

## SÉANCES DE LA COMMISSION DU REGLEMENT

### Table du rapport

<b>Dates</b>	<b>Page</b>	<b>Présidence</b>	<b>Procès-Verbaliste</b>
1. 5 mai 2006	p. 3	R. Broggin	Olivia Di Lonardo
2. 23 juin 2006	p. 9	R. Broggin	Olivia Di Lonardo
3. 13 octobre 2006	p. 16	R. Broggin	Christelle Andersen
4. 11 mai 2007	p. 17	R. Broggin	Didier GROSREY
5. 14 décembre 2007	p. 21	Guy Dossan	Lucie Marchon
6. 18 janvier 2008	p. 27	Guy Dossan	Stéphane Giroud
7. 1 <sup>er</sup> février 2008	p. 33	Guy Dossan	Stéphane Giroud
8. 8 février 2008	p. 39	Guy Dossan	Stéphane Giroud
9. 29 février 2008	p. 45	Guy Dossan	Stéphane Giroud
10. 18 avril 2008	p. 59	Guy Dossan	Stéphane Giroud
11. 6 juin 2008	p. 66	Guy Dossan	Stéphane Giroud
12. 3 avril 2009	p. 70	Thierry Piguet	Françoise EYEBE
13. 24 avril 2009	p. 75	Thierry Piguet	Françoise EYEBE

# 1. Séance du 5 mai 2006

La commission accueille MM. Pierre Maudet et Jacques Mino.

**M. Maudet** explique que l'origine du projet se trouve dans le fait que les fermages de la Ville alimentent les débats municipaux et les colonnes de la presse pour de mauvais motifs. Le but est de régulariser la situation, car ils ne sont pas tous logés à la même enseigne, les contrats, la gestion et l'implication du Conseil municipal varient de cas en cas. Début janvier, il y a eu une concertation concernant notamment le Lacustre et le restaurant des Eaux-Vives. L'idée de ce projet est de provoquer un débat global. Il montre une manière de sortir de ces crises. Le Conseil municipal a la compétence de légiférer, c'est même sa seule compétence législative sur la base de la LAC. Le projet a été élaboré de manière suffisamment ouverte pour permettre un débat et obtenir un rapport qui fasse le tour, vu que le Conseil administratif n'est pas capable d'avoir une pratique uniforme et conforme au principe de l'égalité de traitement dans ces rapports avec les particuliers.

Il n'est pas nécessaire de rappeler les affaires de l'île Rousseau et du Grütli, où la Ville n'a pas suivi la gestion de ces établissements, et où un gérant est parti avec la caisse sans payer ses employés. Il y a eu un certain nombre de coupures dans la presse. Il propose de faire une lecture cursive du projet. Les points couverts ne sont pas exhaustifs, il s'agit d'ouvrir le débat.

M. Mino précise que ce projet a été préparé par opportunisme. La mauvaise gestion de certains établissements ressort dans la presse, d'où l'idée de rédiger un règlement. M. Muller gère par pragmatisme, il y a toute une histoire derrière un fermage. Si on ne lui donne pas un règlement, on pourra toujours critiquer. M. Muller propose aussi son propre règlement. Le règlement donnera des consignes au Conseil administratif, il saura comment travailler et le Conseil municipal, comment le contrôler. La presse ne pourra pas dire que c'est la Ville qui a mal travaillé, mais le gestionnaire. Pour l'instant, c'est très flou. Ils sont allés un peu vite dans la rédaction et ne sont pas entrés dans les détails. La Commission du règlement devra se pencher sur la question.

**Le Président** demande s'il n'existe pas un règlement sur cette question.

**M. Mino** répond qu'il n'y en a pas. Le Conseil administratif aurait pu le faire. Le Conseil municipal peut légiférer, c'est un moyen nouveau, qui n'a jamais été utilisé à sa connaissance. Le Conseil municipal peut voter le budget, mais aussi des règlements. Il y a une quarantaine de fermages à qui la Ville a confié la gestion. Elle n'a pas toujours le même regard, il y a des choses à corriger, le but est de relancer la discussion.

**Le Président** précise qu'il y a eu un précédent avec le projet de règlement sur les ASM.

**M. Maudet** relève qu'il y a un peu plus d'une vingtaine de fermages, dont la créativité juridique est parfois justifiée, mais parfois pas. Ils ont pris ce qui leur

paraissait intéressant dans ces contrats. Le chapitre premier concerne le champ d'application. Il définit les établissements concernés par le présent règlement. Il s'agit des cafés restaurants, dont la Ville de Genève est propriétaire des locaux et directement ou indirectement exploitante.

L'article 2 donne la liste des établissements concernés. Il y a eu un long débat concernant leur rattachement à un ou plusieurs départements. Il y en a qui sont attribués aux finances et aux sports, ce qui produit des inégalités de traitement concernant le pourcentage de la redevance qui est perçue. Les établissements hôteliers tels que le Métropolitain ou l'Auberge de jeunesse, sont des cas à part, où la redevance est de 25%. Le chapitre 2 précise que les principes généraux sont l'égalité de traitement et la transparence, c'est ce qui fait défaut à présent.

**M. Mino** relève qu'il y a rattachement à la Gérance Immobilière, en vertu de l'article 6. Concernant l'article 2, il estime que les cafétérias des bâtiments municipaux devraient être sorties de la liste et ne pas être soumises à un régime particulier. C'est notamment le cas de la buvette des pompiers. Il faudrait une réflexion sur ce point.

**M. Maudet** explique que l'article 5 traite des relations juridiques. Il y aurait un régime principal, le bail à loyer et le bail à ferme, et des exceptions. Il n'y aurait plus de créations juridiques hybrides. S'applique également, le régime général du Code des obligations. Les exceptions se trouvent à l'alinéa 2, il s'agit du prêt à usage, gratuit, et pour le Lacustre, d'un droit de superficie.

**Le Président** relève que la buvette des Cropettes est au bénéfice d'un droit de superficie pour 3 ans.

**M. Maudet** explique que l'alinéa 3, confère une gestion en direct tel que pour le Restaurant des Eaux-Vives, où la Ville supporte les pertes en direct, est interdite. Le projet exclut aussi une gestion par contrat de mandat privé.

**M. Mino** pense qu'il faudrait, à l'article 5, donner la compétence au Conseil administratif d'attribuer un établissement sous forme de prêt à usage ou de remettre un droit de superficie.

**Un commissaire libéral** souligne qu'il manque, à l'alinéa 2, le mot « en ».

**M. Mino** relève que, sauf cas exceptionnel, il ne faudrait pas que des sociétés puissent s'occuper de fermages, mais cela peut se produire, il faudrait donc que le Conseil municipal puisse se prononcer.

**M. Maudet** explique que pour accorder un droit de superficie, il faudrait passer devant le Conseil municipal, mais pas pour le prêt à usage. Le Conseil administratif établira les baux. Pour les représentants, la pratique a été consacrée par la Gérance Immobilière depuis le 1er janvier, ce qui correspond à l'article 6.

Le chapitre 3 traite des attributions. Il faudra lancer un appel d'offres, publié dans la presse spécialisée. L'article 8 définit les critères d'attribution. Il devra s'agir de personnes physiques. Il faudra voir si les personnes morales sont exclues, le but est d'éviter que si la direction change, que la Ville n'ait plus son mot à dire. Ils ont été d'accord pour être assez restrictifs, afin d'avoir des personnes attachées à une bonne gestion.

Les candidats devront présenter un plan financier avec le chiffre d'affaires moyen escompté. Il y a d'année en année des variations allant du simple au double du chiffre d'affaires. Demander un plan financier sur 5 ans semble être un bon compromis, et s'il est élevé, cela plaidera en la faveur du candidat. Il y aura une ingérence de la Ville, notamment par le choix du mobilier, le type de produit, le respect des contrats collectifs. Il faudra renoncer à prendre deux fermages.

**M. Mino** relève qu'il faudrait peut-être rajouter qu'il ne faille pas déjà avoir deux ou trois établissements, afin de ne pas créer de privilège. C'est le problème du Lacustre, si on donne à quelqu'un qui a déjà un gros établissement, cela favorise les monopoles.

**M. Maudet** explique que l'article 9 traite de la commission d'attribution, afin de limiter l'opacité. Il propose qu'il y ait un membre du Conseil administratif, le chef de service de la Gérance Immobilière, un représentant d'une organisation patronale et syndicale. Cela évitera de prendre des personnes légères ou ayant déjà connu certaines « casseroles ».

**M. Mino** précise qu'ils n'ont pas été exhaustifs dans le choix de ces personnes. Il serait peut-être mieux d'y faire siéger un délégué du Conseil administratif plutôt que l'un de ses membres. Il faudrait réfléchir sur cette question.

**M. Maudet** explique qu'il y aura un rapport qui devra être rendu une fois par année. Concernant l'exploitation, la durée de bail sera de 5 ans, renouvelable par 3 ans. Il est inadmissible que cela se fasse d'année en année comme à l'île Rousseau, cela n'encourage pas l'investissement. L'idée est que si les fermiers investissent dans l'aménagement, les baux seront plus longs, mais au maximum de 12 ans.

**M. Mino** relève qu'il faudra être clair sur le fait que la Ville de Genève ne sera pas tenue de racheter l'investissement, au même titre que cela se fait pour les appartements.

**M. Maudet** précise que s'il y a une amélioration, il y a une obligation consacrée par le droit fédéral.

**M. Mino** pense qu'il s'agit d'une question relevant à discussion, notamment pour le Lacustre.

**M. Maudet** explique que la redevance a été fixée à 7,5%, c'est un taux qui devra être discuté avec un représentant de la Société des cafetiers. Certains plaident pour une certaine élasticité.

**M. Mino** relève que l'Association des Bains des Pâquis est une association à but non lucratif, c'est-à-dire que son but n'est pas de faire du bénéfice. On ne leur demande que 5%, sans cela, il n'y aurait pas de repas populaires. Il faut être plus ouvert.

**M. Maudet** relève que contrairement au contrat de bail à loyer, le fermier n'amène pas le matériel. Le gros sera repris et fera l'objet d'un inventaire. Lorsqu'il y a un loyer, le locataire amène tout. La Ville pourra édicter des normes de base concernant le choix du mobilier. L'article 13 est basé sur la législation en vigueur dans le Code des obligations et complète les dispositions concernant la résiliation anticipée. Il y a un règlement de police et sur les conventions collectives. Et il doit y avoir un avertissement si on désire faire, par exemple, de la cuisine chinoise. Il est fait mention des associations professionnelles, qui semblent importantes. Il y a des dispositions transitoires, conformes au principe de non rétroactivité. De nombreux contrats arrivent à échéance, d'où il a été mis comme date d'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

**Un commissaire libéral** demande en quoi les Bains des Pâquis sont une association à but non lucratif.

**M. Mino** répond que les travailleurs ont de bons salaires, ils travaillent toute l'année, mais dans un but populaire. Le but n'est pas de faire un profit maximal. La majorité des personnes travaillant pour l'association sont des bénévoles, car le projet les tient à cœur. Ce qui pose problème avec le Lacustre, c'est que certains veulent en faire un établissement de luxe. Il faut savoir ce genre de choses à l'avance, pour ne pas venir pleurer après. Il faut garantir les repas populaires.

**Un commissaire libéral** relève que les fermages sont tous différents et les formes multiples. La Ville devrait mettre des fermages plus dynamiques sur deux à trois lieux, en les confiant à de jeunes talents, qui n'ont souvent pas de soutien financier. Qu'il y ait des conditions préférentielles pour certains types de cuisine, pour qu'ils fassent leurs preuves durant 5 ou 6 ans.

**M. Maudet** salue cette idée. La Ville de Genève cherche aussi à faire émerger de jeunes talents. Avec le Lacustre, le jeune homme avait des crédits limités et s'est retrouvé le bec dans l'eau. Si cela peut être intégré, pourquoi pas.

**M. Mino** ajoute qu'ils ont essayé de prévoir des exceptions. Ils en ont parlé lors de la Commission des travaux quand ils ont visité le Lacustre, mais ce n'était peut-être pas le meilleur endroit pour cela.

**Un commissaire démocrate chrétien** annonce que le PDC félicite cette initiative, ainsi que le projet d'arrêté, car le débat est enfin lancé, et de voir enfin les magistrats sortir du bois et arriver avec un projet l'intéresse beaucoup. Il n'est pas convaincu par la création d'un laboratoire pour de jeunes talents, bien que cela parte d'un bon sentiment. Cela peut engendrer des problèmes financiers et commerciaux, ce type de projet doit être fait par de vrais professionnels. On attend de la Ville, qu'elle ne s'ingère pas dans la gestion des établissements. Avec ce type de projet, elle devra s'investir et cela pose des

questions de fond, à savoir si c'est à un Conseil municipal que cela revient. Dès que l'on confie à un pouvoir exécutif, il faut pouvoir lui lâcher la bride. Il demande pourquoi ils ne seraient pas plus radicaux, tel qu'en abandonnant le système des fermages, au lieu de le consolider et de le maintenir.

**M. Maudet** répond que la première question à se poser est de savoir si l'on souhaite poursuivre ce système ou passer à des baux commerciaux, des droits de superficie ou réaliser l'actif. Mais parmi les fermages, il ne sera pas possible de se défaire de la moitié d'entre eux. Il ne serait pas possible de vendre le restaurant du parc des Eaux-Vives. Un autre point, est que la Ville de Genève est tout de même liée à l'image de ces restaurants. Le Conseil municipal ne s'immiscera pas dans la gestion, mais il y aura des exceptions légales, soumises au vote. Une autre exception, sera le prêt à usage, qui diminuera le patrimoine de la Ville. Pour le reste, ce seront des professionnels qui s'en occuperont. Le règlement va aussi dans ce sens.

**M. Mino** relève qu'il a fait une remarque allant de ce sens au sujet de l'article 5, en demandant de supprimer le fait que le Conseil municipal puisse attribuer ce type de contrat.

**Un commissaire libéral** remercie les auteurs de ce projet d'arrêté de leur avoir donné un fil conducteur pour qu'ils puissent travailler dans les meilleures conditions. Il a deux remarques, la première concernant l'article 8 où il est fait mention des conventions collectives, où il est dit qu'il faut : « s'engager fermement », il faut supprimer l'adverbe. Deuxièmement, le plat du jour aux Bains des Pâquis est à 12 Francs, et il y a trois francs de rabais.

**Une commissaire socialiste** demande ce qu'il en est du règlement qui a été fait par le Conseil administratif.

**M. Maudet** répond qu'il ne l'a pas vu pour l'instant.

**M. Mino** précise qu'il en a été fait mention lors du Conseil municipal.

**Une commissaire socialiste** demande s'il est question du règlement de M. Muller.

**M. Mino** répond que oui, il a été dit que le projet serait présenté le lendemain du Conseil municipal.

**Le Président** relève qu'il n'y a pas encore la transparence des séances du Conseil administratif, ce n'est donc pas sûr.

**Un commissaire libéral** relève que concernant l'article 11, il faudrait fixer un loyer minimum, cela permettrait de savoir à quoi on s'engage.

**M. Mino** répond ne pas être un spécialiste, il faudrait demander à M. Muller s'il y a un loyer et une redevance.

**Un commissaire libéral** est d'avis que selon le texte, il n'y a que la redevance.

**Le Président** souligne que cela pourra être demandé à M. Muller lors de son audition.

**M. Mino** propose de demander le projet avant l'audition du magistrat, qui devrait être en élaboration.

**Une commissaire «Les Verts»** relève que l'image de la Ville de Genève est derrière ces fermages, et il faut que la qualité de la prestation soit meilleure que dans un bistrot traditionnel.

**Le Président** propose d'auditionner M. Muller et de demander d'avoir une copie du règlement en élaboration avant son audition afin de pouvoir y réfléchir.

**Un commissaire démocrate chrétien** estime qu'il faudrait décider des autres auditions après l'audition de **M. Muller**. Il y a des questions de fond à se poser quant à la proposition à faire.

**M. Savioz** suggère d'auditionner Le Président de la Société des cafetiers.

**Le Président** relève que cela pourra être fait dans un deuxième temps, selon l'évolution des discussions.

## 2. Séance du 23 juin 2006

Une commissaire «Les Verts» relève que la nomination de M. Brandt, comme rapporteur, ne figure pas au procès-verbal.

La commission accueille **MM. Muller, Lassauce et Cavaleri**.

**M. Muller** rappelle à la commission, qu'il avait donné des informations au Conseil municipal, il y a quelques semaines. Il a déposé au Conseil administratif un projet modifiant les fermages. Depuis quelques années, et en raison de la volonté d'évolution, et suite à des discussions avec ces collègues, il a décidé que c'était le moment de passer à autre chose que le bail à ferme, tel qu'il est connu. La démarche est déjà instiguée. Il va dans le sens de simplifier les choses pour la Ville de Genève et d'essayer de mettre le plus de monde selon le même bail, à savoir, un bail commercial. Il y aura donc un encaissement de loyer, et la Ville ne sera plus responsable d'autre chose que de cela. Il pense que c'est une bonne solution. Parmi les fermages de la Ville, une demi-douzaine devrait être mis en bail partiaire. La différence entre le bail commercial et celui partiaire, est qu'avec le premier, le montant est défini, tandis qu'avec le second, il y a un intéressement au chiffre d'affaires du fermier, avec une possibilité d'augmentation de la quote-part en fonction de l'augmentation du chiffre d'affaires.

Ils ont pris contact avec les fermiers, qui pour la plupart, sont intéressés. Le principe est basé sur le volontariat, les cocontractants peuvent accepter maintenant la transformation. Sinon, il faudra attendre l'échéance du bail pour basculer dans le nouveau bail. Les discussions préliminaires sont plutôt bonnes.

**M. Lassauce** relève qu'il est difficile de résumer les trois-quarts d'heure de conversation qu'il a eus avec M. Mino. Ils ont eu l'occasion de discuter du règlement. Il a pu enlever un certain nombre de fictions qui se transmettent de Conseil municipal à Conseil municipal.

**M. Cavaleri** explique que le bail partiaire est en fonction du chiffre d'affaires, il y a un plancher et une évolution. Pour le bail commercial, il y aura soit une indexation sur l'indice du prix à la consommation, soit sur l'évolution du taux hypothécaire. Il a pu préciser à M. Mino la manière dont il entendait mener les discussions. Sur une trentaine d'interlocuteurs avec qui la Gérance Immobilière est en contact, il en a vu une dizaine. Le Conseil administratif a donné pour objectif que la GIM lui présente un rapport des discussions au 30 septembre, afin de dresser un état des lieux, et voir si les locataires acceptent de substituer leur bail à ferme non agricole. Cela se fera soit à l'échéance du contrat, soit par avance. Le bail sera alors, soit partiaire, soit commercial. Le prix de base sera indexé en tenant compte de deux paramètres. D'une part, l'investissement de la Ville de Genève, durant les 5 ou 10 années précédentes, afin de trouver dans le loyer une rentabilité. D'autre part, le deuxième paramètre tiendra compte de

l'investissement du locataire afin qu'il l'amortisse. Ce sont les règles de base, mais il y aura des négociations qui seront menées avec pragmatisme.

**M. Muller** précise qu'ils ont tenu compte de la moyenne du rendement du bail à ferme de ces dernières années pour déterminer la valeur du loyer. A ce jour, cela se fait sur une base volontaire. Concernant les considérations juridiques, et la compétence des uns et des autres, la gestion des baux commerciaux par des établissements publics, fait partie des attributions du Conseil administratif. Concernant le règlement, il suggère de demander l'avis à la Surveillance des communes. Il estime qu'il serait sans doute nécessaire de demander un avis de droit, si la surveillance des communes émet des doutes. Il souhaiterait avoir l'opinion de la commission du règlement et du Conseil municipal quant au changement des baux à ferme en baux commerciaux. Pour l'instant, il a eu des échos à 100% favorables du Conseil administratif.

**Un commissaire démocrate chrétien** approuve la décision du Conseil administratif de chercher des solutions à ce problème. Ce qui l'étonne concernant le bail commercial et celui partiaire, c'est que le département a dit avoir sollicité les personnes concernées, mais ce sera le Conseil administratif qui décidera quel établissement sera mis en bail commercial ou en bail partiaire. Il souhaiterait savoir comment ils procéderont en la matière.

**M. Muller** répond que la discussion a eu lieu, il a donné une liste au Conseil administratif, qui n'est pas exhaustive, d'une demi douzaine de fermages, qu'il souhaiterait mettre en bail partiaire. Il s'agit plutôt des restaurants emblématiques tels que les Bastions, l'Hôtel de Ville, la Potinière, la Perle du Lac ou encore le Lacustre. Il faut attendre le 30 juin pour voir les offres. Le restaurant des Eaux-Vives, n'est pas concerné, car il y a un contrat de management avec l'hôtel Métropole.

