Annexe I

Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie

Ville de Genève

Le Conseiller administratif

Monsieur Michaël Schroeder
24, Grand Rue
1204 Genève

Genève, le 18 mars 2002

Monsieur,

J'ai pris connaissance par un récent article de presse du fait que les exploitants de la boulangerie Péclard se trouvaient dans la situation de devoir quitter en 2003 les locaux qu'ils occupent.

Je trouve dommageable, au plan social et à celui de la qualité du quartier, qu'une exploitation artisanale, très appréciée de la population, disparaisse.

Je serais intéressé de connaître la destination future de ces locaux et des dispositions prises pour contribuer à un caractère populaire et convivial de la place du Bourg-de-Four.

Je me demande aussi si une solution pourrait être envisagée pour conserver un commerce de boulangerie à cet endroit.

Je serais heureux de pouvoir m'entretenir avec vous à ce sujet et je vous remercie par avance de bien vouloir prendre contact avec moi par téléphone.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Christian Ferrazino

Rue de l'Hôtel-de-Ville 4, case postale 3983, 1211 Genève 3
Tél. 022 418 20 20 - Fax 022 418 20 21 - Télex 422583 VDGCH - Internet: www.ville-ge.ch / www.geneve-city.ch
Accès TPG: bus 17 (arrêt Hôtel-de-Ville)

Annexe II

FONTANET JEANDIN & HORNUNG

AVOCATS AU BARREAU DE GENÈVE

GUY FONTANET
ANCIEN PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ÉTAT
AVOCAT
BENEDICT FONTANET
AVOCAT
DOUGLAS HORNUNG
JUGE SUPPLÉANT À LA COUR DE JUSTICE
AVOCAT
NICOLAS JEANDIN
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ
DOCTEUR ES DROIT
AVOCAT

PAULINE WENGER
AVOCATE
CHRISTINE DUNAND
AVOCATE
PAOLO CASTIGLIONI
AVOCAT
ALEXANDRA BUTTLER
AVOCATE
MARLÈNE EVEQUOZ
AVOCATE
VÉRONIQUE DEMOLE
AVOCATE

ANNE ISELI
AVOCATE - STAGIAIRE
IANA MOGOUTINE
AVOCATE - STAGIAIRE
CATHERINE PILLONEL
AVOCATE - STAGIAIRE
SÉVERINE TOUYERE
AVOCATE - STAGIAIRE
MALEK ADJADJ
AVOCAT - STAGIAIRE

Reçu le 12 SEP. 2002

RECOMMANDÉ
DÉPARTEMENT MUNICIPAL DE L'AMÉNAGEMENT, DES CONSTRUCTIONS ET DE LA VOIRIE
4, rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale
1211 GENEVE 3

A l'attention de Monsieur Christian FERRAZINO, Conseiller administratif

Genève, le 11 septembre 2002
29/lf 020232.00097276

Concerne : Immeuble sis au 16, place du Bourg-de-Four, 1204 Genève – pétition formée par Monsieur René PECLARD

Monsieur le Conseiller administratif,

Je reviens à l'affaire notée en marge, avec un retard que je vous prie de bien vouloir excuser, aux fins de vous apporter les quelques précisions suivantes :

1. Monsieur René PECLARD loue les locaux sis dans l'immeuble 16, place du Bourg-de-Four, comprenant plus précisément un sous-sol (laboratoire), le rez-de-chaussée, les premier, deuxième et troisième étages, la dépendance au 4ème et les combles, depuis 1973.

2. A teneur du contrat de bail en vigueur, conclu le 11 mai 1983 avec la Société de Participations Financières, Industrielles et Immobilières S.A. (ci-après SOPAFI S.A.), le loyer annuel relatif aux locaux de la boulangerie se montait à CHF 20'400.—, respectivement CHF 6'000.— pour les locaux d'habitation; ces loyers ont régulièrement été indexés depuis lors, si bien qu'ils ont en dernier lieu été portés à un montant annuel de l'ordre de CHF 35'000.— au total.

3. SOPAFI S.A. a résilié le bail en date du 15 octobre 1996, compte tenu notamment du fait que d'importants travaux de rénovation s'avéraient – et sont d'ailleurs plus que jamais - nécessaires.

4. Le 12 novembre 1996, les locataires se sont opposés au congé, opposition à la suite de laquelle la Commission de Conciliation en Matière de Baux et Loyers a admis, par décision du 1er octobre 1997, la validité du congé et accordé aux époux PECLARD une première prolongation de bail au 30 novembre 2000.

5. Le 23 octobre 1997, les époux PECLARD ont saisi le Tribunal des Baux et Loyers d'une requête en annulation du congé et prolongation de bail, procédure à laquelle Monsieur Michaël SCHROEDER a été admis à intervenir dès lors qu'il avait acquis l'immeuble sis au 16, place du Bourg-de-Four fin 1997.

6. Lors de l'instruction de la cause, plusieurs témoins ont été entendus. Ces témoignages ont tout d'abord permis de démontrer que l'immeuble était déjà dans un état fort délabré.

7. L'architecte mandaté par les soins de Monsieur Michaël SCHROEDER a notamment relevé qu'il était nécessaire de refaire la charpente et la toiture de l'immeuble, d'y installer des sanitaires, de remplacer le système de chauffage, et surtout, qu'il convenait d'intervenir rapidement puisqu'à défaut, l'état de l'immeuble se dégraderait encore (étant rappelé que ses déclarations ont été formulées il y maintenant quatre ans...).

8. Les enquêtes ont également permis de démontrer que les époux PECLARD avaient reçu plusieurs propositions depuis la résiliation de leur bail, et s'était vu notamment proposer d'autres locaux, dans lesquels ils auraient été parfaitement en mesure d'exercer leur activité professionnelle.

