité du travail de la GIM.

Une commissaire du Mouvement citoyens genevois rappelle qu'elle avait déjà proposé le classement en septembre dernier. L'arrêt de la cour date de décembre 2012 et l'affaire est close depuis longtemps.

Le Parti libéral-radical demande le classement.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre souhaite que la décision de la commission soit communiquée à M^{me} Banu afin qu'elle soit informée de l'appréciation de sa démarche malgré le classement de la pétition. Le président précise qu'une recommandation n'est pas compatible avec le classement de la pétition.

Le classement est demandé à l'unanimité des membres présents.

Annexe: pétition P-327

P-327

PETITION

Pour permettre à Mme Banu Nicoleta
Bouchère Charcutière
Qualifiée CFC
De reprendre le bail de l'arcade sise
Rue rousseau 14 1201 Genève

Par cette pétition clients et commerçants
Du quartier de St. Gervais
s'engagent et
Veulent garder leur bouchère
Parmi eux !!!
Dans l'intérêt public.

GIM			
Direction		Administrateur	
- 1 JUL. 2014			
Social		Juridique	
Offrance		Secrétariat	
Conciergerie			

276 Signatures :

PETITION POUR LA REPRISE DU BAIL

SI VOUS VOULEZ QUE VOTRE BOUCHERE RESTE , SIGNEZ CETTE PETITION !!!

NOM	PRENOM		CODE POSTAL	SIGNATURE
-----	--------	--	-------------	-----------



DÉPARTEMENT DES FINANCES ET DU LOGEMENT

GÉRANCE IMMOBILIÈRE
MUNICIPALE



VILLE DE
GENÈVE

LA CHEVALINE DE ROUSSEAU SARL
Boucherie Charcuterie Traiteur
Madame Nicoleta BANU
Rue Rousseau 14
1201 GENEVE

Genève, le 10 juillet 2014

Objet

Arcade sis 14, rue Rousseau

La Cheffe de Service

Chère Madame,

022 418 23.30

sylvie.bietenhader@ville-ge.ch

Votre pli comportant une pétition signée par plusieurs de vos clients-es m'est bien parvenu et a retenu toute mon attention.

Comme j'ai eu l'occasion de vous l'indiquer de vive voix, je me suis adressée à l'avocat du locataire principal afin de tenter une intervention informelle en votre faveur. Cette démarche n'a malheureusement pas abouti. La Ville de Genève, propriétaire de l'immeuble, n'ayant de moyens juridiques d'agir en votre faveur, je ne peux hélas pas faire plus.

Pour ce qui concerne la pétition que vous m'avez adressée, je vous la retourne en annexe et vous invite à l'adresser au Conseil municipal, pour raison de compétence:

Au regret de ne pouvoir vous apporter de meilleures nouvelles, je vous prie de croire, chère Madame, à l'expression de mes meilleures salutations.

Sylvie Bietenhader
Cheffe de Service