**M. Lassauce** précise qu'il y a un certain nombre de fictions qu'il souhaiterait dissiper. La Ville n'a pas de contrôle sur les fermages, quel que soit le contrat. On est dans le domaine du droit privé en application du Code des obligations. Il y a des conditions qui sont fixées dans le contrat à sa signature, mais l'exploitation relève de la responsabilité de l'exploitant. Il y a des conditions, concernant la gestion, qui sont mises dans le contrat, mais il n'y a pas de contrôle. Il y a la possibilité de faire de nouveaux contrats, ils essayent de créer un dialogue, mais les négociations sont en cours. Ils devront respecter les échéances qui peuvent aller de 1 à 4 ans.

**Un commissaire démocrate chrétien** demande si le bail commercial dégage la responsabilité de la Ville, et si, avec le bail partiaire, la Ville est quand même engagée. Quand les fermages posent problème, c'est le Conseil administratif qui est visé et critiqué. Il souhaiterait savoir quelle sera la différence avec la situation actuelle.

**M. Muller** relève qu'il y a une mauvaise interprétation qui est historique dans l'esprit des gens. Il n'a jamais eu l'occasion, en 10 ans, de discuter des prix avec les fermiers. La responsabilité est exclusivement à l'exploitant. On ne parle jamais de la qualité des prix du restaurant le Perron et de sa salubrité.

Et dans le même contexte, il y a l'Hôtel de Ville, qui a un bail commercial. Finalement, c'est la même chose.

**Un commissaire radical** relève que M. Muller avait annoncé que le projet était prêt, il souhaiterait savoir si c'est le cas, ou si cela en est encore au stade de l'ébauche.

**M. Muller** répond que c'est en consultation au Parlement.

**M. Lassaue** explique qu'ils attendent de voir si le texte est cohérent avec l'ensemble de la législation actuelle. Il y a beaucoup de législations qui se chevauchent, tel que pour les logements. La question juridique relève du droit privé, et ils ne savent pas si le règlement doit être adopté par le Conseil administratif ou par le département.

**Un commissaire socialiste** relève que pour l'instant, cela se fait au cas par cas, mais il souhaiterait savoir quels seront les critères d'attributions des fermages.

**M. Muller** explique que les nouveaux critères sont déjà appliqués. Depuis 2 ans, ils se sont adjoints d'un professionnel de la restauration. C'est une volonté du département, de la GIM et du Conseil administratif, pour justifier tel ou tel choix. Il ne participe jamais aux consultations, on lui présente les trois derniers dossiers, il écoute et transmet au Conseil administratif, qui choisit.

**M. Lassaue** précise que, le premier objectif est d'avoir une personne fiable, qui assure ce qu'il doit et qui accepte d'exploiter selon une optique qui leur convient. Ils évitent de prendre des projets qui pourraient être bruyants. Il faut que ce soit lucratif. Ils regardent le parcours de la personne. Il s'agit de critère de base. Si la commission a des critères, qui lui paraisse important, elle peut les lui transmettre, et ils pourront en discuter.

**M. Muller** explique qu'une nouvelle installation sera mise en place aux Halles de l'île, et cela a été vu dans ce sens. Il y a eu de vives discussions au Conseil administratif. Il n'était pas d'accord avec le concept que ce dernier a retenu. Il y aura une brasserie des cinq continents.

**Un commissaire socialiste** demande quels seront les critères pour choisir entre les baux commerciaux et ceux partiaires, du point de vue de l'égalité de traitement.

**M. Muller** répond que la question concerne la rentabilité financière. Il sait que des endroits marchent mieux que d'autres. Il faudra voir si on encaisse plus avec un bail partiaire qu'avec un commercial. L'argent gagné est affecté dans d'autres projets en Ville de Genève.

**Un commissaire socialiste** demande pourquoi les fermages ne deviendraient pas tous des baux partiaires.

**M. Lassaue** répond qu'il est plus facile pour l'administration d'avoir des baux commerciaux. Il s'agit d'emplacements particuliers, la contribution doit être plus grande si on est les « pieds dans l'eau », plutôt qu'aux Bastions, au milieu d'immeubles, sans lumière.

**M. Cavaleri** précise que dans certains cas, l'attribution se fait par défaut. Par exemple, avec l'Auberge fédérale, si le titulaire du bail commercial entend remettre son commerce, en fonction des dispositions du Code des obligations, le bailleur a peu de possibilité pour s'y opposer. On peut avoir certains critères, mais ils ne sont pas applicables. Dans l'idéal, quand le locataire remet le local, on peut repartir à zéro, mais s'il le transmet à un tiers, ils ne peuvent que juger sur les conditions posées dans le Code des obligations. A savoir, s'il est solvable, s'il a une bonne moralité et s'il a la patente, et si oui, la Ville de Genève ne peut qu'accepter.

**M. Lassaue** souligne que si la personne semble valable, on propose un nouveau bail de 5 ans, sinon, on attend le terme et on résilie pour le prochain délai juridique.

**Un commissaire socialiste** demande si la compétence, pour passer du bail à ferme à celui commercial est au Conseil administratif ou au Conseil municipal. Et si, du moment où la compétence est au département, le projet de règlement du Conseil municipal devient caduc. Enfin, concernant l'attribution des fermages, elle ne peut que souscrire à la présence d'une organisation professionnelle, afin de garantir la fiabilité de l'affaire. Il est bien que le respect des conventions collectives de travail fasse partie des conditions d'attributions. C'est un critère primordial.

**M. Muller** explique que pour les Halles de l'île, c'est typiquement un choix politique. Il aurait souhaité que quelque chose soit fait, mais le Conseil administratif a choisi à la majorité de faire autrement. Il y aura un appel d'offres, et il espère que des personnes rentreront dans les critères. Il faut tenir compte aussi de l'aspect économique lors de l'attribution, il ne peut y avoir que des coopératives, il faut aussi des professionnels à bon rendement.

Il va demander à la surveillance des communes si la compétence pour édicter le règlement est bien compatible avec la LAC. C'est pour cela qu'il souhaite qu'il ne s'agisse que d'une première séance. Il y a l'été pour affiner ce projet et revenir en automne avec le bilan intermédiaire.

**M. Lassaue** précise que ces contrats relèvent uniquement du droit privé, du Code des obligations. La Ville de Genève agit comme n'importe quel particulier. Les contrats ne sont pas soumis à l'administration publique. Selon la LAC, c'est le Conseil administratif qui est compétent.

**Un commissaire «A gauche toute»** demande si, en cas de passage à des baux commerciaux et partiaires, cela ne risque pas de finir en d'interminables procès devant le Tribunal des baux, avec les recours jusqu'au Tribunal fédéral, notamment si les fermiers demandent des indemnités élevées.

**M. Lassaue** explique que si les fermiers ne veulent pas changer de contrat, ils attendront le terme légal, et ils partiront, avec ou sans prolongation. Il ne voit pas pourquoi ils demanderaient des indemnités, sauf si le politique décide d'arrêter avant.

**Un commissaire «A gauche toute»** demande s'ils pensent introduire des exceptions, car dans le projet de règlement, il est question de prêt à usage ou de droit de superficie, tel que pour la rue du Stand ou les Bains des Pâquis.

**M. Muller** répond que cela relève du projet de règlement du Conseil municipal. Cela existe déjà, et il vient de signer un contrat de prêt à usage pour le Lacustre, pour les mois de juillet et août.

**Un commissaire libéral** demande quelle est la distinction entre un bail partiaire et un bail à ferme, car les deux sont basés sur un pourcentage sur le chiffre d'affaires.

**M. Cavaleri** explique, que la différence avec le bail partiaire, est qu'il est exigé de produire les comptes d'exploitation certifiés conformes, ce qui doit correspondre à la déclaration fiscale et au chiffre d'affaires indiqué. Avec le bail à ferme, cela va plus loin, il faut effectuer des contrôles, procéder à des examens, afin de voir si tout le personnel est déclaré et les charges sociales payées. C'est un travail très lourd. Pour lui, ce qui importe c'est que le chiffre d'affaires corresponde à la déclaration fiscale, le système de contrôle sera plus léger. Sans cela, c'est le même système.

**Un commissaire libéral** demande si les établissements seront attribués au plus offrant, et si le loyer sera fixé en fonction de l'investissement.

**M. Muller** répond que oui, et c'est ce qui a été mis en place avec le Lacustre.

**Une commissaire «Les Verts»** demande quel est l'emprise du Conseil municipal sur ce projet, il faut une vraie réflexion sur la politique des fermages, et pas uniquement dans une optique financière. Il pourrait être tenu compte de l'Agenda 21, de donner aux femmes la possibilité de diriger, ou exiger la présence d'apprentis. Elle demande comment ces éléments sont pris en compte dans le projet.

**M. Muller** répond avoir expliqué au Conseil administratif ce qu'il propose, il est bien que le Conseil municipal fasse part de ces critères d'attributions pour de futures attributions. Mais il faut laisser une palette large à la population, il faut laisser le marché se mettre en place.

**Un commissaire libéral** relève que le projet devient caduc avec le règlement du Conseil administratif. Mais il demande s'ils sont prêts à prendre en compte les idées qui se trouvent dans ce texte. Il y a une réflexion solide à sa base, le but serait que ces idées se rejoignent.

**M. Muller** répond que le texte a été lu attentivement, et il verra s'il peut entrer en matière sur certains points.

**Un commissaire libéral** demande s'ils pourront prendre connaissance du texte du Conseil administratif.

**M. Muller** répond qu'il sera sur internet prochainement.

**Un commissaire libéral** demande quand le texte entrerait en vigueur.

**M. Muller** espère qu'il entrera en vigueur pour l'automne prochain.

**Un commissaire démocrate chrétien** souhaiterait que le projet passe devant la commission du règlement avant de passer devant le Conseil administratif. Il pense que d'avoir dans le comité d'attribution, un partenariat social, un représentant patronal et un syndical, permettrait notamment de dégager la responsabilité du Conseil administratif.

**M. Muller** explique qu'il n'y a qu'un représentant de l'association patronale. Les conventions collectives de travail sont respectées.

**M. Lassaue** propose de recevoir un des auteurs pour avoir des explications sur les considérants, afin de mieux comprendre l'état d'esprit.

**Le Président** enregistre la demande.

**Le Président** demande de pouvoir consulter le règlement.

**M. Muller** le transmettra avant la publication.

La commission les remercie pour leur venue.

**Le Président** relève qu'il a cru comprendre que le Conseil administratif ne voulait pas que le Conseil municipal prenne la prérogative de faire un règlement. Il demande aux commissaires de quelle manière ils entendent poursuivre. Il précise, qu'à sa connaissance, le Conseil municipal peut faire des règlements.

**Une commissaire «Les Verts»** relève que M. Muller a indiqué à la commission qu'il ferait parvenir le projet, ainsi que le bilan au mois de septembre. Ils pourront, dès lors, mieux se situer. Il faut voir si le Conseil municipal a la compétence pour régler, car si ce n'est pas le cas, ils peuvent s'arrêter là.

**Un commissaire démocrate chrétien** indique aller dans le même sens. Il est important que la commission puisse avoir le rapport et le projet de règlement. L'idée d'avoir des partenaires sociaux lui paraît très importante. Même si la Ville de Genève a de bon rapport avec les syndicats, ce n'est pas suffisant, il vaut mieux l'avoir par écrit. Il est préférable d'attendre avant d'aller plus loin.

**Un commissaire libéral** pense que ce texte est fragile, car il risque d'être écarté. Mais il souligne qu'il faudrait y apporter quelques modifications. A savoir, à l'article 9, il faudrait mettre : « représentant (e) ». A l'article 12, il faudrait écrire : « d'une valeur importante », quant à l'article 14, il faudrait supprimer : « professionnelles».

**Le Président** propose d'écrire une lettre à la surveillance des communes afin d'avoir un avis, il le fera de manière à avoir une réponse pour la rentrée. Il y aura le premier bilan sur les fermages au 30 septembre, il reprendra alors contact avec M. Muller.

### 3. Séance du 13 octobre 2006

**Le Président** relève que la loi cantonale sur l'administration des communes est claire (article 30). Il est possible d'adopter un règlement sur les fermages. Il ajoute que le Conseil administratif peut prendre ce règlement tant que le Conseil municipal n'a pas pris de décision et que ce dernier a la liberté de reprendre ce règlement et de le modifier. Il propose à la commission de donner son point de vue sur ce nouveau règlement.

**Une commissaire «A gauche toute»** fait remarquer que M. Muller avait annoncé travailler sur les fermages. Elle dit aussi que ce règlement vient avant celui du Conseil municipal et il semble important d'auditionner à nouveau M. Muller sur ce point.

**Un commissaire socialiste** exprime son étonnement. Il a l'impression que M. Muller s'est joué du Conseil municipal étant donné que le règlement a été adopté par le Conseil administratif le 20 septembre 2006 et qu'il est entré en vigueur le 1er octobre 2006.

**Une commissaire «Les Verts»** souligne cette drôle de manière de fonctionner du Conseil administratif. Il s'agit, selon elle, d'une attitude cavalière car elle estime que ce règlement ne concerne en rien le leur et le court-circuite.

**Un commissaire «A gauche toute»** relève que le pouvoir réglementaire du Conseil municipal est récent. Il est surpris de la manière d'agir de M. Muller et du fait que l'arrêté soit entré en vigueur avant que la commission ait pu le consulter.

**Un commissaire libéral** indique ne pas être étonné de cette méthode. Il ajoute que si le Conseil municipal désire rendre un règlement plus strict il est possible de le faire et cela ne les empêche pas d'effectuer leur travail. Il pense même que l'arrêté entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2006 est une excellente base. Il explique qu'il fallait une prise de position de l'administration et que celle-ci facilite, selon lui, leur travail. Il relève également que la manière dont cela se fait n'est pas importante.

**Un commissaire «A gauche toute»** considère que l'attitude de M. Muller frôle l'illégalité et que c'est contraire à ce que veut la loi.

**Le Président** fait voter la commission pour une nouvelle audition de M. Muller qui est acceptée à l'unanimité.

## 4. Séance du 11 mai 2007

Le Président propose d'attendre l'entrée en fonction du CA pour voter sur cet objet. Il rappelle que M. MULLER (cf. notes du 23 juin 2006, page 7) avait annoncé qu'il transmettrait le règlement avant publication. Or, tel n'a pas été le cas. Le CM a ainsi été placé devant le fait accompli.

Une commissaire «Les Verts» note que M. BROGGINI, lors de cette même séance, (notes du 23 juin 2006, page 7, dernier paragraphe) avait proposé de consulter la *surveillance des communes*.

LE PRÉSIDENT remarque que la surveillance des communes a vraisemblablement exercé son contrôle.

Arrivée de MM. MULLER et LASSAUCE.

Le Président accueille le magistrat et son collaborateur et donne la parole à celui-ci.

M. MULLER remarque qu'il y avait une volonté conjointe du CA et du CM de mettre de l'ordre dans les rapports entre la Ville et les commerces – les fermages en particulier – et les places de stationnements. Il observe que la Ville n'a plus de fermage. Hormis dans le cas de *l'hôtel Métropole* et de l'établissement du *Parc des Eaux-vives*, les contrats sont désormais des baux commerciaux. La Ville, dans les deux cas précités, participe aux bénéfices et aux pertes. Ces changements de régime avaient notamment été inspirés des expériences d'autres villes, telle que Lausanne.

Une commissaire démocrate chrétienne demande une explication complémentaire quant aux redevances versées par les exploitants.

M. MULLER explique que deux systèmes sont utilisés : le bail commercial simple et le bail partiaire. Le calcul du montant de la redevance se base sur une moyenne des trois dernières années de chiffre d'affaire. Les fermiers ont été consultés. Il leur a été proposé de remplacer le fermage – indexé sur le chiffre d'affaire – par un loyer (« une redevance ») fixe. Sur une base volontaire, le nouveau régime a été accepté par environ 80% des fermiers.

M. LASSAUCE précise que ce dispositif résulte d'une volonté de mettre fin à la multiplication des petits fermages (buvettes ...). Il a été mis en place un loyer minimum, sans intéressement. Tel n'a pas été le cas pour certains établissements plus importants. Les baux partiaires – prévoyant un certain intéressement de la Ville – sont destinés aux établissements les plus emblématiques (ex. café de l'Hôtel-de-ville).

Un commissaire libéral salue le fait que la Ville perçoive désormais un revenu «fixe». Mais il relève que les cafés restaurants en général, ont toujours été caractérisés par un relatif manque de transparence dans la gestion. Dès lors,

comment la Ville procède-t-elle pour évaluer précisément le CA des établissements ? Comment les commissions d'attribution sont-elles constituées ? Les professionnels y sont-ils représentés ?

M. MULLER explique qu'un certain nombre de «clés » permettent d'évaluer l'activité des établissements.

M. LASSAUCE relève que dans les cas de baux commerciaux avec loyer fixe, par hypothèse, aucun contrôle n'est effectué car les comptes ne sont pas connus. Pour une trentaine d'établissement, dont la redevance était liée au chiffre d'affaire, un certain nombre de ratios étaient utilisés. Mais il n'était toutefois pas envisageable – sauf exception - de procéder à de véritables audits. Lors du passage du régime du fermage à celui du bail commercial, la règle générale prévoyait de calculer la valorisation sur la base de l'activité des trois dernières années. Dans le cas des Bastions, on a toutefois négocié sur la base du potentiel de développement. En l'occurrence, on n'a donc pas retenu strictement la base de l'activité antérieure.

La commission d'attribution est placée sous la présidence de l'intervenant (M. LASSAUCE). Elle est composée de cinq membres, dont deux représentants du Département des finances, un membre de la direction de la GIM, un membre de l'unité gérance et un membre de l'unité relation clientèle. Lors de mutation importantes (ex. « fermages »), les dossiers présélectionnés ont été soumis à l'avis d'experts tel que Le Président des *cafetier-restaurateurs*. Il est à préciser qu'il existe de nombreux établissements commerciaux (+ de 80), autres que les ex-fermages. Les baux commerciaux sont indexés. Ils sont généralement conclus pour une durée de 5 années.

Une commissaire rappelle qu'elle-même et plusieurs de ses collègues avaient souhaité que soient favorisés les candidats qui s'engageraient à utiliser des produits issus de la production genevoise. Ce critère a-t-il été retenu ?

M. LASSAUCE remarque que la loi ne permet pas de s'opposer à un transfert de bail commercial, à moins d'invoquer un juste motif. Or le fait de ne pas utiliser de produits genevois ne constitue pas un tel motif. Par conséquent, la plupart des transferts s'opèrent sans que la Ville ne puisse formellement influencer sur le choix du candidat. En revanche, lors de la remise d'établissement avec appel d'offre public, ce type de critère est pris en considération.

M. LASSAUCE observe que l'art. 3 pose le principe du respect du tissu social et de l'animation du quartier.

Une commissaire «Les Verts» se demande pourquoi le règlement régit deux domaines a priori distincts : les locaux commerciaux et les places de stationnement.

M. LASSAUCE remarque qu'un règlement *ad hoc* pour les places de stationnement aurait été superflu. En effet, ces dernières sont assimilées aux «objets divers », de nature commerciale.

Une commissaire «Les Verts» demande s'il serait possible de recevoir copie des «directives internes »

**M. LASSAUCE note que cette directive sera adressée aux commissaires.**

Une commissaire «Les Verts» se demande s'il est nécessaire de distinguer entre bail commercial et bail partiaire.

M. LASSAUCE juge qu'il n'est pas nécessaire d'opérer cette distinction.

Une commissaire «Les Verts» demande si l'ensemble des dossiers sont présentés en commission d'attribution, y compris ceux ne répondant pas aux critères.

M. LASSAUCE indique qu'il prend personnellement connaissance de tous les dossiers présentant une certaine visibilité médiatique. Il remarque que le plus souvent, seuls les dossiers «intéressants » sont examinés. Toutefois, la plupart du temps, le choix des candidats est restreint. Environ 50% des dossiers ayant répondu à l'appel d'offre sont examinés en commission. Il donne l'exemple de la récente remise du café de la rue des Rois. Dans ce dossier, tous les dossiers ont été examinés.

Une commissaire «Les Verts» se demande pourquoi les baux à ferme sont encore nommés dans le règlement puisque ce type de bail a été abandonné.