9. Le Directeur général des Minoteries de Plainpalais (principal actionnaire de SOPAFI S.A.) précisait ainsi qu'il avait en tout cas formulé cinq propositions différentes, offrant successivement et entre autres aux époux PECLARD des locaux à l'avenue Wendt, à Plainpalais ou encore aux Eaux-Vives, destinés à l'exploitation d'une boulangerie, propositions qui ont toutes été refusées par eux.

10. Ces derniers se sont également vu offrir une indemnité pour libérer les locaux, correspondant à plus de 5 fois leur loyer annuel, proposition qu'ils ont à nouveau déclinée, en prétendant que la somme de CHF 500'000.— constituait une indemnité minimum!

11. Il ressort enfin des déclarations du témoin précité que l'appartement loué par les époux PECLARD était non seulement "très poussiéreux" mais surtout vide, pour la simple et bonne raison que les locataires ne l'occupaient pas!

12. Par décision du 23 mars 2000, le Tribunal des Baux et Loyers a considéré qu'il se justifiait d'accorder une unique prolongation de 4 ans aux locataires, dès lors qu'ils avaient refusé les indemnités proposées et que le nouveau propriétaire avait des projets concrets pour l'immeuble; une prolongation de bail a ainsi été accordée aux époux PECLARD jusqu'au 30 novembre 2001.

13. Les locataires ont fait appel de ce jugement; par arrêt du 12 mars 2001, la Cour de Justice a pour sa part confirmé que les premiers juges avaient déclaré le congé valable à juste titre, tout en accordant aux locataires la prolongation maximale de 6 ans, en considérant que Monsieur René PECLARD avait atteint un âge ne lui permettant que difficilement de se réinstaller et d'amortir les frais liés à un changement de locaux, et en tenant compte pour le surplus du nombre d'années durant lesquelles il avait exploité sa boulangerie au 16, place du Bourg-de-Four.

14. Il est à noter que la Cour de Justice a également retenu que Monsieur Michaël SCHROEDER ne s'était pas opposé à une éventuelle seconde prolongation de bail au cours de la procédure, allégation qui avait en effet été formulée à l'époque par gain de paix.

15. Selon cet arrêt définitif et exécutoire, le bail des époux PECLARD s'éteindra ainsi le 30 novembre 2003.

16. Il sied de rappeler à ce stade que les époux PECLARD ont encore eu l'audace de recontacter Monsieur Michaël SCHROEDER l'été passé (2001) pour lui indiquer qu'ils envisageaient de quitter de manière anticipée les locaux et qu'ils négociaient les termes et modalités d'une reprise de leur commerce avec un boulanger, qui semblait être parfaitement informé de la situation, et d'ores et déjà prêt à cesser provisoirement l'exploitation de la boulangerie durant le temps nécessaire à l'exécution des travaux de rénovation envisagés pour la reprendre dans les locaux rénovés !

17. Monsieur Michaël SCHROEDER a bien entendu refusé de donner suite à cette demande et entend entreprendre les travaux de rénovation nécessaires dès que les locaux seront libérés.

18. C'est le lieu de rappeler que l'immeuble sis au 16, place du Bourg-de-Four est actuellement inoccupé, excepté la partie des locaux réservés à l'exploitation de la boulangerie.

19. Or, mon mandant souhaiterait y réaliser les travaux de rénovation suivants :

- le rez-de-chaussée de l'immeuble serait destiné à l'exploitation d'un établissement voué à la petite restauration et au débit de boissons à consommer sur place (boissons avec et sans alcool), l'idée étant de mettre sur pied un "café-bar" sympathique et différent, en ce sens qu'il ferait office tout à la fois de "gellateria" (glaces de fabrication artisanale), de "bar à vin", et de boulangerie. Monsieur Michael SCHROEDER entend en effet conserver une partie de cet établissement à la distribution de pain artisanal et l'on pourrait tout aussi bien venir y prendre un rapide déjeuner qu'un apéritif, en dégustant divers "tapas", tels que paninis et autres spécialités;

- l'arrière-cour serait quant à elle aménagée en galerie d'art, au sein de laquelle différents artistes seraient invités à exposer leurs œuvres; une partie de cette cour pourrait également être consacrée à la littérature;

- les étages supérieurs seront destinés au logement, conformément à l'affectation qui doit être la leur, étant précisé que mon mandant y réalisera de petits appartements (2 pièces) bon marché, destinés plus particulièrement aux jeunes (compte tenu de la configuration des lieux).

20. La pétition déposée par Monsieur René PECLARD apparaît, au vu de tout ce qui précède, comme étant manifestement injustifiée, et procède à l'évidence d'un abus de droit caractérisé dès lors que sa démarche n'a pour seule fin que de tenter une fois de plus de "négocier sa sortie" et de tenter de soutirer de l'argent indûment à mon client.

21. C'est enfin le lieu de rappeler qu'au vu de la pénurie de logements qui sévit à Genève, en particulier au Centre-Ville, les travaux de rénovation qu'entend réaliser Monsieur Michäel SCHRODER relèvent aussi de l'intérêt public puisqu'ils permettront de créer plusieurs petits appartements (2 pièces) bon marché, qui conviendraient parfaitement aux jeunes gens qui souffrent particulièrement de la crise.

22. A ce propos, je me permets d'annexer à la présente un article paru cet été dans la Tribune de Genève, à teneur duquel l'on apprend que près de 5'000 étudiants n'auront pas trouvé de logement pour cette rentrée!

23. Il va de soi que tant mon mandant que moi-même demeurons à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires que vous pourriez encore souhaiter.

* * *
*

En vous remerciant de votre attention, je vous prie de croire, Monsieur le Conseiller administratif, à ma considération distinguée.

exct Benedict FONTANET

Annexe : mentionnée