M. LASSAUCE note qu'il est difficile d'exclure a priori l'éventualité d'un recours aux baux à ferme dans le futur.

M. ZAUGG, concernant les critères d'attribution, demande ce qu'il advient lorsqu'un candidat à l'attribution d'un bail exploite un autre établissement par ailleurs?

M. LASSAUCE souligne que l'on évite de contracter avec des candidats exploitant déjà un autre établissement. Toutefois, *a contrario*, des synergies intéressantes sont parfois à prendre en considération. Il peut être fait exception à ce principe d'équité.

M. MULLER estime qu'il convient de se montrer sévère en cas de « déshérence » d'un établissement de la Ville (ex. un exploitant délaisse son établissement au profit d'une autre affaire).

UN COMMISSAIRE LIBÉRAL demande quels seraient les motifs de non-renouvellement d'un contrat ? Rencontre-t-on systématiquement les exploitants après cinq ans pour évaluation ?

M. MULLER confirme que de nombreux motifs permettent de ne pas renouveler un contrat (problème de mœurs, de drogue etc.).

M. LASSAUCE rappelle que les café-restaurants ne représentent finalement qu'une part minime des établissements de la Ville (environ 80), en regard du millier d'objets visés par le règlement.

Un commissaire libéral demande quelles sont les conséquences du non-paiement du loyer par un exploitant ?

M. LASSAUCE explique que l'on suit une procédure normale (lettre de rappel, mise en demeure, résiliation du bail, procédure devant les tribunaux, poursuites, etc.). Il est à noter qu'une garantie de trois à six mois est demandée aux locataires.

Un commissaire libéral , se référant à l'art.6, demande s'il est possible de prévoir une clause permettant à la Ville de résilier le bail en cas de gestion insatisfaisante ?

M. LASSAUCE rappelle que la Ville n'est qu'un simple bailleur. Cette dernière n'intervient pas dans la gestion. En revanche, il est loisible de ne pas reconduire le bail à échéance. Dans ses relations juridiques, la Ville s'efforce de mettre en avant le règlement. Néanmoins, il n'est pas certain que les tribunaux en tiennent compte en cas.

Le Président demande à ses collègues s'ils souhaitent voter dès à présent.

Les commissaires jugent préférable de reporter le vote.

## 5. 14 décembre 2007

**Présidence :** DOSSAN Guy

**Procès-verbaliste:** Mme MARCHON Lucie

\* \* \*

### 2° PA-62

Rapporteur/euse(s): M. Simon Brandt (CR)

Désignation d'un/e nouveau/elle rapporteur/euse, en remplacement de M. Brandt;

12 h 20 : audition de Mme Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du Département des finances et du logement;  
discussion et vote éventuel.

### 2° PA-62: «Règlement municipal sur l'attribution et l'exploitation des restaurants et débits de boisson appartenant à la Ville de Genève»

**LE PRÉSIDENT** rappelle que cet objet avait été traité par la Commission précédente pendant quelques séances et, arrivant en fin de législature, elle avait préféré céder cette étude à la nouvelle Commission et à la nouvelle Magistrate. UN COMMISSAIRE RADICAL ne siégeant plus à la Commission, il faut désigner un nouveau rapporteur.

**Une commissaire «Les Verts»** propose M. DRAMÉ, ce que la Commission accepte à l'unanimité.

**Une commissaire libérale** remarque qu'elle avait été nommée rapporteuse pour cette objet, le 22 juin 2007.

**LE PRÉSIDENT** s'excuse et remet ce rapport à **Mme MAGNIN**.

**LE PRÉSIDENT** demande si la Commission désire ré auditionner les proposants ou estime que les PV des séances précédentes suffisent à la bonne compréhension de l'objet.

**Une commissaire «Les Verts»** propose d'attendre l'audition de **Mme SALERNO** pour déterminer quelles sont les auditions complémentaires nécessaires.

En attendant l'arrivée de **Mme SALERNO** et sous la demande de **Une commissaire «Les Verts»**, **LE PRÉSIDENT** explique que ce PA avait été déposé à l'époque, car il y avait une grande disparité dans les fermages, qui dépendaient d'un peu tous les Magistrats, dans le but de mettre un peu d'ordre et d'homogénéité dans les conditions. Depuis, de l'ordre a été mis, **Mme SALERNO** renseignera la Commission là-dessus.

**LE PRÉSIDENT** souhaite la bienvenue à **Mme SALERNO**, conseillère administrative chargée du Département des finances et du logement.

**Mme SALERNO** informe que sa collaboratrice qui s'occupe des baux commerciaux (ex fermages) est malade et ne pourra donc éclairer la Commission aujourd'hui sur les détails des pratiques actuelles. Elle explique que les fermages ne se pratiquent plus aujourd'hui, mais sont remplacés par des baux commerciaux, sans incidence du chiffre d'affaire présumé des exploitants, car, dans la pratique, la Ville s'est retrouvée bien souvent dans l'incapacité de savoir si le chiffre qui lui était communiqué était le chiffre réel. Le restaurant du Parc des Eaux-Vives, notamment, n'incluait jamais les banquets dans son chiffre d'affaire. En définitive, il y avait des lieux magnifiques et un sentiment de déception à la fois de la part des Services administratifs dans la gestion, car il était parfois très 14 décembre 2007 Commission du Règlement Ville de Genève difficile de savoir exactement ce qu'il s'y passait financièrement, et de la part du Municipal, les auteurs du PA notamment, qui avaient le sentiment qu'on ne maîtrisait pas les objets remis aux fermiers.

Aujourd'hui, on a un parc d'environ 80 établissements et l'on pratique des baux commerciaux, on a une volonté de mieux maîtriser ce qu'il s'y passe et les conditions (de travail notamment) qui s'y appliquent. A son arrivée, **Mme SALERNO** a demandé un recensement et un état des lieux de ces établissements qui arrivera à son terme en janvier 2008, avec une petite publication, qui permettra à la Commission de se renseigner. **Mme SALERNO** ne souhaite plus que ces lieux soient loués à des Sociétés Anonymes, car celles-ci sont particulièrement difficiles à contrôler car on ne sait pas toujours qui les composent, on ne sait pas toujours si ces personnes sont toujours désireuses de rendre le lieu qui leur est mis à disposition agréable pour les citoyens.

**Une commissaire «Les Verts»** demande si un nouveau règlement a été adopté par le CA concernant les baux commerciaux. Si c'était le cas, elle croit qu'il serait important que la Commission dispose d'un exemplaire. Elle demande ensuite, concernant le cahier des charges, si les préoccupations Agenda 21 entrent en compte. Elle demande enfin quelle a été la réponse du CA par rapport à la préoccupation du CM concernant la multiplicité des baux et des traitements différenciés selon les établissements.

**Mme SALERNO** répond qu'un nouveau règlement a été adopté par le CA le 20 septembre 2006. Au sujet des critères, elle croit que sa collaboratrice (Mme LACHAT) aurait pu mieux renseigner la Commission, elle ne s'est personnellement qu'occupée de lieux spécifiques. Elle précise que l'état des lieux dont elle vient de parler n'est qu'en partie achevé, car une grande partie des établissements étaient dans les portefeuilles des gérants de la GIM (elle a demandé à son arrivée que les détails des exploitations puissent rentrer dans une base de donnée) et Mme LACHAT ne travaillant qu'à 80%, ne pouvait pas s'occuper de tous les dossiers. **Mme SALERNO** ne peut pas se prononcer concernant les éventuels passe-droits, car elle n'a pas demandé un historique de tous les lieux et ne dispose pas des ressources pour le faire. Elle croit qu'il

est important de mentionner l'expérience de l'espace des Vernets, où l'aide du Président de la Fédération des Restaurateurs et des Cafetiers a été sollicitée pour évaluer les investissements nécessaires à la rénovation du lieu: le devis a été réduit de 120'000.- à 12'000.-. Elle pense que de telles collaborations pourront à l'avenir diminuer certains frais.

**UN COMMISSAIRE UDC** entend bien que les administrateurs de SA ne sont pas connus ce qui explique leur évictions des offres publiques. Il demande ce qu'il en est des Sàrl.

On fait des baux avec eux, répond **Mme SALERNO**.

**UN COMMISSAIRE LIBÉRAL** a de la peine à comprendre ce qu'est un bail commercial et pourquoi les SA en sont systématiquement écartées. Il croit que, dans certains cas, cela pourrait être possible et trouve exagéré de stipuler cela dans un règlement, si cela était le cas.

On n'entend pas mettre cela dans un règlement, précise **Mme SALERNO**. Le Parc des Eaux-Vives et l'Hôtel Métropole sont particuliers, fonctionnent bien, avec une rémunération fixe pour la Ville, plus un pourcentage selon le chiffre d'affaire. Elle pense que pour gérer une hôtel cinq étoiles, il est effectivement nécessaire d'avoir des personnes complètement qualifiées.

**UN COMMISSAIRE LIBÉRAL** demande quel type de contrat a le Lacustre. Bail commercial. Il se souvient que l'on avait demandé qu'ils y pratiquent des prix populaires, or 53.- pour une pizza et 3dl de vin ne lui semble pas très populaire.

**Mme SALERNO** pense que Mme LCHAT pourrait bien expliquer cela. Lorsque **Mme SALERNO** leur a écrit un courrier pour leur rappeler qu'ils ne respectaient pas les clauses qui les lient à la Ville pour 10 ans, c'est un avocat qui lui a répondu élégamment qu'il fallait qu'elle retourne dans sa niche.

**Une commissaire socialistese** souvient d'une liste publiée en 2003 qui montrait que le Cottage (ainsi qu'un autre établissement) étaient dans les mains de la SA Hôtel Richemond. Elle imagine qu'il ne serait plus possible de remettre deux établissements à une société anonyme avec le nouveau règlement. Elle remarque par ailleurs que le bail du Cottage est censé être échu le 31 décembre 2007: comme cet établissement ferme tous les étés, elle demande ce qu'il en est de ce cas particulier.

**Mme LCHAT** pourra donner les détails de l'histoire, répond **Mme SALERNO**. Elle note cependant qu'il y a eu autorisation de son prédécesseur pour que cet établissement soit fermé et si le bail arrivé a échéance le 31 août 2007, il y a eu un engagement écrit de la part de la Ville auprès de l'Hôtel Richemond, car ils désirent faire des travaux, ce qui leur a été accordé pour autant que toutes les autorisations soient en force au 31.12.2007, alors le bail serait reconduit pour 10 ans. Mme SALERNO n'a pas pu intervenir car tout était déjà très engagé à son arrivée, mais apparemment les autorisations ne sont pas encore en force, il faudra voir ce qu'il se passe. Si elle comprend que le Richemond veuille du Cottage pour ses clients et croie qu'il soit important pour la Genève internationale d'avoir des bonnes conditions dans les cinq étoiles, elle estime

néanmoins que c'est un lieu public qui doit être accessible aux genevois. Si les autorisations ne sont pas obtenues d'ici la fin de l'année, elle tentera de renégocier les critères à remplir pour l'exploitation de cet espace.

**Une commissaire socialiste** ajoute que, si le loyer payé à la Ville est basé sur le chiffre d'affaire, il est difficilement rentable lorsqu'il est presque toujours fermé. Elle croit qu'il est juste que cela soit renégocié. Si les pratiques de fermage sont tombées en désuétude,

**Une commissaire «A gauche toute»** suggère de ne plus y faire mention dans le règlement. Elle demande si **Mme SALERNO** souhaite le faire.

Après un bref échange, **Mme SALERNO** et **Une commissaire «A gauche toute»** s'aperçoivent qu'elles ne font pas référence au même règlement. En effet, la Commission ne dispose pas du règlement le plus récent.

**Mme SALERNO** explique que le règlement en vigueur aujourd'hui ne mentionne plus le fermage, le fermage ne se pratique plus qu'à la Perle du Lac jusqu'à la fin de l'année.

**Une commissaire «A gauche toute»** demande comment procéder pour la suite des travaux, sachant que ce PA se base sur un règlement qui a été révisé depuis.

**Mme SALERNO** propose que la Commission liste ses questions, fasse connaissance de la liste des établissements qui sera publiée début 2008, et qu'elle revienne ensuite avec Mme LCHAT en consultation sur cet objet. La Commission pourra ensuite notifier ses recommandations, mais ce PA est obsolète par rapport à la pratique actuelle. Elle ajoute que si le CA a décidé de ce règlement, c'est qu'il concerne la pratique des Services et est donc de la compétence de l'exécutif et non pas du délibératif, et c'est notamment la LAC qui lui donne cette compétence. Elle transmettra par ailleurs ce nouveau texte.

**LE PRÉSIDENT** est d'accord avec cette procédure.

**Une commissaire libérale** voulait savoir si, dans les baux commerciaux, la rémunération en fonction du chiffre d'affaire avait été maintenue ou si l'on avait simplement mis un loyer fixe. Loyer fixe.

**UN COMMISSAIRE «A GAUCHE TOUTE»** relève que dans le PV du 13 octobre 2006, Le Président constatait que « le règlement est entré en vigueur avant la consultation souhaitée par la commission et qu'il n'a donc pas été transmis avant la publication comme demandé. ». La Commission espérait donc avoir ce règlement du CA et elle avait été un petit peu fâchée qu'il soit entrée en vigueur sans qu'elle soit consultée. Ce PA est peut-être caduc, mais le CM n'a pas eu toutes informations qu'il désirait.

**Mme SALERNO** mentionne que la compétence de ces règlement était uniquement de l'Administratif jusqu'en 2002, et qu'une partie de ce règlement est dirigée par des directives internes, en rapport avec la GIM notamment. De

plus, ces règlements ont trait à la vie des Services, et elle pense que le CM n'est pas forcément à même d'évaluer ces difficultés.

**UN COMMISSAIRE «A GAUCHE TOUTE»** se souvient que la possibilité que la CM édicte des règlements a été voté il y a dix ans et qu'il y a eu ensuite des discussions, qui ont donné lieu à un avis de droit disant qu'un CM pouvait édicter, dans une certaine mesure, des règlements. La question reste de savoir jusqu'à quel point, les compétences du CM et du CA n'étant pas les mêmes.

**Une commissaire libérale** se souvient que cette question avait déjà été examinée en juin 2006, elle mentionne les notes de séance : « **Le Président** relève qu'il a cru comprendre que le Conseil administratif ne voulait pas que le Conseil municipal prenne la prérogative de faire un règlement. Il demande aux commissaires de quelle manière ils entendent poursuivre. Il précise, qu'à sa connaissance, le Conseil municipal peut faire des règlements. ». Si la Commission est face à un doute quant à sa capacité réglementaire...

Il n'y a pas de doute, interromps **Mme SALERNO**, vous avez le droit. Dans les fait cependant, cette capacité, inscrite dans la LAC par M. CRAMER pour satisfaire les petites Communes, n'est pas utilisée. Et à la Ville de Genève, cela pourrait poser certains problèmes, car il y a des Services, et les règlements impliquent une déclinaison opérationnelle, et le CM n'a pas les compétences pour cela.

**Une commissaire «A gauche toute»** constate que le PA-62 est obsolète. Il donne cependant l'occasion d'étudier, en profitant de la nouvelle transparence de ce secteur, ces nouveaux contrats et baux. Il faudra arriver à le clore et cela débouchera peut-être sur une nouvelle proposition du CM.

**Une commissaire «Les Verts»** se souvient de l'avis de droit sur la capacité d'édicter des règlements du CM, qui ne s'appliquait que lorsqu'il y avait une lacune. Dans ce cas, elle voit que le CM a la possibilité de faire des recommandations par rapport à ce nouveau règlement, et **Une commissaire «Les Verts»** pense que le PA qui est étudié aujourd'hui comporte certaines suggestions qu'il serait peut-être intéressant de ne pas éluder. Il lui semble par ailleurs qu'il serait juste à l'avenir, à partir du moment où un projet de règlement émane du Municipal, que le CA, sans remettre en cause le fait qu'il puisse trancher, soumette ses propres propositions avant de l'adopter formellement.

**Mme SALERNO** pense qu'il est bien d'avoir le sentiment du Municipal sur le type de politique qu'il souhaite que le CA mène. Dans ce cas, pour l'aider à décider sur quels types de projets l'on souhaite privilégier quand plusieurs répondent aux critères.

**Une commissaire socialiste** voulait savoir si le nouveau règlement réglait le cas particulier où l'on délèguait à une association la gestion d'une buvette sportive.

Non, répond **Mme SALERNO** et l'on est souvent tenu par des conventions passées par le Service des Sports, et certains lieux ne sont pas encore dans le giron de la GIM.

**Une commissaire socialiste** demande si la Ville a une politique pour combattre les vitrines grises, quand des bureaux s'installent dans des arcades commerciales.

**Mme SALERNO** note que derrière le règlement, il y a la sensibilité du Département: si le seul critère est le paiement du loyer, cela peut arriver. Personnellement, elle rejeterait ce genre de projets, il faut des projets économiquement viables, mais qui participent également à la vie de quartier.

**UN COMMISSAIRE «A GAUCHE TOUTE»** regrette que beaucoup d'endroits qui étaient populaires aient été remplacés par des endroits branchés.

**Mme SALERNO** pense effectivement qu'il est fondamental, pour les personnes âgées ou a mobilité réduite notamment, que l'on conserve un commerce de proximité. Elle pense qu'il faut être attentifs aux affectations en prenant en compte la vie de quartier.

**LE PRÉSIDENT** remercie **Mme SALERNO**.

**Une commissaire libérale** demande à **Une commissaire «Les Verts»** si elle peut lui communiquer l'avis de droit auquel elle faisait référence.

S'il n'est pas sur intr@cm, **LE PRÉSIDENT** lui suggère de s'adresser à Mme CABUSSAT.

## 6. Séance du 18 janvier 2008

**Présidence** : LE PRÉSIDENT Guy

Audition de Mmes Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du Département des finances et du logement, et Christine Lachat, gérante des droits de superficie et des fermages à la Gérance immobilière municipale;

– discussion et vote éventuel.

**LE PRÉSIDENT** laisse la parole à Mme Sandrine SALERNO, ainsi qu'à Mme Christine LACHAT.

**LE PRÉSIDENT** indique ne pas être en possession de la liste des établissements qui devait être publiée à fin janvier.

**Mme SALERNO** indique qu'elle devrait l'être à fin janvier.

Mme SALERNO présente sa collaboratrice, Mme Christine LACHAT, qui travaille à 80 % à la GIM et gère l'ensemble des établissements autrefois nommés "fermages...".

A baux commerciaux sont rajoutées certaines buvettes sportives; pas toutes, certaines étant encore en négociation entre son département et celui de M. Manuel Tornare. A terme, l'idée est d'avoir le maximum d'établissements qui sont placés sous la responsabilité d'une seule personne au sein de l'administration publique, ce qui évite ainsi une dispersion dans certains départements.

**Mme LACHAT** déclare s'occuper notamment de la gestion des droits de superficie de la ville. Elle indique qu'à son arrivée il y avait des contrats de fermages avec différents taux et, à la demande du Conseil administratif (ci-après : CA), elle a procédé au réajustement de ces taux. Des contrats de baux à ferme ont été conclus, mais étant donné qu'il y a une nouvelle modification, les baux à ferme n'existent plus, il y a un transfert en baux commerciaux qui se fait. Une bonne partie de ces contrats ont été transférés, et des négociations sont menées actuellement pour des résiliations avant terme, sinon il faut attendre l'échéance de ces contrats. Elle indique que la moitié de ces fermages sont transférés en baux commerciaux.

**LE PRÉSIDENT** remercie Mme LACHAT de ses explications et invite celles et ceux qui ont des questions à prendre la parole.

**UN COMMISSAIRE «A GAUCHE TOUTE»** demande quelle est la durée en général de ces contrats ?

**Mme LACHAT** répond 5 ans, et précise que le bail à ferme est d'une durée déterminée de 5 ans avec une mise au concours possible pour choisir à nouveau quelqu'un et, à qualification égale, si on est content d'une personne on la garde sinon on change. Elle indique que les baux commerciaux sont d'une

durée de 5 ans et il est prévu que si personne ne se manifeste avant l'échéance, il est reconduit pour 5 ans.

**Un commissaire «A gauche toute»** demande si la personne ne fait pas l'affaire, que fait la ville pendant la durée du bail ?

**Mme LACHAT** indique que, pendant la durée du bail, les résiliations se font uniquement pour non-paiement du loyer. Elle indique que la GIM n'a pas la possibilité de résilier pour d'autres motifs s'agissant des baux conclus.

**LE PRÉSIDENT** indique à titre d'exemple dans les dernières notes de séance (14.12.2007) que deux points particuliers s'étaient posés s'agissant du Lacustre et Le Cottage, notamment sur les "prix populaires" pratiqués d'une part, et notamment sur l'ouverture et la fermeture au gré de ces établissements d'autre part.

**Mme LACHAT** indique qu'en ce qui concerne Le Lacustre, une mise au concours a eu lieu. Elle relève leur avoir écrit en ce qui concernait le cahier des charges, mais un avocat leur a répondu d'aller en procédure. Mme LACHAT remarque qu'une fois l'établissement en place, c'est difficile de faire appliquer le cahier des charges. Il leur est demandé de faire le nécessaire, toutefois l'établissement indique qu'il faut qu'il gère son exploitation car cela doit "tourner" en indiquant avoir beaucoup investi. S'agissant du Cottage, Mme LACHAT indique que la GIM avait conclu un fermage saisonnier qui était géré par Le Richemont pendant des années. Au moment où la résiliation arrivait à échéance, l'établissement a proposé de rénover au département de M. Ferrazzino. Dans un premier temps, la GIM n'était pas au courant. Une esquisse a été déposée pour modifier et agrandir tout le Cottage. Un accord a été convenu entre les départements des finances et des constructions sur bail de 10 ans, la condition étant que l'établissement devait obtenir les autorisations avant l'échéance du bail, soit le 31 décembre 2007. Etant donné que les autorisations n'ont pas été obtenues, Mme LACHAT indique que le bail a été résilié et une remise au concours va être faite pour un fermage normal " en l'état".

**LE PRÉSIDENT** s'interroge sur le fait que ces établissements ouvraient et fermaient quand ils le voulaient, et notamment sur les clauses figurant à ce sujet aux contrats de bail et sur le fait que le locataire fait ce qu'il veut.

**Mme LACHAT** indique que le locataire ne pouvait pas faire ce qu'il voulait, qu'un accord avait été passé avec le magistrat à l'époque demandant de ne pas exploiter, ce qui avait été accepté.

**UN COMMISSAIRE LIBÉRAL** prend la parole et se réfère à l'art. 2 al. 3 du règlement et se demande si un salon de coiffure ou une boutique ne sont pas considérés comme des établissements publics ? Il indique que l'on définit ce qu'est un établissement public et un café, sans parler d'une boutique ou d'un salon de coiffure par exemple. Pour quelles raisons ces deux établissements ne figurent pas dans le règlement ?

**LE PRÉSIDENT** relève que ce règlement est uniquement pour les cafés, restaurants et locaux commerciaux.

**Un commissaire libéral** indique qu'un salon de coiffure ou une boutique sont aussi "commercial".

**Une commissaire libérale** intervient et indique qu'il est fait référence à la loi genevoise sur les restaurants, hôtels et débits de boissons qui traite des établissements publics donnant ainsi une liste. Cette liste est complétée par une ou deux autres choses qu'elle n'a plus en tête, qui définit ce qu'est un établissement public (à l'exception des cercles, des dancings). Cela ne concerne pas à son avis une arcade.

**Mme SALERNO** précise qu'à l'art. 2 al. 3 du règlement les différents lieux sont définis et cela lui semble assez clair, et voit difficilement que l'on puisse y inclure un salon de coiffure. En revanche, à la lecture de l'art. 2 al. 1, elle remarque qu'il est possible de louer un local commercial à un coiffeur.

**Une commissaire démocrate-chrétienne** demande, lors de l'attribution d'un local commercial, s'il n'y a que des considérations économiques qui entrent en ligne de compte ou si la GIM demande que les projets apportent quelque chose ?

**Mme LACHAT** indique qu'actuellement c'est économique. La GIM demande un plan financier sur 5 ans et que la personne puisse financièrement s'en sortir. Elle indique avoir récupéré des dossiers où il avait pas mal de problèmes financiers, ce qui est ennuyeux. Il faut trouver des gens qui puissent assumer financièrement, ce sont les critères actuels, cela peut évoluer, mais dans un premier temps c'est financier.

**UN COMMISSAIRE «LES VERTS»** demande ce qui se passe en ce qui concerne l'île Rousseau ?

**Mme LACHAT** précise que le bail est terminé, la procédure intentée devant le Tribunal des baux et loyers aussi. Au 31 mars un état des lieux de sortie du locataire est prévu. Une mise au concours sera faite avec une buvette glacier et rénovation du lieu.

**Une commissaire libérale** se réfère à l'art. 4 du règlement et demande comment le bail commercial de 12 ans est renouvelable ?

**Mme LACHAT** indique n'avoir jamais eu de cas. Elle précise qu'un bail d'une durée initiale de 12 ans est de la compétence du Conseil municipal car cela dépasse leur compétence. Elle indique que la GIM a eu des baux de 5 ans qui ont été renouvelés de 5 ans en 5 ans (par exemple La Perle du Lac). Elle indique pour le surplus qu'à partir du moment où l'on dépasse ces 12 ans, c'est le municipal qui est compétent, mais on peut avoir un bail avec des conditions de 12 ans ou plus, renouvelable ou pas, ce n'est pas figé.

**LE PRÉSIDENT** interpelle les membres de la Commission qui n'ont plus de questions à poser et remercie Mmes SALERNO et GAILLARD qui quittent la séance.

Sur quoi, les membres la Commission passent à la discussion sur le PA 62.

La parole est donnée à **un commissaire libéral** qui s'étonne, car le but recherché était de ne pas avoir de redevance par rapport au chiffre d'affaires; or il remarque que cela est maintenu (cf. art 12 du règlement). Il relève également que cela lui paraît quand même difficile d'imposer des heures d'ouverture, notamment par exemple avec du personnel sans clientèle, ce qui entraîne une perte d'argent.

**Un commissaire «A GAUCHE TOUTE»** relève que le Conseil administratif a quand même court-circuité la Commission et que l'on ne peut pas examiner ce projet d'arrêté, puisque entre-temps, en octobre 2006, le CA a édicté un règlement sur les locaux commerciaux, les parkings et le stationnement. Il reste sceptique quant à la fixation d'un loyer sur le chiffre d'affaires et sur la manière dont les choses ont été faites par le CA.

**Un commissaire libéral** relève qu'il faut se souvenir à l'origine que la ville avait des contrats de fermages avec un loyer proportionnel au chiffre d'affaires, c'était essentiellement dû à ce qu'il y avait la clause du besoin et rappelle également que certains n'avaient pas toujours la possibilité d'exploiter et d'avoir des fonds suffisamment importants pour pouvoir pratiquer ce métier, des jeunes en particulier, et la collectivité offrait de temps en temps cette possibilité. Il attire l'attention de la Commission sur le fait que, par rapport à d'autres concurrents, si un exploitant travaille avec un loyer fixe, comme c'est le cas pour la plupart des établissements, et qu'un autre travaille en fonction du chiffre d'affaires, les soucis et les charges ne sont pas les mêmes, ce qui entraîne une concurrence déloyale.

**Un commissaire «LES VERTS»** remarque que si on refuse le PA-62 et on entre en matière sur le règlement proposé par le CA et, si ce n'est pas le cas, indique que l'on se trouve dans une impasse.

**LE PRÉSIDENT** indique que cela l'ennuie également. Il relève que ce n'est pas de leur compétence de modifier un règlement du CA, soit la Commission lit les deux règlements et elle fait des recommandations auprès du CA sur la base du PA-62, soit elle refuse simplement le PA-62, ce qui est dommage à son sens.

**Un commissaire «LES VERTS»** propose d'étudier les deux règlements parallèlement, article par article, et que la Commission de céans fasse des recommandations sur la base du texte du PA-62 à intégrer dans celui du CA.

**Une commissaire «Les Verts»** se réfère aux déclarations d'un commissaire «LES VERTS» et d'une commissaire «Les Verts» faites en décembre dernier et remarque qu'il faut regarder l'esprit de ce PA-62, si l'on y retrouve un certain nombre de demandes dans le règlement du CA, auquel cas il faut faire des recommandations.

**Un commissaire «A GAUCHE TOUTE»** relève que le CM a la compétence d'édicter des règlements, cela a été demandé il y a de cela une dizaine d'années et cela a été confirmé par une modification d'une loi du Grand-Conseil, qui a admis que les Conseils municipaux des communes genevoises pouvaient édicter des règlements et, à son avis, la Commission devrait continuer d'examiner le PA-62, et faire des recommandations sur un texte du CA ne lui semble pas adéquat, l'étude des deux textes en parallèle serait utile selon lui.

**Un commissaire LIBÉRAL** relève que l'on ne demande pas à la Commission d'accepter ou pas le règlement du CA : la Commission a le loisir de déposer une motion qui demanderait à ce qu'un article puisse être introduit ou la suppression de quelque chose par voie de motion.

**Une commissaire «Les Verts»** se souvient que Mme SALERNO avait déclaré que c'était dans l'intérêt du CA à que le CM adhère à leur règlement. Puisque certaines choses dérangent la Commission pourquoi ne pas édicter un règlement que le CM approuverait concernant les mêmes locaux, qui annulerait le règlement du CA, plutôt qu'une motion ?

**LE PRÉSIDENT** indique que c'est peut-être ce qu'il faut faire et peut-être créer son propre règlement municipal pour la gestion des établissements publics.

**LE PRÉSIDENT** met au vote cette procédure et demande à celles et ceux qui sont d'accord que la Commission entre dans la conception, la création d'un règlement spécifique au CM pour ce type de locaux si nécessaire lèvent la main :

:

Oui 10

Non 0

Abstention 1 (vert)

**LE PRÉSIDENT** se demande si la Commission crée un règlement sur les établissements publics et s'il y a déjà un deuxième règlement, lequel passe avant l'autre ?

**Une commissaire libérale** indique que c'est le plus récent.

**Un commissaire «A GAUCHE TOUTE»** précise qu'en admettant que le règlement soit accepté par le CM, ce serait ce dernier qui devrait l'emporter, mais pour le moment, celui qui est en vigueur est celui du CA.

**LE PRÉSIDENT** relève que si un règlement est mis sur pied, accepté par le CM, cela contraindra à ce moment-là le CA à modifier le sien en conséquence, à annuler ce qui ne correspond pas aux établissements publics dans le sien, et c'est celui de la Commission qui prendrait la place à ce moment-là.

**Une commissaire libérale** précise qu'il suffit de mettre la cause des dispositions transitoires qui stipule que "le présent règlement annule et remplace le règlement du ..."

**Une commissaire «Les Verts»** est d'avis que la Commission devrait avoir l'avis clair d'un juriste et, par rapport à la teneur du règlement, la Commission ne devrait pas faire un règlement spécifique du CM, il faudrait recopier et intégrer ce qui convient.

**Un commissaire libéral** précise qu'il ne faut pas se tromper de pouvoir : il y a l'exécutif et la présente Commission n'est pas l'exécutif; elle a la possibilité de faire des lois et de demander au CA de les mettre en application. Il pense qu'il serait bon de prendre contact téléphoniquement avec le service des communes et d'avoir une réponse exacte au problème qui occupe la Commission.

**Une commissaire libérale** rappelle une maxime du droit romain, traduite en français qui précise : "la loi la plus récente annule la précédente".

Sur quoi, **LE PRÉSIDENT** indique qu'une prochaine séance sera convoquée la semaine prochaine et demande aux membres de lire les deux textes, et la Commission reprendra article par article sur la base du PA-62.

**UN COMMISSAIRE «LES VERTS»** demande si les juristes de la Commission pourraient comparer les deux règlements et noter ce qui se ressemble déjà, afin que la Commission puisse travailler sur ce qui ne se ressemble pas.

**Une commissaire libérale** indique que si l'on regarde le PA-62 et le LC 21 XX on s'aperçoit que cela ne définit pas les mêmes choses.

**Une commissaire socialiste** pour sa part indique qu'il n'y a pas de remplacement d'un règlement pour un autre et indique être en déplacement professionnel vendredi prochain. Elle transmettra ses commentaires par e-mail à un remplaçant de son parti.

**LE PRÉSIDENT** ne voit pas d'objection à que la séance soit convoquée dans 15 jours au lieu de la semaine prochaine.

**LE PRÉSIDENT** indique également que la Commission va se réunir désormais plus régulièrement pendant un certain temps et les membres sont invités à prévoir quelques vendredis supplémentaires.

**Une commissaire «Les Verts»** prie les autres membres de la Commission de relire les notes de séance de MM. MAUDET et MINOT qui expliquent les raisons de ce PA.

**Une commissaire libérale** indique les dates des notes de séance de la Commission : 5 mai 2006 (CR no 6), 23 juin 2006 (CR no 1, audition de M. Pierre MULLER), 13 octobre 2006 (CR no 2, audition de MM. HEDDIGER et MORET), 11 mai 2007.

**LE PRÉSIDENT** indique que ces PV sont accessibles sur internet.

## 7. Séance du 1<sup>er</sup> février 2008

**Présidence** : LE PRÉSIDENT Guy

- Etude en parallèle, article par article, du PA-62 et du règlement LC 21 532 de la Ville de Genève fixant les conditions de location des locaux commerciaux et places de stationnement de la Ville de Genève;
- vote éventuel.

LE PRÉSIDENT propose de passer à l'examen du PA-62 et du règlement LC 21 532 article par article.

**Une commissaire «Les Verts»** rappelle que depuis lors un nouveau règlement a été mis en place. Elle relève que reprendre toute la première proposition Minot Maudet est un exercice un peu vain, soit la Commission demande à M. Maudet s'il considère retirer sa proposition, soit alors la Commission ne se fixe que sur la deuxième proposition du CA, auquel cas elle proposera un certain nombre de recommandations.

Elle indique pour le surplus avoir le sentiment d'avoir au final quelque chose qui sera illisible ou vain.

**UN COMMISSAIRE «A GAUCHE TOUTE»** remarque que M. Minot n'est plus au Conseil et que M. Maudet n'a plus tout à fait la même fonction. Il est d'avis de demander aux Conseillers municipaux siégeant encore dans ce conseil de leur demander leur avis sur le retrait de la proposition.

**Une commissaire «Les Verts»** est d'avis d'avancer dans la proposition qui a été faite et que la commission traite des choses un peu différentes, donc des modifications pour les établissements publics simplement, ou des rajouts comme précédemment évoqués.

**Une commissaire libérale** se rallie au point de vue de Une commissaire «Les Verts».

**Une commissaire «Les Verts»** indique que le règlement proposé par le CM concerne uniquement l'attribution et l'exploitation des restaurants et débits de boisson alors que le règlement du CA concerne les locaux commerciaux en général. Elle remarque qu'il y a là déjà quelque chose à clarifier, relevant que le règlement du CA n'est pas très clair, car il définit les locaux commerciaux (des arcades, des bureaux, des établissements publics) et définit les places de stationnement, alors qu'au 3ème point à l'article 2 il définit un établissement public qui est un café-restaurant, une buvette, etc... Puis tout au long du règlement du CA il ne parle plus que des dispositions applicables aux locaux commerciaux. Elle est d'avis qu'il y a là quelque chose à redéfinir de manière plus claire ne serait-ce que dans le titre, puis peut-être traiter de la même manière les locaux commerciaux et les établissements publics qui font des débits de boissons.

**LE PRÉSIDENT** rappelle que le but est très clair : il ne s'agit pas de s'attaquer au règlement sur les locaux commerciaux, les parkings ou le stationnement; il faut vraiment se focaliser sur les débits de boissons, et il n'était pas du tout dans l'esprit de se lancer dans tous les locaux commerciaux de la ville de Genève.

**Une commissaire libérale** propose d'ajouter une référence à la LRDBH (loi cantonale sur les restaurants, débits de boissons et hôtels) : une loi et un règlement d'exécution qui gèrent tout le canton. Elle propose que la Commission puisse dire que les établissements sont ceux définis à l'article x de la LRDBH par exemple, ce qui permettrait de bien différencier ceci de cela.

**LE PRÉSIDENT** propose d'entamer la discussion au sujet du règlement article par article.

## **Chapitre I Champ d'application**

### **Art. 1 Etendue**

Pas de modification, approuvé par la Commission.

### **Art. 2 Définition**

#### **Alinéa 1**

**UN COMMISSAIRE LIBÉRAL** s'interroge sur la notion de "situation géographique" et trouve ce terme géographique abstrait et équivoque.

**LE PRÉSIDENT** interpelle les juristes présents à la Commission et il est décidé de laisser tel quel ce premier alinéa.

#### **Alinéa 2**

**LE PRÉSIDENT** s'interroge sur le terme restaurant "en site propre".

**Un commissaire libéral** est d'avis d'interpréter cela en prenant à titre d'exemple la Buvette de la Patinoire et de la Piscine qui ne sont pas en site propre et qui sont destinées à des gens qui ne vont pas forcément à la patinoire et à la piscine.

**LE PRÉSIDENT** se demande ce que sont les "bars situés dans une infrastructure communale".

**Une commissaire libérale** remarque que la notion de "bars" est un peu étroite.

**Une commissaire «Les Verts»** indique qu'il est mentionné "Sont notamment considérés...".

**Une commissaire socialiste** remarque que dans le règlement du CA (art. 2 al. 3), la différenciation apparaît également pour une certaine raison.

**UN COMMISSAIRE SOCIALISTE** propose de garder la dénomination "dans une infrastructure communale" et de rajouter les bars, les cafétérias, les buvettes et restaurants situés dans une infrastructure communale.

**LE PRÉSIDENT** propose de passer au vote.

**UN COMMISSAIRE SOCIALISTE** retire sa proposition de modification.

**LE PRÉSIDENT** constate qu'il n'y a plus de modification de l'alinéa 2.

### **Alinéa 3**

**LE PRÉSIDENT** propose de rajouter "... n'entrent pas dans le champ d'application du présent règlement".

La Commission est d'accord avec cette proposition et indique n'avoir plus de modifications à apporter à cet article 2.

## **Chapitre II Principes généraux**

### **Article 3 Egalité de traitement**

La Commission accepte la teneur de cet article.

### **Article 4 Transparence**

#### **Alinéa 1**

**Une commissaire socialiste** demande qu'elles sont ces dispositions légales en matière de transparence ?

**UN COMMISSAIRE SOCIALISTE** relève qu'il pense qu'il est fait référence à toute la jurisprudence qui a trait à l'attribution de marchés publics que l'on peut voir dans le droit cantonal et le droit fédéral (droit supérieur).

**LE PRÉSIDENT** pense que cet alinéa a pour but d'éviter les passations "douteuses" de gérances à des gens qui sont arrivés là on ne sait pas comment.

**Une commissaire libérale** indique que l'on peut imaginer la publication dans la presse genevoise et la FAO tout simplement.

**LE PRÉSIDENT** est sceptique sur l'égalité et la transparence.

**Une commissaire libérale** précise que cela est comme une offre d'emploi, la ville publie le cahier des charges et le type de personne qu'elle souhaite trouver.

**Une commissaire «Les Verts»** pense que cet article pose un principe et ne parle pas de questions de publicité. Elle pense qu'il se réfère plutôt à la LIPAD.

**UN COMMISSAIRE LIBÉRAL** est d'avis que les procédures d'attribution doivent être suivies d'appels d'offres.

Après discussions, il est décidé par la Commission d'ajouter "... dans le respect des dispositions légales en la matière".

### **Alinéa 2**

L'alinéa 2 n'est pas modifié.

## **Article 5 Relations juridiques**

### **Alinéa 1**

**Une commissaire libérale** rappelle que la Commission avait décidé qu'elle ne voulait plus de bail à ferme et propose de supprimer cela.

**Une commissaire démocrate-chrétienne** se réfère aux notes de séance du 14 décembre 2007. Mme SALERNO indiquait notamment que les fermages ne se pratiquaient plus aujourd'hui, mais étaient remplacés par des baux commerciaux sans incidence sur le chiffre d'affaires présumé.

**Une commissaire libérale** pense que les raisons pour lesquelles la Commission avait discuté de la raison de la suppression des fermages étaient quand même majeures, et rappelle que la ville a eu plusieurs soucis avec des établissements mal gérés d'une part et, d'autre part, elle rappelle le principe de l'égalité de traitement.

**Une commissaire «Les Verts»** se réfère pour sa part à une réponse à une motion du 4 avril 2007, soit après l'adoption du règlement, s'agissant notamment des explications relatives aux baux commerciaux et partiaires. Elle relève pour le surplus qu'elle souhaite, avant un vote, que la Commission entende les parties concernées (audition du magistrat pour savoir ce que cela rapporterait réellement, l'objectif et les critères) d'une part et, d'autre part, l'audition de la Société des Cafetiers ultérieurement.

**Une commissaire «Les Verts»** est d'avis d'approfondir cette question avant de voter la suppression du bail à ferme.

**Une commissaire «Les Verts»** propose d'interpeller Mme SALERNO par courrier avant que la Commission ne se prononce.

**LE PRÉSIDENT** interpellera Mme SALERNO sur la justification du maintien des baux à ferme, l'incidence financière sur la suppression de ce bail et ce qui distingue un bail à ferme d'un bail tout court.

### **Alinéa 2**

**UN COMMISSAIRE «A GAUCHE TOUTE»** remarque qu'il manque un mot : il s'agirait d'ajouter "... en droit superficie ...".

L'ajout est accepté par les membres de la Commission.

**LE PRÉSIDENT** demande ce qu'est un prêt à usage.

**Une commissaire «A gauche toute»** indique qu'il s'agit d'une mise à disposition gratuite.

### **Alinéa 3**

**UN COMMISSAIRE «A GAUCHE TOUTE»** relève que le terme "en direct" paraît un peu bizarre.

**Une commissaire libérale** propose d'ajouter "de façon directe".

### **Article 6 Répondants**

#### **Alinéa 1**

**LE PRÉSIDENT** trouve le terme "d'unique répondant municipal" curieux.

**Une commissaire socialiste** s'interroge sur le bail à 12 ans.

**UN COMMISSAIRE «A GAUCHE TOUTE»** se réfère à la LAC.

**LE PRÉSIDENT** se réfère aux déclarations de Mme SALERNO du 18 janvier 2008 (page 4, dernier paragraphe). Elle n'indique pas pourquoi une durée de 12 ans.

**Une commissaire libérale** précise que les normes de 5 ans sont des normes commerciales qui permettent l'indexation des loyers.

**Une commissaire «Les Verts»** remarque que l'art. 6 (répondants) correspond plus ou moins au projet du CA (art. 4 al. 2). En fait le CA avait prévu que, jusqu'à 5 ans, c'était la GIM qui pouvait attribuer les baux et, au-delà de 5 ans, il fallait s'adresser à la direction du Département. Elle s'interroge sur une éventuelle distinction sur qui est compétent pour attribuer les baux selon la durée du bail, ou se limite-on aux compétences du CA ou du CM ?

**Une commissaire «Les Verts»** précise que l'al. 2 de l'art. 4 ne parle pas de la même chose que l'art. 6 du PA- 62.

Après discussions, il est décidé par la Commission de modifier l'unique répondant en "Le répondant.." et de tous les baux en "des baux...".

### **Chapitre III Attribution**

#### **Art. 7 Procédure**

**LE PRÉSIDENT** remarque que la Commission était d'accord de supprimer l'exception qui est dans l'art. 6 rappelant que la Commission ne voulait pas que la GIM puisse passer de gré à gré.

**Un commissaire libéral** rappelle le cas de figure du Hilton, quid du droit de superficie ? Il remarque que cela a changé : le Kempinsky par rapport au Hilton relevant que la Conseillère municipale n'a pas eu son mot à dire et remarque les exceptions aux art. 5 et 6.

**Une commissaire libérale** précise qu'il y a un art. 10 qui parle clairement d'un transfert de bail dans le règlement actuellement en vigueur, alors que dans le présent cas, il n'est pas question de transférer. Elle indique aux membres qu'il faut sérieusement réfléchir à la question.

**LE PRÉSIDENT** propose d'interpeller par e-mail Mme SALERNO l'invitant notamment à communiquer la liste des établissements qui devait être publiée fin janvier 2008 et propose d'arrêter la séance de ce jour.

**LE PRÉSIDENT** fixe une nouvelle séance le vendredi 8 février 2008. Une convocation suivra.

## 8. Séance du 8 février 2008

**Absentes** : Une commissaire libérale Danièle

**LE PRÉSIDENT** indique avoir interpellé Mme SALERNO par e-mail suite à la séance du 1<sup>er</sup> février 2008 et indique n'avoir pas reçu de réponse à ce jour.

### **Art. 8 Critères d'attribution 1ère phrase**

**Un commissaire libéral** demande si Genève reconnaît une patente délivrée par un autre canton, par exemple le canton de Vaud. Il prend à titre d'exemple un Vaudois, ayant passé sa patente dans le canton de Vaud et venant s'installer à Genève et y pratiquer sa profession. La patente est-elle reconnue ? Sinon, cela pose un problème. Il relève qu'à la lecture de cette phrase, cet exploitant ne serait pas "autorisé à pratiquer" et pense qu'il faudrait adjoindre le mot "reconnu" par Genève.

**Une commissaire «Les Verts»** indique qu'il n'est pas de la compétence de la Commission de savoir si les patentes sont reconnues ou pas. Elle indique que l'on peut ajouter le mot "reconnu".

**LE PRÉSIDENT** propose la modification "... détentrice de la patente **genevoise** de cafetier restaurateur **ou d'une patente reconnue par l'Etat de Genève ...**"

Il est passé au vote et cette première modification est acceptée à l'unanimité.

**Une commissaire socialiste** relève que la deuxième partie de la phrase est mal libellée, en ce sens que la virgule mise après "d'une société commerciale" sous-entend que l'accord du CM serait demandé dans les deux cas. Elle propose de modifier cette phrase.

**Un commissaire libéral** relève que cela veut dire que l'on ne se prononce pas à qui l'on va attribuer, mais si l'on fait une dérogation par rapport à l'affectation.

**UN COMMISSAIRE DÉMOCRATE-CHRÉTIEN** propose d'enlever "le Conseil municipal".

**Une commissaire «Les Verts»** rappelle qu'à l'époque Mme SALERNO ne voulait pas de SA. Faut-il le préciser ?

**Un commissaire UDC** indique que dans toutes sociétés les administrateurs sont inscrits au Registre du Commerce et sont connus; et l'on peut ainsi connaître le(s) répondant(s) de ces sociétés. Il relève qu'il est faux de dire que s'agissant des sociétés commerciales ou anonymes on ne sait pas à qui s'adresser.

**Une commissaire socialiste** propose de supprimer "avec l'accord du CM". En revanche, elle relève qu'il n'est pas précisé si l'un des répondants de ces sociétés commerciales doit posséder la patente.

**Un commissaire UDC** relève que c'est la personne qui exploite qui a la patente. Le détenteur de la patente est connu ou peut être connu et doit faire partie du contrat de bail à loyer tout simplement.

**Un commissaire démocrate-chrétien** revient sur le problème des SA et ne comprend pas pourquoi ces dernières seraient exclues spécifiquement, étant donné qu'il existe d'autres formes de sociétés à capitaux, comme les Sàrl par exemple.

**Un commissaire libéral** est d'avis que l'exploitant soit lié au contrat.

**Une commissaire socialiste** propose de formuler "exceptionnellement d'une société commerciale dont l'exploitant doit être agréé et posséder la patente genevoise".

**LE PRÉSIDENT** demande : agréé par qui ?

**Une commissaire socialiste** répond par le bailleur.

**UN COMMISSAIRE UDC** rappelle les cas de sociétés en nom simple qui peuvent travailler avec une patente d'une autre personne. Si la Commission veut éviter cela, il faut le préciser dans ce cas de figure.

**Un commissaire démocrate-chrétien** remarque que c'est le titulaire du bail qui est responsable, soit le locataire.

**Une commissaire socialiste** est d'avis que l'exploitant doit être agréé par le bailleur (la GIM) et doit posséder la patente genevoise ou reconnue comme telle.

**Un commissaire démocrate-chrétien** pense que la Commission va un peu trop loin dans la rédaction de ce règlement. Il serait plus juste à son avis de préciser quel est le rôle du preneur de bail et ses responsabilités par rapport au bailleur, et ensuite lui-même en répond entièrement devant le bailleur. C'est au preneur de bail de faire appliquer correctement l'exploitation de son établissement. Il s'agit d'une question de responsabilité civile.

**Une commissaire «Les Verts»** relève que le règlement qui s'applique actuellement est celui qui a été adopté par le CA et se réfère à la teneur de l'art. 4 al. 3 du règlement du CA.

**Une commissaire socialiste** relève que si l'on se réfère au règlement à ce moment-là on supprime carrément la mention des sociétés commerciales.

**Une commissaire «Les Verts»** mentionne que si l'on met "agréé" cela regroupe tous les critères.

**Une commissaire socialiste** rappelle la phrase que la Commission devrait modifier :

"... exceptionnellement d'une société commerciale dont l'exploitant doit être agréé par le bailleur et posséder la patente genevoise ou reconnue par le canton de Genève"

**Un commissaire démocrate-chrétien** demande si le bailleur a la compétence d'agréer ? Il indique que cela ne va pas de soi.

Après discussion, **Une commissaire socialiste** indique qu'au lieu "d'agréer" il faudrait mentionner "connu" par le bailleur.

**Un commissaire démocrate-chrétien** rappelle qu'il existe en fait deux types de sociétés : les sociétés de personnes (par ex. société en commandite, société en nom collectif, ou personnes physiques) et les sociétés de capitaux (par ex. Sàrl, SA). Toutes ces sociétés sont des sociétés commerciales.

**Un commissaire UDC** remarque être dérangé par terme "société commerciale", puisque cela englobe les deux types sociétés, et par le terme "exceptionnellement" d'une société commerciale.

**Un commissaire libéral** prend l'exemple d'une société qui loue un bail à loyer pendant 10 ou 15 ans et qui, du jour au lendemain, n'exploite plus un restaurant mais une bijouterie.

**LE PRÉSIDENT** propose aux membres de la Commission de réfléchir à cette première phrase de l'art. 8 et de faire ultérieurement des propositions de modifications.

## 2ème phrase

Adoptée par la Commission.

## 3ème phrase

**Une commissaire démocrate-chrétienne** s'interroge sur le mot "léger".

**Une commissaire socialiste** rappelle que cette phrase est un peu ambiguë s'agissant du concept d'aménagement léger et pense c'est à la Ville de mettre à disposition du matériel léger ou non. Elle est d'avis que quand on loue un fermage, celui-ci doit être en état de fonctionner et ce n'est pas à l'exploitant d'acheter l'aménagement.

**LE PRÉSIDENT** propose la suppression de cette phrase.

**Un commissaire démocrate-chrétien** s'interroge sur l'opportunité de supprimer cette phrase, car il pense que si la Commission lit entre les lignes, elle peut essayer d'imaginer de proposer un concept d'aménagement léger (par

ex. tout ce qui toucherait à de la décoration pour un restaurateur), sans forcément parler de travaux lourds (changement dans la disposition de pièces, aménagement de murs). Il relève que si l'on barre purement et simplement cette proposition, peut-être qu'un restaurateur, qui voudrait investir beaucoup d'argent dans la décoration, pourra complètement transformer l'intérieur d'un établissement, ce qui n'est pas le but recherché.

**Une commissaire «Les Verts»** indique que si la Commission ne comprend pas l'interprétation de cette phrase, il faut la supprimer, et pense qu'il faut aller de l'avant, estimant ce travail fastidieux et vain.

**Un commissaire libéral** relève que cette phrase est mal formulée et reste songeur sur ce qui a été pensé lors de la rédaction de cette dernière. L'objectif visé est de savoir à qui cela est accessible.

**LE PRÉSIDENT** propose de réfléchir également au maintien ou à la suppression de cette troisième phrase.

#### 4ème phrase

**Une commissaire «Les Verts»** propose de faire une phrase indiquant "que dans la mesure du possible, la Ville s'engage à faire en sorte que l'exploitant respecte les critères de l'Agenda 21 en matière de qualité de nourriture, boissons alcoolisées, etc..."

**Une commissaire «Les Verts»** demande pourquoi s'engager fermement.

**LE PRÉSIDENT** propose la suppression de "fermement".

**Un commissaire «LES VERTS»** propose de s'engager dans la mesure du possible à respecter les critères de l'Agenda 21.

**Une commissaire «Les Verts»** propose de réfléchir et de préparer une phrase à ce sujet.

#### 5ème phrase

**Une commissaire socialiste** rappelle que l'on veut éviter qu'une personne puisse cumuler l'exploitation de plusieurs établissements.

**Un commissaire libéral** n'est pas d'accord et mentionne à titre d'exemple qu'un exploitant louant un local à la Ville ne pourrait pas en louer un à un privé. Il est d'avis de supprimer cet article.

**Un commissaire démocrate-chrétien** indique que si l'on prévoit cela par voie réglementaire, on viole clairement la Constitution. Cette décision doit intervenir après examen du dossier, mais ne peut pas intervenir par voie réglementaire.

**Un commissaire UDC** prend à titre d'exemples L'Hôtel Métropole et le Parc des Eaux-Vives. Il s'agit de la même personne.

**Une commissaire «Les Verts»** est d'avis que cette dernière phrase est contraire à la liberté de commerce et d'industrie. Il faudrait la rédiger autrement.

**LE PRÉSIDENT** propose la mise au vote de la suppression de cette phrase.

Oui : 10 (2 UDC, 1 libéral, 2 PDC, 1 à gauche toute, 1 radical, 1 socialiste et 2 verts)

Non : 2 (socialistes)

### **Art. 9 Commission d'attribution**

#### **Alinéa 1**

Accepté par la Commission.

#### **Alinéa 2**

Approuvé par la Commission.

#### **Alinéa 3**

Approuvé dans sa totalité par la Commission.

### **Chapitre IV Exploitation**

#### **Art. 10 Durée**

#### **Alinéa 1**

**Un commissaire libéral** se pose la question des 5 ans. Il trouve ce délai court. Il relève que l'on va condamner des gens à ne pas investir dans les établissements.

**Une commissaire «Les Verts»** invite UN COMMISSAIRE LIBÉRAL à lire le 2ème alinéa à ce sujet.

**Une commissaire «Les Verts»** se réfère au règlement CA en son art. 11 qui ne parle pas de renouvellement, mais indique qu'une durée plus longue peut être convenue. Elle remarque qu'il n'y a pas de maximum.

**Un commissaire libéral** relève qu'en cas d'investissements lourds, la possibilité de renouveler de 6 ans en 6 ans doit être offerte dans le cas d'un bail de 12 ans.

#### **Alinéa 2**

**Un commissaire démocrate-chrétien** s'interroge à partir de quand la commission statuera sur un bail à ferme plus long (début, milieu du bail) ?

**Une commissaire «Les Verts»** propose de mentionner "... de statuer sur un bail à ferme plus long, renouvelable, mais au maximum jusqu'à 12 ans".

Après discussions entre les membres, **LE PRÉSIDENT** propose également de mettre à l'étude cet art. 10 à la prochaine séance.

**LE PRÉSIDENT** indique que le PA sera redactylographié et revu par la Commission, puis donné à un juriste extérieur pour examen.

**Une commissaire socialiste** pense qu'il serait intéressant d'interviewer les personnes concernées afin de savoir dans quel esprit elles avaient établi ce règlement. Elle propose de modifier à l'art. 10 al. 1 : "une période de 5 ans et 6 ans", sans mettre de délai maximum. Elle propose de modifier à l'alinéa 2 la suppression de "générés par l'usure des lieux" et d'ajouter "... peut statuer sur un bail à ferme plus long de 12 ans, renouvelable de 6 ans en 6 ans".

**Une commissaire «Les Verts»** revient sur la teneur de l'art. 11 du règlement du CA et s'interroge sur l'opportunité d'indiquer par chiffre la durée.

**LE PRÉSIDENT** rappelle que l'étude de la suite sera reprise à une prochaine séance.

## 9. Séance du 29 février 2008

**LE PRÉSIDENT** rappelle aux membres de la Commission avoir reçu un e-mail de Mme NEURY qui indique faire l'interface entre Mme SALERNO et les différents membres de la Commission, lequel est joint aux présentes notes de séance.

### **Article 11 Rémunération Alinéa 1**

**Une commissaire libérale** rappelle qu'il avait été décidé qu'il n'y aurait plus de baux à ferme.

**Une commissaire «Les Verts»** se réfère à l'art. 12 du règlement du CA et précise qu'il doit être repris tel quel dans ses deux alinéas. Elle relève que ce dernier est plus clair et complet que cet art. 11 du PA-62. Elle remarque qu'il n'est pas question de se séparer des baux partiaires.

**LE PRÉSIDENT** observe qu'il est fait état d'un chiffre de base dans l'art. 11 du PA-62 et demande si la Commission souhaite garder ce chiffre de base (7,5 %, pourquoi pas 10 % ou 20 % ?)

**UN COMMISSAIRE LIBÉRAL** pour sa part relève que le but recherché était d'éviter de tenter les locataires d'avoir une double comptabilité, raison pour laquelle on avait voulu éviter les fermages. Il relève que c'est le fond même de l'objet de la révision de ce règlement. Il est d'avis de supprimer totalement cet article. Il ne voit pas comment la Commission peut maintenir un pourcentage, puisque cela va à l'encontre du but recherché. Il relève que fixer un loyer sur cette base-là est un non-sens.

**Un commissaire démocrate-chrétien** est d'avis de supprimer les baux partiaires et ne faire que des baux à loyers commerciaux standards sur chiffre d'affaires.

**LE PRÉSIDENT** relève qu'il n'est pas sûr que le CM soit compétent pour supprimer une série de baux.

**Un commissaire démocrate-chrétien** demande s'il existe une base légale pour fixer le taux de 7,5 % ?

**Un commissaire libéral** se demande si le CM aurait maintenu cet article uniquement pour que les personnes qui ont aujourd'hui ce contrat, que l'on ne peut pas changer, ou bien peut-on modifier les contrats en cours (par exemple : le restaurant de l'Hôtel-de-Ville) ? Il relève que cet article ne concerne que les contrats qui ont été passés antérieurement à la modification du règlement.

**Un commissaire UDC** rappelle que, dans certains cas, des taux oscillaient pour certains à 4 % et à 7 % pour d'autres. Il prend à titre d'exemple une

buvette, dont le nom lui échappe. Ces taux étaient prévus dans les contrats de fermage qui n'étaient pas identiques pour tous, certains dépendant de la GIM, une partie dépendant de M. HEDIGER, et une autre partie dépendant de M. TORNARE.

**LE PRÉSIDENT** remarque que la Commission a la réponse dans l'e-mail adressé par Mme NEURY (cf. paragraphe 6, "Une réorganisation a été entreprise ...", puis point 2, 2<sup>ème</sup> paragraphe, "Le Conseil administratif ...". Il relève qu'il n'est pas dans l'intention semble-t-il s'enlever le bail partiaire.

**Une commissaire libérale** revient sur les notions de bail commercial et de bail partiaire en précisant que c'est une décision politique, tout en relevant que le bail partiaire représente comme inconvénient de créer une inégalité de traitement, ce qui est quelque chose d'assez gênant.

**UN COMMISSAIRE LIBÉRAL** remarque que le taux variable sera décidé en fonction du taux fixe qui est calculé, cela en fonction du taux de base. Il relève que le taux de 7,5 % ne veut rien dire si l'on ne connaît pas le potentiel d'un établissement au chiffre d'affaires par l'exploitant précédent.

**Une commissaire «Les Verts»** propose de consulter à nouveau les personnes spécialistes de la question à la GIM sur la volonté de maintenir ces deux types de contrats.

**LE PRÉSIDENT** indique qu'il faut attendre la liste que la GIM devait transmettre à la Commission à fin janvier.

**Une commissaire socialiste** se rallie au point de vue d'une commissaire «Les Verts\*», relevant que si cela est une décision politique, la Commission doit réfléchir, et avoir plus d'éléments en sa possession. Elle trouve qu'un loyer fixé sur le chiffre d'affaires est tout à fait normal et ne doit pas être fixé sur la surface du restaurant. Elle propose d'interpeller la GIM afin de connaître quel taux elle pense appliquer, et savoir si ce taux est tout à fait unitaire pour tous, ou si ce dernier restera variable en fonction des endroits.

**Un commissaire démocrate-chrétien** revient sur la question du taux et souhaiterait que l'on soit sûr sur le droit de fixer un tel taux. Sans base légale qui autorise à fixer un taux, on viole le principe de la légalité.

**Un commissaire libéral** quant à lui rappelle que si l'on a finalement introduit ce style de fermage, c'était en raison de la clause du besoin. Cette situation est tombée. Il remarque qu'aucune régie ne va fixer un loyer en fonction du chiffre d'affaires des volumes mis à disposition.

**Un commissaire UDC** observe que lorsque l'on fait plus de chiffre d'affaires les frais généraux augmentent, c'est lié.

**Une commissaire «Les Verts»** indique qu'elle a connaissance dans le marché privé où des locaux commerciaux sont loués, dont le bail est dépendant

au chiffre d'affaires qui n'est, en résumé, par toujours en défaveur ni du bailleur, ni du locataire.

**Un commissaire «A GAUCHE TOUTE»** observe qu'il lui paraît légitime de fixer un taux minimum de 7,5 % sur le chiffre d'affaires annuel brut pour un loyer ou un fermage. A part cela, il est d'avis qu'il faut garder les baux partiaires.

**Un commissaire libéral** remarque que l'on peut avoir un bail avec un propriétaire de commerce qui n'est pas forcément le propriétaire des murs. En revanche, dans ce cas, la Ville est propriétaire des murs, ce qui n'est pas la même chose, mais le rendement du commerce peut varier en fonction du chiffre d'affaires. Il relève que la Ville n'est pas propriétaire du commerce mais des murs, d'ailleurs ce n'est pas sa vocation.

**Une commissaire démocrate-chrétienne** s'interroge sur la question du contrôle de la comptabilité des commerçants-restaurateurs qui était effectué jusqu'à maintenant par une fiduciaire indépendante (cf. note de Mme NEURY, Baux partiaires, paragraphe 1).

**Une commissaire socialiste** relève que la Ville n'a pas les moyens de contrôler chaque buvette et restaurant pour vérifier si les déclarations sont conformes.

**LE PRÉSIDENT** propose de suspendre l'approbation de cet article 11 dans l'attente de compléments d'informations de la GIM (Mme NEURY sera interpellée sur les taux).

## **Article 12 Matériel Alinéa 1**

**Une commissaire «Les Verts»** se réfère à l'article correspondant au règlement du CA (art. 13 al. 2). Elle est d'avis qu'il est important que la Ville reste propriétaire des équipements dans le cas de compensation ou diminution de loyers en vue d'investissements et souhaite que l'article du PA-62 soit complété dans ce sens.

**Un commissaire UDC** demande comment définit-on le matériel de valeur en matière d'investissements dans un établissement ?

**Une commissaire libérale** indique que le bar et ses machines est la première chose coûteuse. Elle donne une liste d'autres choses coûteuses : toutes les installations de cuisine s'agissant d'un restaurant (frigos, congélateurs et différentes machines) ainsi que les tables et les chaises. Elle relève qu'il s'agit d'investissements et non pas de dépenses. Elle indique que c'est comme cela pour avoir traité de contrats.

**Un commissaire libéral** pense que cet article dépendra beaucoup du précédent.

**Une commissaire «Les Verts»** observe que UN COMMISSAIRE UDC a raison de poser la question sur ce que sont des investissements de valeur, car elle estime que cela n'est pas un terme très "juridique". Elle relève également la notion de "fixe" (réparations à la charge du locataire (petites réparations) ou celles du propriétaire (installations fixes) et pense qu'il serait mieux de remplacer par les termes "lourds et fixes".

**Un commissaire démocrate-chrétien** relève que le terme "valeur" est relativement imprécis. Il d'avis de mettre les termes en conformité avec le règlement du CA.

**Une commissaire socialiste** rappelle que tout le monde comprend ce qu'on appelle un investissement lourd, et cite à titre d'exemples le frigo, la cuisine, le piano, le bar (même si des machines sont mises à disposition). Elle observe que si le mot "fixe" était ajouté, on comprendrait que ce ne sont pas des choses qu'une personne pourrait emmener avec elle.

**Un commissaire libéral** précise que le règlement devrait simplement stipuler que, dans le contrat de location, il pourrait y avoir un inventaire des objets de valeur (par ex. fresque dans une salle de restaurant).

**Une commissaire libérale** relève qu'il est peu probable que les éléments de décoration proprement dits et typiques fassent partie de quelque chose que la Ville puisse imposer. Il n'est par conséquent pas question d'en faire un inventaire.

En ce qui concerne le fait que la Ville devienne propriétaire des installations lourdes et/ou fixes, il faut selon elle le nuancer, car l'exploitant paie un amortissement et des intérêts. Il faut bien entendu distinguer ce qu'il a payé comme amortissement sur quelque chose qui lui appartient des intérêts qui feraient éventuellement baisser le montant du loyer.

**Une commissaire «Les Verts»** remarque qu'il ne faut pas perdre de vue que le seul but de cet article est de prévoir une compensation possible pour éviter des investissements de la Ville.

**Un commissaire libéral** est d'avis que l'on doit favoriser le fait que l'exploitant puisse faire le décor qu'il souhaite, mais on doit également prendre des précautions sur ce qui est mis à disposition.

**Une commissaire libérale** rappelle qu'un exploitant peut faire faillite et qu'il est important de connaître dans ce cas de figure qui est détenteur des objets. C'est pour cela qu'il faut le spécifier, en particulier concernant une baisse de loyer pour financer un investissement, et ce afin notamment de savoir qui a le droit de revendiquer la propriété d'installations.

**Un commissaire UDC** précise que la Ville peut se substituer dans certains investissements dans le cas où un exploitant est motivé mais manque de moyens financiers.

**LE PRÉSIDENT** propose de passer au vote notamment sur la proposition de remplacement par le matériel "de valeur" par le matériel "lourd et fixe".

**Accepté à l'unanimité.**

**LE PRÉSIDENT** demande à M. GIROUD de faire une synthèse de ce qui a été voté.

Il met au vote la reprise d'une partie de l'article 12 PA-62, à la fin de l'alinéa 2, tendant à la reprise de l'article 13 al. 2 du CA qui précise "Dans ce cas de figure, au terme du bail, lesdits équipements restent la propriété de la Ville de Genève".

Oui : 1 (à gauche toute), 1 (verte), 2 (socialistes)

Non : 1 (libéral), 2 (UDC), 2 (PDC)

Abstention : 1 (radical)

**Cet objet est refusé.**

### **Alinéa 2**

**UN COMMISSAIRE LIBÉRAL** s'y oppose totalement.

**Une commissaire libérale** indique que le mot "peut" ne mange pas de pain.

**Un commissaire démocrate-chrétien** pense qu'il ne s'agit pas d'imposer un mobilier quelconque à un restaurant, mais il s'agit juste le cas échéant d'interdire un certain mobilier (par exemple : les parasols Coca-Cola et les chaises Heineken). Il s'agit bien de dire que la Ville peut édicter les normes de base, afin de fixer un cadre très large. Il estime cet alinéa 2 bien en l'espèce.

**Un commissaire libéral** est d'avis qu'il s'agit de respecter une égalité de traitement et de ne pas provoquer une concurrence déloyale.

**Une commissaire «Les Verts»** indique que cet alinéa 2 ne mange pas de pain. Elle relève qu'il manque ce que le CA avait prévu, à savoir l'alinéa 3 de l'art. 13 CA (engagement du locataire à entretenir les locaux et installations fixes loués...).

Elle relève qu'il est prévu dans cet article du CA de conclure des contrats d'entretien régulier par le locataire.

**Un commissaire UDC** observe que les installations techniques sont toutes soumises à des contrats d'entretien, contrôlés par le DCTI de la bien facture des ces contrats (par ex. installations de ventilation).

**LE PRÉSIDENT** met au vote le maintien de cet alinéa 2 de l'art. 12 PA-62 :

Oui : 1 (à gauche toute), 1 (verte), 2 (socialistes), 2 (PDC), 2 (UDC),  
1 (radical)

Contre : 1 (libéral)

Abstention : 0

**Cet objet est accepté.**

**LE PRÉSIDENT** met au vote la proposition d'ajouter une partie de l'alinéa 3 de l'art. 13 du CA, à savoir "Le locataire s'engage à entretenir les locaux et installations fixes loués".

**Un commissaire libéral** intervient en prenant comme exemple : La ventilation appartient à la Ville, elle ne fonctionne plus, qui paie ? Celui a qui elle appartient ?

**Une commissaire libérale** rappelle que le Code des obligations prévoit que le locataire doit procéder aux petits travaux, mais que c'est au propriétaire de maintenir la chose dans l'état qui soit conforme à l'usage pour lequel elle est louée. Elle relève qu'il y a dans les contrats de bail des clauses particulières qui signalent en particulier que lorsqu'il y a mise à disposition de machines, que les réparations, qui sont dues à une mauvaise utilisation, sont à la charge du locataire; en revanche celles qui sont dues à l'usage d'une certaine durée, sont à la charge du propriétaire. Elle est d'avis de ce fait d'indiquer cela dans un petit paragraphe no 3 qui détaillera.

**Un commissaire démocrate-chrétien** rappelle qu'en ce qui concerne de l'utilisation non conforme de machines, le Code des obligations ne prévoit rien.

**LE PRÉSIDENT** indique, concernant l'article 13 al. 3 du règlement du CA, qu'il devra faire l'objet d'une proposition écrite faite sur la base du Code des obligations. Les proposant sont invités à rédiger ce texte.

### **Article 13 Résiliation anticipée du bail à ferme**

**Une commissaire socialiste** demande lorsque l'on parle de "l'application stricte des conventions collectives" si on sait à qui ont fait référence ?

**Une commissaire libérale** répond par l'affirmative et indique que c'est la CCT 1998 pour ce qui est des établissements de restauration.

**Une commissaire «Les Verts»** s'interroge notamment en ce qui concerne les sous-locations (art. 14 lett. d CA). Elle remarque que le terme "après plusieurs avertissements" (art. 13 PA-62) est un peu vague. Faut-il indiquer un nombre d'avertissements ?

**Une commissaire libérale** rappelle, s'agissant des résiliations anticipées, que le Code des Obligations fixe ces cas et indique que cela correspond à peu près à la résiliation d'un contrat de travail pour justes motifs. Elle prend à titre d'exemple la rupture du lien de confiance entre le bailleur et le locataire, le locataire qui fait simplement du bruit, et précise que cela rentre dans la disposition qui traitent du non-respect des règlements de police. En revanche, en ce qui concerne le respect de conventions collectives, cela lui paraît difficile

de l'appliquer tel quel, dans la mesure où la Ville devrait être au bénéfice d'un jugement en force avant qu'elle puisse prononcer un avertissement.

**Une commissaire socialiste** se réfère à l'art. 14 du règlement du CA, qui lui semble clair, et propose de le reprendre tel quel et s'interroge sur les critères pour prononcer un avertissement et combien faut-il en prononcer ? Elle propose de reprendre la teneur de l'art. 14 du règlement du CA.

**Un commissaire démocrate-chrétien** rappelle qu'il n'y a pas de liens juridiques en général entre le bailleur et le sous-locataire. Il relève qu'il n'est pas sûr que l'on ait le droit de résilier un contrat au locataire, qui engendre évidemment une résiliation de contrat au sous-locataire. D'une manière générale on ne peut résilier un bail de durée déterminée uniquement que pour de justes motifs. Il indique qu'il n'est pas certain que cela fasse partie de ces justes motifs le fait qu'il y ait sur ce bail un contrat de sous-location dont le loyer soit un peu trop élevé.

**Une commissaire libérale** précise que la sous-location est un droit du locataire et ce avec l'approbation du bailleur, lequel examine la convention. Elle relève qu'à sa connaissance une jurisprudence récente considère comme un juste motif de résiliation d'un bail le fait d'avoir un sous-locataire sans avoir demandé d'autorisation.

**Un commissaire UDC** rappelle que l'on traite d'un règlement qui est fait à l'intention de professionnels dans le cas d'espèce et, à sa connaissance, le Code des obligations est un des outils premiers qu'une entreprise doit connaître. Pour ce dernier, c'est une évidence que cet outil est connu.

**Un commissaire libéral** remarque que dans ce cas la résiliation est un peu à sens unique. Or, une résiliation va dans les deux sens. Le locataire peut aussi résilier.

**Une commissaire «Les Verts»** indique que l'on pourrait reprendre l'art. 14 du règlement du CA, let. B et si tel est le cas, on pourrait ajouter "la législation et les directives sanitaires, **et de police**".

**Une commissaire libérale** est opposée à l'ajout proposé par Une commissaire «Les Verts» puisqu'il existe déjà des peines de police qui sont prévues par la loi genevoise (peines prévues en cas de dépassement, de bruit, etc..). Cela ferait double emploi et un cumul non nécessaire.

**LE PRÉSIDENT** met au vote le remplacement l'art. 13 du PA-62 par l'art. 14 du règlement du CA.

Oui : 1 (à gauche toute), 2 (socialistes), 1 (verte)

Non : 1 (libéral)

Abstention : 2 (PDC), 2 (UDC), 1 (radical)

**Ce remplacement est accepté.**

**LE PRÉSIDENT** met au vote la modification de l'art. 14 let. d en ajoutant "la législation et les directives sanitaires **et de police**".

Oui : 1 (radical), 1 (à gauche toute), 1 (verte), 2 (socialistes)

Non : 1 (libéral)

Abstention : 2 (PDC), 2 (UDC)

**Cette modification est acceptée.**

**Un commissaire démocrate-chrétien** rappelle qu'à Genève les locataires sont spécialement bien protégés; un locataire peut effectivement rompre son contrat en tout temps à certaines conditions qui sont assez simples à remplir.

### **Chapitre V Dispositions finales**

**LE PRÉSIDENT** propose l'ajout d'un article qui lui semble faire défaut par rapport au règlement du CA, soit l'article 19 qui stipule : "Le Code des obligations régit les relations contractuelles découlant du présent règlement".

**Un commissaire démocrate-chrétien** observe qu'il ne faut pas mentionner que le Code des obligations, mais des lois qui en découlent. Il ne faut pas être restrictif qu'au Code des obligations.

**LE PRÉSIDENT** propose alors de modifier de la manière suivante : "Le Code des obligations et les lois y afférentes régissent les relations contractuelles découlant du présent règlement".

**Une commissaire libérale** est d'avis de garder la première partie de cette phrase et d'y ajouter "le Code des obligations **ainsi que la LRDBH et son règlement d'exécution**".

**Une commissaire «Les Verts»** quant à elle a une autre proposition, se référant à l'art. 14 lett. a du règlement du CA et de dire "**Le Code des obligations ainsi que la législation relative au droit du bail**".

**Une commissaire libérale** indique être d'accord avec la teneur de l'art. 19 du règlement du CA.

**Un commissaire libéral** s'interroge lors des transferts de baux, par exemple lors d'un accident où un décès survient, qui reprend, comment cela se passe au niveau des héritiers, ou alors d'une maladie ?

**Une commissaire libérale** indique que le mort saisit le vif, ce qui signifie simplement que tous les contrats qu'avait le défunt sont repris par ses héritiers, à moins d'y mettre une note spécifique qu'on s'y oppose. Il existe des dispositions dans la LRDBH pour le cas où l'exploitant serait malade.

**LE PRÉSIDENT** met au vote le rajout dans le PA-62 sous chapitre V de l'art. 19 figurant dans le règlement du CA.

**Accepté à l'unanimité.**

**Article 14 Associations professionnelles  
Alinéa 1**

**LE PRÉSIDENT** ne voit pas comment le CM peut s'assurer du respect des dispositions du présent règlement.

**Alinéa 2**

**Une commissaire socialiste** s'interroge sur le sens de ce paragraphe et se demande qui sont les organisations professionnelles intéressées ?

**LE PRÉSIDENT** se propose d'interpeller M. MAUDET par e-mail sur l'esprit de l'art.

**ANNEXE A**

**PA-62 (05.04.2006) «Règlement municipal sur l'attribution et l'exploitation des restaurants et débits de boisson appartenant à la Ville de Genève».**  
RESUME DE L'ETUDE

**Chapitre I, Champ d'application  
Article 1, Etendue**

Pas modification

**Article 2, Définition  
Alinéa 1**

Pas de modification

**Alinéa 2**

Pas de modification

**Alinéa 3**

**LE PRÉSIDENT** propose de rajouter "... n'entrent pas dans le champ d'application du présent règlement".

La Commission est d'accord avec cette proposition et indique n'avoir plus de modifications à apporter à cet article 2.

**Chapitre II, Principes généraux  
Article 3, Egalité de traitement**

Pas de modification

**Article 4, Transparence**

### **Alinéa 1**

Après discussions, il est décidé par la Commission d'ajouter "... dans le respect des dispositions légales en la matière".

### **Alinéa 2**

Pas de modification

## **Article 5, Relations juridiques**

### **Alinéa 1**

**LE PRÉSIDENT** interpellera Mme SALERNO sur la justification du maintien des baux à ferme, l'incidence financière sur la suppression de ce bail et ce qui distingue un bail à ferme d'un bail tout court.

### **Alinéa 2**

**Un commissaire «A GAUCHE TOUTE»** remarque qu'il manque un mot : il s'agirait d'ajouter "... en droit superficie ...".

L'ajout est accepté par les membres de la Commission.

Alinéa 3

**Une commissaire libérale** propose d'ajouter "de façon directe".

## **Article 6, Répondants**

Après discussions, il est décidé par la Commission de modifier l'unique répondant en "Le répondant.." et de tous les baux en "des baux...".

## **Chapitre III, Attribution**

### **Article 7, Procédure**

**LE PRÉSIDENT** propose d'interpeller par e-mail Mme SALERNO l'invitant notamment à communiquer la liste des établissements qui devait être publiée fin janvier 2008 et propose d'arrêter la séance de ce jour.

## **Article 8, Critères d'attribution**

### **1ère phrase**

**LE PRÉSIDENT** propose aux membres de la Commission de réfléchir à cette première phrase de l'art. 8 et de faire ultérieurement des propositions de modifications.

### **2ème phrase**

Adoptée par la Commission.

### **3ème phrase**

**LE PRÉSIDENT** propose de réfléchir également au maintien ou à la suppression de cette troisième phrase.

#### **4ème phrase**

**Une commissaire «Les Verts»** propose de réfléchir et de préparer une phrase à ce sujet.

#### **5ème phrase**

Supprimée par votation.

**LE PRÉSIDENT** indique que l'article 8 sera repris lors d'une prochaine séance.

### **Article 9, Commission d'attribution**

Approuvé dans sa totalité par la Commission.

### **Chapitre IV, Exploitation Article 10, Durée**

Propositions faites, à voter.

### **Article 11, Rémunération**

**LE PRÉSIDENT** propose de suspendre l'approbation de cet article 11 dans l'attente de compléments d'informations de la GIM (Mme NEURY sera interpellée sur les taux).

### **Article 12, Matériel Alinéa 1**

**LE PRÉSIDENT** propose de passer au vote notamment sur la proposition de remplacement par le matériel "de valeur" par le matériel "lourd et fixe".

Accepté à l'unanimité.

Il met au vote la reprise d'une partie de l'article 12 PA-62, à la fin de l'alinéa 2, tendant à la reprise de l'article 13 al. 2 du CA qui précise "Dans ce cas de figure, au terme du bail, lesdits équipements restent la propriété de la Ville de Genève".

Cet objet est refusé.

### **Alinéa 2**

**LE PRÉSIDENT** met au vote le maintien de cet alinéa 2 de l'art. 12 PA-62 :

Cet objet est accepté.

### **Article 13, Résiliation anticipée du bail à ferme**

**LE PRÉSIDENT** met au vote le remplacement l'art. 13 du PA-62 par l'art. 14 du règlement du CA.

Ce remplacement est accepté.

**LE PRÉSIDENT** met au vote la modification de l'art. 14 let. d en ajoutant "la législation et les directives sanitaires **et de police**".

Cette modification est acceptée.

### **Chapitre V, Disposition finales**

**LE PRÉSIDENT** met au vote le rajout dans le PA-62 sous chapitre V de l'art. 19 figurant dans le règlement du CA.

Ce rajout est approuvé.

### **Article 14, Associations professionnelles**

**LE PRÉSIDENT** se propose d'interpeller M. MAUDET par e-mail sur l'esprit de l'art. 14.

ANNEXE B

E-mail: Cynthia.Neury@ville-ge.ch

Envoyé : mardi, 19. février 2008 15:25

À : Dossan.G

Objet : Suivi pour les travaux sur le PA-62

Monsieur Le Président ,

A la demande de Madame Salerno, je vous informe que dès lors j'assumerai l'interface entre la Magistrate et les différentes Commissions émanant du Conseil Municipal.

En date du 4 février 2008, vous avez adressé un courriel à la Magistrate lui priant de vous fournir des informations en vue de pouvoir mener à bien les travaux sur le PA-62. Veuillez trouver ci-dessous des éléments de réponse:

#### **1. Les différences essentielles entre les différents baux**

Situation initiale :

En 2005, le Conseil administratif a décidé de centraliser la gestion de tous les fermages de la Ville de Genève au sein de la Gérance immobilière municipale.

Dans ce cadre, une réflexion plus générale a été initiée par le Département des finances sur l'ensemble des fermages de la Ville de Genève.

Une réorganisation a été entreprise pour les établissements publics au bénéfice d'un contrat de bail à ferme par volonté de les modifier en deux types de contrat, d'une part en baux commerciaux, d'autre part en baux partiaires.

Cette évolution visait un double objectif :

1. Clarifier le rôle de la Ville de Genève en relation avec ces établissements. En effet, la notion de fermage a généré trop fréquemment une confusion dans l'esprit du public : elle a été associée à celle de responsabilité de la Ville dans la gestion et l'exploitation du lieu loué.

## **2. Alléger la gestion et le suivi administratif délégués à la Gérance immobilière municipale (GIM).**

Le Conseil administratif a ainsi passé en revue l'ensemble des objets et identifié ceux qui pouvaient être soumis à une relation contractuelle fondée sur le bail commercial et ceux se prêtant favorablement à un bail partiaire.

### **Baux commerciaux**

Il s'agit d'un contrat de bail à loyer dont la particularité est de permettre une indexation annuelle fondée sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation. Les locataires concernés par ce type de bail à loyer sont désormais au bénéfice d'un contrat commercial type auquel se sont ajoutées des clauses spécifiques étroitement liées au lieu d'exploitation. Ils sont soumis au règlement fixant les conditions de location des locaux commerciaux et places de stationnement de la Ville de Genève entré en vigueur le 1er octobre 2006.

Un loyer fixe et indexé est versé par le locataire au bailleur, la Ville de Genève, en contrepartie de la mise à disposition de l'objet.

### **Baux partiaires**

Il s'agit d'un contrat dont le loyer repose sur une base minimale. Le loyer annuel est ensuite calculé sur le chiffre d'affaires hors taxes dûment certifié conforme par un organe de contrôle indépendant. Le loyer est resté proportionnel au chiffre d'affaires réalisé et une redevance minimum a été prévue.

Le but de cette évolution visait essentiellement la simplification des contrats en place et la décharge de responsabilité de la Ville de Genève dans la gestion et l'exploitation du lieu. Il s'agit à titre d'exemple des restaurants de la Perle du Lac, du Lacustre ou des Halles de l'Île.

## **2. Maintien des baux à ferme et justifications**

A terme le bail à ferme non agricole est destiné à disparaître et à être transformé, soit par un bail partiaire, soit par un bail commercial classique, comme décidé par le Conseil administratif en date du 11 octobre 2006.

### **3. Les incidences financières pour la Ville face à la suppression des baux à ferme :**

Il est difficile de répondre de manière précise à cette question compte tenu du fait que les incidences financières dépendent de multiples variables. Toutefois, il peut être affirmé que si un bail à ferme non agricole est transformé en bail partiaire, il n'y aura aucune incidence financière pour la Ville. En revanche, on ne peut être aussi certain lors de l'établissement d'un bail commercial. En effet, cela dépend directement des rapports des fermiers, d'où une réponse conditionnée : si les fermiers communiquent de manière scrupuleuse et transparente le chiffre d'affaires réel à la GIM, on peut affirmer alors qu'il n'y aura aucune incidence financière pour la Ville.

### **4. La liste des établissements appartenant à la ville**

La liste des établissements appartenant à la Ville de Genève sortira finalement au début du mois de mars. Comme promis, les membres de la Commission du règlement en auront la primeur.

J'espère que ces informations vous seront utiles et combleront vos attentes.

Tout en restant à votre disposition pour tout éventuel renseignement complémentaire dont vous pourriez avoir besoin dans le cadre de l'avancement de vos travaux sur le PA-62, je vous prie de croire, Monsieur Le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

Cynthia Neury, Assistante de direction

## 10. Séance du vendredi 18 avril 2008

**Présidence** : LE PRÉSIDENT Guy

### 1. Approbation du procès-verbal du 11 avril 2008

Sur remarque d'une commissaire socialiste, il est décidé de supprimer la première phrase figurant en page 5 du procès-verbal, 6ème paragraphe.

en page 6 dudit procès-verbal, au dixième paragraphe, un commissaire démocrate-chrétien apporte une modification à la phrase : « Il ne faut pas faire le débat pour définir le cahier des charges des commissions... ».

Une correction est apportée en page 7 à la demande d'un commissaire libéral en ce sens qu'il faut entendre par « Commission des travaux et constructions, proposition de la nommer Commission des constructions ».

**LE PRÉSIDENT** souhaite la bienvenue à Mme SALERNO et la remercie d'avoir communiqué la liste des établissements de la Ville de Genève.

**LE PRÉSIDENT** passe la parole à Mme SALERNO.

**Mme SALERNO** commente la réalisation de la brochure des établissements qui a demandé beaucoup d'énergie quant à sa réalisation. Elle rappelle que sa durée de vie est très limitée, notamment en raison du fait que les établissements changent, raison pour laquelle cette brochure a été faite en noir et blanc. Le reste est sur Internet, ce qui permet une mise à jour actualisée. Un travail identique, comme annoncé à la Commission du logement, a été entrepris s'agissant de répertorier le patrimoine financier sur une base de données.

**Une commissaire socialiste** s'interroge, en lisant la page 15 de la brochure, et demande si le « locataire » est le détenteur du bail et « l'exploitant » la personne qui en a la patente ? Selon elle, la fondation n'a pas de patente.

**Mme SALERNO** indique qu'elle vérifiera. Elle relève qu'une société peut être locataire. En revanche, selon elle, l'exploitant est une personne.

**LE PRÉSIDENT** demande à Mme SALERNO si elle a des commentaires à formuler sur la modification du règlement du CA.

**Mme SALERNO** indique qu'elle préfère laisser terminer sereinement le travail de la commission.

**Une commissaire socialiste** indique avoir un problème de fond sur le fonctionnement du PA du 15 mars 2006 qu'on est en train d'éplucher et d'étudier. Elle indique qu'entre-temps, si elle a bien compris, des modifications ont été apportées par le département quant aux différences essentielles dans les baux, c'est-à-dire de moins en moins de fermages, des baux partiels etc... Elle relève être mal à l'aise de continuer à travailler sur

ce projet de règlement envoyé par le CM alors qu'il y a eu de grands changements. Elle pense qu'entre-temps une fois le travail terminé cela sera entre-temps modifié. Elle trouve que la présente commission fait un travail de "singe" et qu'il serait mieux de repartir sur de nouvelles bases. Elle ne souhaite pas continuer, pour sa part, à travailler sur un texte qui risque d'être obsolète, et risque d'être modifié.

**Mme SALERNO** indique que séquentiellement 6 motions avaient été déposées et renvoyées en commission du règlement. Elle rappelle qu'il n'y a pas de décision supplémentaire s'agissant des établissements publics par l'actuel conseil. Les décisions relatives aux modifications de bail à loyer l'ont été par l'ancien conseil. Elle indique qu'aujourd'hui il existe encore 6 contrats de bail à ferme. La magistrate rappelle également que la modification du bail à ferme agricole en bail partiaire, et le reste en bail commercial, est une décision de l'ancien conseil qui vaut aussi pour le nouveau, en ce sens qu'elle n'a pas été remise en question par le nouveau.

**Mme SALERNO** rappelle que cette modification est intervenue quant aux différents contrats de bail à loyer avec quand même l'idée de dire que plus on est sur des régimes qui sont similaires, plus cela sera simple dans la gestion, plus cela sera transparent et juste. Elle rappelle également que lorsque la commission travaille sur base réglementaire, elle ne doit pas interférer dans la gestion des services.

**Un commissaire libéral** observe qu'il existe encore 6 baux à ferme et demande s'il peut avoir la liste.

**Mme SALERNO** croit qu'elle l'a fournie à la commission, mais peut tout à fait la transmettre.

**Un commissaire libéral** demande si l'on doit attendre qu'ils arrivent à échéance ou s'il y a une nouvelle modification possible en négociant avec les locataires pour changer leur bail.

**Mme SALERNO** répond qu'en principe on doit attendre l'échéance.

**Un commissaire démocrate-chrétien** revient sur le statut ou la personnalité des exploitants et remarque qu'à la page 47 de la brochure remise par les services de Mme SALERNO que l'exploitant est une association. Il demande si elle est peut être exploitante, titulaire de la patente, sans être une personne physique.

**Une commissaire libérale** se réfère aux notions données par la LRDBH.

**Une commissaire «Les Verts»** se réfère à la lettre du 12 mars 2008 contenant un certain nombre de remarques par rapport à l'audit de la Cour des comptes, et où Mme SALERNO dit, par rapport à la politique de rendement, qu'elle indique assumer le choix politique de préserver le tissu social et l'animation du quartier. Elle souhaite entendre Mme SALERNO à ce sujet et lui demande comment elle imagine pouvoir faire à la fois de la

rentabilité et de la bonne gestion, et en même temps préserver cette chose-là d'une part, et d'autre part, par rapport à l'Agenda 21, demande si l'on pourrait imaginer que ces questions transparaissent aussi aux choix des futurs gérants des différents fermages de la ville.

**Mme SALERNO** indique pour sa part que "bonne gestion" et "rentabilité" ne sont pas des notions similaires et remarque que l'on peut bien gérer un endroit sans qu'il ait une forte rentabilité. Elle relève que, selon elle, l'intérêt d'avoir des établissements publics en ville de Genève, c'est aussi d'abord avoir un espace public accueillant avec des lieux de détente, où l'on peut manger, boire un verre, pour certains avoir des espaces qui sont positionnés de manière privilégiée sur le domaine public. Elle relève que cela est important, dès lors que cela est une carte de visite de la ville en tant que collectivité publique et non propriétaire des lieux. Elle remarque que l'utilité d'en avoir autant c'est justement de pouvoir promouvoir ces établissements de convivialité non pas uniquement pour les touristes mais aussi pour personnes qui utilisent et vivent dans le quartier. Même remarque également pour les arcades commerciales de la ville de Genève. Elle indique que ce sont aussi des lieux qui doivent renforcer et améliorer la qualité de vie du quartier (par ex. : épiceries, coiffeurs, lieux de restauration, etc...).

**Mme SALERNO** pense qu'il est important d'abord un lien plus étroit avec les personnes qui tiennent, qui convivent ces lieux, d'avoir aussi une vision plus cohérente du patrimoine de la ville. Elle observe qu'il y a aussi une utilité pour la ville d'être détentrice des murs aussi bien d'arcades commerciales que d'établissements publics. S'agissant de l'Agenda 21, elle relève qu'il repose sur 3 piliers : social, environnemental et économique. Comment ces objets peuvent être en lien avec l'Agenda 21 ? Mme SALERNO indique en avoir parlé en développant le côté convivialité et social dans les quartiers. En ce qui concerne le côté environnemental, elle essaie, s'agissant des établissements lorsqu'ils sont mis en offre publique dans la presse, de privilégier tout ce qui est consommation locale, d'avoir des produits locaux à la carte et une restauration qui respecte ces données. Elle rappelle que sa volonté est de poursuivre dans cette voie mais remarque que cela existait déjà avant son arrivée. Elle indique pouvoir communiquer par exemple le cahier des charges des Halles de l'Ile.

**Une commissaire socialiste** observe qu'il en ligne sous le [www.ville.ge.ch](http://www.ville.ge.ch) (gim).

**Une commissaire «Les Verts»** indique avoir vu dans la presse la volonté d'avoir un certain nombre d'établissements qui contribuent à la vie conviviale et sociale et ne visent pas uniquement la rentabilité, la suggestion qu'il y ait toujours un plat du jour à 14 CHF dans certains établissements, cette vision de la gestion des établissements, également le souci de contribuer également à l'environnement à travers des critères environnementaux (protection locale, économie d'énergie, tri des déchets). Elle se demande s'il n'y aurait pas lieu de les intégrer à travers une clause générale en début de

règlement ou de les intégrer éventuellement à travers des critères d'attribution.

**Mme SALERNO** indique que toutes ces préoccupations sont déjà intégrées dans le cahier des charges; elles le sont systématiquement et déjà par son prédécesseur. Elle observe que maintenant c'est plus compliqué, et on peut y réfléchir, une réflexion à laquelle la commission pourrait aider mais en définitive elle est interne au service. Une réflexion est en cours sur la manière dont on contrôle les établissements, quels moyens a-t-on, notamment au niveau des ressources humaines.

**Une commissaire «Les Verts»** se réfère à la note de Mme NEURY, notamment sur la fixation d'un taux de pourcentage pour les baux partiaires.

**Mme SALERNO** indique avoir lu les notes de séances de la commission et avoir compris que le travail d'étude n'était pas terminé. Elle pense que la commission devrait terminer sereinement ses travaux et en discuter plus tard. S'agissant du taux de 7,5 %, Mme SALERNO relève qu'elle s'est basée sur l'avis de juristes et de personnes spécialisées dans le droit du bail. Elle rappelle que la ville a eu des contrats avec d'anciens exploitants d'espaces publics avec lesquels elle a été en litige pendant des années (par ex. le Lacustre, les Vernets, l'Île Rousseau, les Halles de l'Île, etc..).

**La magistrate** voit les difficultés actuelles sur les cahiers des charges ou les contrats proposés aux nouveaux exploitants. Elle essaie de se faire appuyer et conseiller au maximum par des personnes qui ont les compétences afin de que cela soit plus simple par la suite et au cas où il y aurait un problème dans le futur. Plus on essaie de faire les choses simplement, clairement et de manière à être protégé par le droit, plus simple cela sera par la suite. Elle indique ne pas avoir de jugement s'agissant de la fixation du taux dans le bail partiaire.

**Un commissaire libéral** remarque que le détenteur d'une patente n'est pas forcément l'exploitant. Une SA peut engager une personne qui a une patente. Cette personne doit avoir un minimum d'heures de présence dans l'établissement.

Il relève par contre que le détenteur du bail n'est pas forcément l'exploitant, ledit exploitant peut se constituer en SA ou en Sàrl, ce n'est donc pas forcément une personne physique.

**Un commissaire «A GAUCHE TOUTE»** demande si la ville accepterait qu'une personne exploite plusieurs établissements.

**Mme. SALERNO** répond quant à elle par la négative, en relevant qu'il ne s'agit pas de la réponse du CA.

**Une commissaire libérale** fait référence à la notion d'exploitant et de détenteur de la patente dans la LRDBH et demande s'il est prévu d'avoir des règles plus strictes que les règles cantonales.

**Mme SALERNO** précise n'en avoir pas encore discuté. Ce n'est pas un sujet qui a été abordé.

**Une commissaire libérale** remarque que l'on a le droit d'avoir 2, voire éventuellement 3 restaurants pour lesquels on est responsable en tant que détenteur de patente. Elle demande pourquoi ne pas accorder un bail à un exploitant qui a une entreprise qui fonctionne bien.

**Mme SALERNO** remarque que Une commissaire libérale a raison. Chacun peut argumenter de part et d'autre. Elle remarque que la ville veut favoriser les projets d'autres personnes (qui ne peuvent pas exploiter dans le privé) qui n'ont par ailleurs pas d'autres établissements qui fonctionnent bien.

Sur remarque d'une commissaire libérale, Mme SALERNO indique que la faillite n'a jamais été un critère.

**Un commissaire démocrate-chrétien** demande ce que ferait la ville si par hasard un établissement était vacant sans personne pour le reprendre à part une personne qui aurait déjà une exploitation à la ville. Le lui refuserait-on ?

**Mme SALERNO** observe que ce cas ne s'est jamais posé et qu'il est difficile d'y répondre. Elle rappelle que c'est n'est pas elle qui décide, mais le CA. Elle indique que la ville continue à octroyer à une personne qui a déjà d'autres établissements un établissement supplémentaire. Elle prend à titre d'exemple « les Vernets » qui n'est pas des plus simples à louer. Pour le surplus, elle rappelle qu'il n'y a pas d'établissements que la ville n'arrive pas à louer.

**Un commissaire libéral** rappelle que la ville doit aussi offrir une possibilité à certains d'exploiter. C'est un argument qui se défendait à l'époque il y avait encore la clause du besoin. Il demande ce qu'il en est du restaurant ou buvette de la piscine des Vernets où il y a des travaux, notamment le changement de baies vitrées remplacées provisoirement par les murs.

**Mme SALERNO** observe que s'agissant des travaux et des aménagements du lieu il faut auditionner son collègue, M. PAGANI, car c'est lui a la gestion pleine et entière de ce dossier. S'agissant de la relation avec l'ancien exploitant, que la ville est en litige justement pour la reprise de l'inventaire, que la ville n'entend pas payer 150.000 CHF pour du matériel qui n'en vaut que 10.000 CHF. De surcroît la ville ne saurait pas quoi en faire. Elle indique que les groupes qui auraient été intéressés à reprendre les lieux, vu la difficulté à discuter avec l'ancien exploitant, ont baissé leurs prétentions et ont quitté le navire. La question s'est posé au sein des services de Mme SALERNO de savoir si la ville n'allait pas finalement racheter l'inventaire. Elle indique qu'à ce jour, une entreprise a fait une proposition fixe. Mme SALERNO aurait souhaité plus qu'une seule postulation pour en discuter avec ses collègues. Actuellement un second groupe serait intéressé tout en demandant un délai à mi avril pour faire une proposition écrite.

**Une commissaire socialiste** revient sur la location de plusieurs établissements. Elle indique ne pas être gênée avec le fait qu'une personne ayant 2 ou 3 établissements privés en ait un de plus en ville. Elle remarque en lisant la brochure remise par les services de Mme SALERNO que plusieurs locations d'établissements arrivent à échéance en 2008. Elle demande, s'agissant du renouvellement des baux (5 ans), si on doit laisser la latitude au département ou cela doit-il figurer dans le règlement ?

**Mme SALERNO** indique que la pratique actuelle est 5 ans et précise que pour tout ce qui n'était pas ex-fermagés, le renouvellement était très souvent tacite.

**Mme SALERNO** observe que les baux de durée trop importante sont dangereux. En effet, si l'on n'est pas satisfait du locataire sans bons motifs, on risque de se trouver avec un établissement de 10 / 12 ans immobilisé. Elle propose de ne pas figer dans un règlement des durées trop importantes qui lient la ville. Selon cette dernière, 5 ans lui semblent raisonnable, sauf cas particulier (par ex. investissements lourds).

**Un commissaire libéral** est d'avis sur cette question de laisser une liberté de manœuvre aux magistrats pour la durée sur bail. Il précise que s'il y a un article qui stipule que l'on doit tenir compte de l'investissement qu'a fait le locataire pour se mettre d'accord sur la durée et pour l'encourager sur l'entretien, cela répond à cette question.

**Une commissaire libérale** se demande s'il ne serait pas judicieux de s'entourer de renseignements, par exemple auprès d'agents d'affaires, afin de savoir quelles sont les durées habituelles de baux sur les établissements changeant d'exploitant.

**Mme SALERNO** trouve que cela est une bonne idée.

**Une commissaire socialiste** demande par rapport aux échéances de 2008, y aura-t-il des appels d'offres ou seront-elles automatiquement renouvelées ?

**Mme SALERNO** indique que cela va dépendre, précisant qu'aujourd'hui elle n'a pas les moyens humains pour tout changer du jour au lendemain. Elle précise qu'actuellement son département est dans une étape "état des lieux" et doit s'entretenir avec le personnel de la GIM.

**LE PRÉSIDENT** remercie Mme SALERNO et la libère.

**LE PRÉSIDENT** demande s'il y a d'autres demandes d'audition.

**Une commissaire libérale** propose d'auditionner un responsable de la Société des cafetiers-restaurateurs.

**Un commissaire UDC** propose quant à lui l'audition d'un agent d'affaires.

**LE PRÉSIDENT** demande sur quoi va porter leur audition.

**Une commissaire libérale** propose de demander leurs éventuelles doléances par rapport à la GIM, ce dont ils ont besoin.

**Une commissaire socialiste** quant à elle rappelle que la commission n'est pas là pour cela. Elle abonde dans le sens de Mme OLVIER et a l'impression que l'on fait du "travail de singe". Elle se demande ce que la commission fera des doléances de la société des cafetiers-restaurateurs par rapport au travail qui est demandé.

**Un commissaire libéral** observe que l'intérêt essentiel est de connaître la valeur du marché. C'est cela qui peut intéresser la commission.

**LE PRÉSIDENT** comprend tout à fait le souhait d'auditionner une personne sur le prix du marché. En revanche, ce qui le dérange plus, ce sont ceux que la commission va auditionner, rappelant que ceux qui seront auditionnés seront les personnes qui sont de l'autre côté de la barrière, qui ont tout intérêt à dire à la commission que le prix du marché décidé est trop cher. Si le souhait de la commission est d'auditionner une personne indépendante, il peut le comprendre. Il relève que la société des cafetiers-restaurateurs est trop investie, cela le dérange. Qui auditionner comme agent d'affaires ? Y-a-t-il une association faïtière ?

**Un commissaire libéral** remarque que la société des cafetiers-restaurateurs n'a pas d'intérêt particulier. La seule chose qu'elle peut craindre, c'est que la ville, en mettant sur le marché des locaux en dessous du prix, fasse une sorte de concurrence déloyale par rapport aux autres exploitants qui doivent payer un local qui se pratique à une certaine valeur.

**LE PRÉSIDENT** met au vote l'audition de la société des cafetiers-restaurateurs.

Oui : 2 Libéraux

Non : 3 Verts, 3 Socialistes

Abstention : 1 UDC, 1 PDC, 1 Radical, 1 AGT

**Cette audition est refusée.**

Après discussion avec les membres de la commission, **LE PRÉSIDENT** interpellera la Chambre de commerce par écrit sur les critères d'estimation de l'état locatif des établissements publics destinés à la restauration.

## 11. Séance du 6 juin 2008

**Présidence : LE PRÉSIDENT** Guy

**LE PRÉSIDENT** indique avoir envoyé un e-mail à la Commission du règlement, laquelle ne contient pas les adresses e-mail des membres de cette commission. Un double de cet e-mail daté du jeudi 5 juin 2008 est remis aux commissaires présents.

**LE PRÉSIDENT** commente ce document, s'agissant des informations obtenues dans les milieux immobiliers.

**LE PRÉSIDENT** interpelle les membres de la Commission si, avec ces informations, elle peut voter le projet d'arrêté. **LE PRÉSIDENT** ouvre la discussion sur ce point, rappelant que Mme SALERNO et sa collaboratrice ont été auditionnées deux fois.

**Une commissaire socialiste** propose d'avoir par écrit le projet de règlement tel qu'il ressort avec toutes les modifications qui ont été apportées, ceci afin d'avoir une vue d'ensemble. Elle relève que la Commission a travaillé de manière parcellaire, article par article, et pense que cela est bien avoir une vision d'ensemble.

**Une commissaire libérale** observe que la prochaine fois la Commission aura un autre président ainsi qu'une nouvelle composition de la Commission, ce qui aura pour incidence de compliquer un peu plus les travaux.

**Une commissaire «Les Verts»** rejoint la proposition d'**une commissaire socialiste** rappelant que la commission n'a pas une vision claire et globale de ce que donne ce nouveau règlement. Elle souhaite également revenir sur un point qu'avait soulevé une commissaire «Les Verts», qui était de rédiger une proposition d'amendement en ce qui concerne les critères d'attribution. Il avait été question de rajouter dans ces critères la question environnementale dans le sens où il serait souhaité que les exploitants s'engagent à respecter un minimum de critères environnementaux, par exemple qu'ils s'engagent à respecter les conventions collectives.

La proposition d'amendement tendrait à un rajout à l'article 8, après peut-être les conventions collectives, à s'engager fermement à respecter les conventions collectives, s'engager à une exploitation respectueuse de l'environnement, au tri des déchets, à l'usage de produits locaux et de produits d'entretien non polluants et d'ampoules basse consommation.

**Un commissaire démocrate-chrétien** est d'accord avec **Une commissaire «Les Verts»** sur le fait qu'il faut mieux prévoir cela dans un règlement que dans un contrat, étant précisé que les Conseils administratifs ne sont pas éternels. En revanche, s'agissant de l'usage des produits locaux, **le commissaire démocrate-chrétien** trouve que cela est un peu compliqué. Il

relève que tout le monde est d'accord avec le principe d'utiliser des produits locaux, mais remarque que cela ne sera concrètement parfois pas possible d'utiliser de tels produits (par exemple : un restaurant chinois).

**Une commissaire socialiste** quant à elle aurait placé l'usage des produits locaux avant les déchets.

**Une commissaire libérale** rappelle que le respect des conventions collectives c'est quelque chose qui est de droit, elles font partie de la législation. Il lui semble que si la commission tient à l'indiquer, il faudrait le mettre comme critère d'attribution qui respecte déjà les conventions collectives. On pourrait imaginer qu'un patron d'un restaurant bien connu de la juridiction des prud'hommes, qui ne respecte pas les conventions collectives qui s'engagerait à le faire l'avenir n'aurait pas le même impact que s'il ne les respecte pas déjà. À son avis, il faudrait indiquer que si la personne œuvrant déjà dans la branche de la restauration et des débits de boisson, elle ne soit pas connue pour manquements aux conventions collectives, et que cette dernière s'engage pour l'avenir.

**La commissaire libérale** fera une proposition de phrase à ce sujet.

**Une commissaire socialiste** pense qu'il faut aussi laisser un esprit de décision à la GIM, ou aux personnes de la Commission d'attribution qui se renseignent sur les exploitants. Pour elle, cela va de soi que la GIM ne donne pas en supplément un autre établissement à une personne qui ne remplit pas les conditions. En ce qui concerne les produits du terroir / les produits locaux, elle est d'avis de laisser cela dans le règlement. Cela dépend de la spécificité du restaurant question. En résumé elle est d'avis de laisser dans le cahier des charges ce point en fonction du type de restaurant à qui on l'accorde.

**Un commissaire démocrate-chrétien** pense qu'il faut prévoir dans le règlement qu'une des conditions à l'octroi d'une autorisation d'un local, c'est le respect des conventions collectives de travail car si l'on devait refuser un établissement à quelqu'un sous prétexte qu'il a mauvaise réputation, condition qui n'est pas dans le règlement, il y a là un défaut de base légale. Cela viole le principe de la légalité. Il relève que toute décision doit reposer sur une base légale.

**Une commissaire socialiste** revient sur les notions de produits du terroir et produits locaux. Pour elle, la notion de produit local c'est par exemple de ne pas importer des haricots du Kenya, des pommes du Chili, etc. Selon elle, les produits du terroir sont des spécialités locales. La notion de produits locaux est une notion un peu plus souple.

**Un commissaire libéral** quant à lui, pense important de dissocier ce qui doit figurer dans un règlement, qui peut être accompagné de recommandations qui ne doivent pas forcément figurer dans un règlement.

**LE PRÉSIDENT** ne voit pas comment faire physiquement des recommandations dans un règlement.

**Un commissaire «LES VERTS»** relève que le plus bas échelon d'une structure juridique est le règlement, les recommandations n'auraient aucune valeur. Selon lui ceci doit figurer dans le règlement.

**Une commissaire libérale** comprend tout à fait le désir que l'on tienne compte des gens qui ont pu avoir un mauvais passage et qui ensuite se sont améliorés. En revanche, il n'est pas question d'exclure des gens qui ont fait faillite, c'est d'exclure les gens qui actuellement font marcher un établissement public, mais qui le font de manière contraire aux règlements. Ce sont ces gens-là qu'elle souhaite exclure.

**Une commissaire socialiste** remarque qu'il peut y avoir 2 ou 4 personnes qui postulent pour les Halles de l'île par exemple, que l'on peut choisir une personne, tout en écartant les autres. La Ville n'est pas illégale et indique qu'à un moment il y a un choix à faire. Elle relève que la Ville n'a pas à justifier son choix.

**Une commissaire «Les Verts»** propose effectivement de parler de l'usage des produits locaux en premier et propose de formuler : « à l'usage des produits locaux en priorité ».

**Un commissaire démocrate-chrétien** rappelle qu'en droit administratif toute décision rendue doit être motivée.

**Une commissaire libérale** indique que la convention collective qui s'applique la restauration et à l'hôtellerie en Suisse est une convention nationale qui s'appelle CCNT 1998 et qui est revue, pour le canton de Genève, chaque année. Elle rappelle également le principe dit de la légalité. Pour respecter ce principe, il faut l'écrire. S'il n'est pas écrit dans un règlement et qu'il est appliqué c'est rédhibitoire, on ne peut pas le mettre en place. Elle propose d'ajouter une phrase comme celle qui figure dans le règlement de la GIM, à savoir que la décision est définitive et ne peut pas faire l'objet d'un recours.

**Une commissaire socialiste** voit mal comment on peut introduire dans un règlement l'obligation de respecter une loi. Elle rappelle également que, par exemple, pour un poste de travail plusieurs candidats peuvent se présenter. Si un des candidats n'a pas obtenu le poste, ce n'est pas forcément dû un problème de réputation. Il y avait juste d'autres dossiers qui étaient certainement meilleurs.

**LE PRÉSIDENT** propose de passer au vote les propositions suivantes :

1er amendement, rajout d'un critère dans l'article 8 :

*S'engager à une exploitation respectueuse de l'environnement notamment quant à l'usage de produits locaux en priorité, au tri des déchets, à l'usage de produits d'entretien non polluants et ampoules basse consommation.*

Oui : 1 AGT, 3 Verts, 2 Socialistes, 2 PDC

Non : 2 Libéraux

Abstention : 1 Socialiste, 1 Radical, 2 UDC.

**Sur quoi, l'ajout est accepté.**

2ème amendement, ajout de : Les décisions d'attribution ne sont pas sujettes à recours.

**Un commissaire libéral** intervient et prend à titre d'exemple le cas où l'on apprend qu'une certaine personne s'est vue attribuer un établissement, qu'on saurait qu'elle ne répond pas à certaines conditions et qu'on entend faire recours contre cette décision parce qu'il y a un élément qui permet de démontrer cela.

**Un commissaire démocrate-chrétien** indique que cela n'est pas possible d'un tiers car il faut un intérêt juridique.

Oui : 1 AGT, 3 Verts, 3 Socialistes, 2 Libéraux, 1 UDC, 1 Radical, 1 PDC

Non : aucun

Abstention : 1 UDC, 1 PDC

**Cet ajout est également accepté.**

**LE PRÉSIDENT** rappelle aux membres de la Commission que certains points restent en suspens, actuellement sans décision.

**LE PRÉSIDENT** se réfère aux notes de séance du 22 février 2008, en page 12, notamment sur l'article 10, sous "Durée" et indique ne pas se souvenir des propositions faites (cf. réponse de Mme SALERNO).

Un résumé de ce qui a été voté va être fait par **M. DOSSAN**, les objets qui n'ont pas encore été votés (cf. art. 8 notamment, et art. 14) seront mis au clair et seront transmis à son successeur.

N. B. : L'e-mail daté du jeudi 5 juin 2008 de Le Président est joint aux présentes notes de séances.

## 12. Séance du 3 avril 2009

### COMMISSION DE REGLEMENT DU 27/03/09.

Procès-verbaliste : Mlle Françoise EYEBE

#### 2° PA-62 (05.04.2006).

La CR Accueille Mme Salerno, conseillère administrative en charge du département des finances et du logement, afin de l'auditionner sur le PA-62. Aussi, la CR souhaite reprendre un point en attente depuis le 15 mars 2006, qui n'a pas eu d'autres dispositions que celles arrêtées en avril de l'année dernière.

La CR aimerait savoir s'il y a un projet de règlement dans ce sens de la part du département, ou si elle doit continuer à se pencher là-dessus et de quelle manière. En effet, dernièrement elle a reçu un PA du groupe AGT (à gauche toute) fixant les conditions de location des locaux commerciaux et des places de stationnement de la ville de Genève, qui avait été envoyé à la CL. La question que se pose la CR, est celle de savoir, si elle doit clore le sujet ou continuer à travailler sur ce PA-62 et dans quel sens. En outre, elle voudrait avoir le point de vue de Mme SALERNO et les perspectives du département.

**Mme SALERNO** reprend que, ce règlement est une vieille proposition de Mars 2006 qui a deux sources. La première c'était un mécontentement du municipale dans la gestion que la ville faisait de ses fermages et de ses établissements publics. Par ailleurs, il y avait aussi la volonté de certains de « chicaner » le magistrat libéral en charge du département des finances, qui s'occupait de l'attribution des fermages et allait poser son mandat en 2007. Elle rappelle qu'il ne faut pas oublier que durant cette période, il y avait une vraie campagne électorale. Aussi, les choses que le CM demandait, étaient des choses pertinentes dont le CA s'est inspiré. Entre temps, le CA avait fait un règlement. Lorsque le CM a renvoyé le document à la commission, le CA a réglémenté et cela n'a pas plu au CM. LE PRÉSIDENT qui était à la fois maire et ancien président du municipal siégeant dans cette commission, peut corroborer que, la commission était un peu coincée, parce qu'elle avait un règlement du CA, un PA et un règlement du CM. En outre, elle précise que, le règlement sur les établissements publics du précédent CA n'est pas si mal que ça. Il donne un cadre qu'elle utilise jusqu'à maintenant et qu'elle avait expliqué lorsqu'elle est venu sur invitation de M DOSSAN.

Pour répondre à la question que la CR pose, qui est celle de savoir qu'est ce qu'elle fait du règlement du CA sur les établissements publics, Mme SALERNO précise qu'elle peut en faire ce qu'elle veut, c'est à elle de décider. Elle explique que, si elle était en commisse, elle ne voterait pas le règlement, car il n'a plus tellement de sens. Elle rajoute que le groupe AGT et le groupe CR ont un projet commun, cela risque de rendre difficile l'aide qu'on pourrait apporter au CR. Elle demande ensuite au CR si elle entend faire travailler 2 commissions ou

mettre tout dans une commission ou alors pense t'elle avoir une majorité qui lui permettra de refaire un règlement sur les locaux commerciaux et les places de stationnement. Elle rappelle ce qu'elle avait déjà annoncé avec M. PAGANI, qu'en ce qui concerne les places de stationnement, la gérance immobilière avait fait un travail de vérification des bases de données sur tout ce qui concernait les places de parc, de parking. A cet effet, il y a eu un rapport qui avait été fait après le travail de vérification de la gérance immobilière, les bases de données de la ville avaient été nettoyées et un rapport avait été établi. La CR recevra un rapport sur ce rapport de la gérance, ainsi que les décisions de gestion qui avaient été prises et qui incombent au CA.

Du reste, elle poursuit que même si la CR a la capacité de régler et d'appliquer le règlement, il faut qu'elle se rende compte qu'on ne pas exiger et ambitionner de la gérance immobilière qu'elle fasse le saut du règlement sur les logements sociaux, la gestion des parkings, au règlement sur les locaux commerciaux, car au niveau de l'aspect organisationnel on y arrive pas. De plus, le règlement sur les logements sociaux, implique un énorme changement : dans les procédures, dans les processus, dans la façon de travailler, dans la relation avec les locataires. C'est beaucoup de travail et c'est une démarche qu'il faut accompagner. Mme SALERNO plaide pour que la CR dans sa capacité à régler entende la voix de la personne qui au quotidien voit à quel point c'est compliqué dans procédure et dans la pratique, qu'il faut être attentif à la difficulté qu'aura le service à intégrer le changement et aussi au fait que la réglementation devra être modifier pour être en adéquation avec le droit du bail et le Code Civil Suisse. Ça risque d'engendrer un long processus, des accompagnements avec des spécialistes. Elle reprend que, ça a déjà été le cas avec la réglementation sur les logements sociaux.

**LE PRÉSIDENT** reprend les propos de Mme SALERNO afin de préciser que, le but des 2 principaux auteurs du règlement (M. MINO et M. MAUDET) n'était pas de modifier le règlement du CA de 2006, mais de créer un nouveau règlement spécifiquement pour les fermages, les tabacs, les établissements publics. Il poursuit que, Mme SALERNO avait été auditionné plusieurs fois, questionner aussi et elle avait répondu par le biais de Mme NERI. Il rappelle qu'il y a des questions qui lui ont été posées au café des restaurateurs et à la chambre immobilière. Cependant, les réponses sont arrivées au mois de juin. A cet effet, la commission a due s'arrêter, parce qu'il lui manquait des réponses aux questions des restaurateurs. Il poursuit qu'il n y a qu'une solution : soit on crée un règlement spécifique pour les abaissements public ; cette solution si on l'accepte permettra au CR de continuer ou si elle est refusée, la CL s'en occupera.

**Le PRÉSIDENT** remercie M. DOSSAN.

On passe aux questions.

**Le Président** précise qu'on est dans une ornière et qu'on est coincé, car il y a ce règlement qui est envoyé au logement et la CR se dit qu'elle n'a plus rien à faire avec ce PA-62.

**Mme SALERNO** répond en précisant que, la proposition de M. MINO et de M. MAUDET date du 15 mars, celle-ci avait été renvoyé le 05.04.2006 et le

règlement du CA date du 1<sup>er</sup> octobre 2006. Cette proposition de M. MINO et de M. MAUDET avait apporté un élément positif en ce sens qu'elle avait obligé le CA à faire un règlement : celui de 2006.

**Un commissaire démocrate-chrétien** remarque que dans ce projet de M. MINO et de M. MAUDET, il y a un point très important : c'est celui de l'art. 3, qui énonce le principe de l'égalité de traitement. Il précise qu'il n'y avait pas assez de référence à ce principe autrefois et maintenant. Il souhaiterait, que ce principe soit intégré s'il y avait une disposition transitoire brève.

**(AGT) Mme CASARES** rejoint l'idée de M. PATTARONI et constate que l'on se trouve dans un dilemme : parce que d'une part on le règlement de la CR qui a été déposé et qui sera traité en CL, d'autre part il y a 2 règlements qui ont les mêmes buts ou les mêmes finalités. Elle pense que le PA-62 est plus précis puisqu'il parle d'attribution et d'exploitation des restaurants. Elle propose qu'une décision soit prise et un vote lancé. En outre elle souhaiterait, que soit un nouveau travail (dans ce cas le travail sera double) est fait sur le règlement et dans ce cas il y aura des chevauchements avec la commission du logement soit le règlement est refusé avec une recommandation au CL de tenir compte surtout du principe d'égalité de traitement.

**(L) Une commissaire libérale** rappelle qu'elle siège dans les deux commissions. A cet effet, il lui semble que les locaux commerciaux ne font partir du logement et que la CR est compétente en la matière. Elle propose qu'il faille repartir à la case CM, afin de demander que le projet et la motion soient liés, soient traités en même temps à la CR, même s'il faut faire venir un expert pour aider à la rédaction.

**(S) LE PRÉSIDENT** revient sur la proposition de Une commissaire libérale et précise que, le seul moyen ce serait que lorsque la CL se saisira de l'objet, il faudra qu'elle vote non et renvoie son rapport au CM en disant qu'elle n'est pas compétente dans ce domaine. Ainsi, le CM pourra décider de le renvoyer à la CR. Il précise que, maintenant qu'elle a été envoyée à la CL, c'est à la CL de dire qu'elle n'est pas compétente et de faire un rapport au CM lui recommandant de le renvoyer à la CR et on en aura pour 6 mois.

2<sup>ème</sup> proposition.

Le Président propose de voter non au PA-62.

**(R) LE PRÉSIDENT** reprend les propos de M. PATTARONI sur le point 3 relatif à l'égalité de traitement et rappelle que la commission avait voté sur plusieurs choses. L'art. 3 engloberait donc des choses spécifiques aux établissements publics (exemple le vote avait porté sur les critères d'attribution des patentes, sur les rémunérations etc.) si bien que, si on prend le règlement en général, il y a des risques de ne plus voir apparaître ces éléments qui ont été voté et dont il est important qu'ils y figurent. Il propose de voter sur le document qui a été indexé et recommande de l'envoyer ensuite à la CL.

**(S) LE PRESIDENT** demande s'il y aurait encore des questions pour Mme SALERNO.

**(R) M.DOSSAN** voudrait savoir si le texte tel qu'il a été arrêté par la CR, était envoyé sous forme de recommandation à la CL serait-il envisageable qu'il soit intégré à ce nouveau règlement.

**Mme SALERNO** répond que c'est possible et précise que la CR est là pour le politique et pas pour faire de la technique, mais il faut que soit souple sans être hors du cadre légal. Elle précise que la question essentielle est celle de la pertinence qu'il faut régler déjà au sein du groupe. De plus, elle rappelle qu'elle n'arrive pas à faire la mise en oeuvre parce que le règlement touche les logements sociaux. Elle poursuit qu'il n'y a pas eu de récrimination de la part du CM quant à la gestion des établissements publics. Elle pense qu'on pourrait faire mieux au niveau de la gestion.

**(AGT) Mme CASARES** aimerait savoir si d'après Mme SALERNO il n'y a vraiment pas d'urgence. Elle pense en effet, qu'on pourrait sans rentrer dans un travail d'urgence, continuer à travailler et ça ne serait pas inutile de se pencher sur le principe d'égalité. Elle précise que dans le groupe AGT les 2 commissaires vont trancher pour le règlement du logement.

**(AGT) UN COMMISSAIRE «A GAUCHE TOUTE»** déclare que l'ouvrage reçu dont parlait LE PRÉSIDENT sur les fermages est un ouvrage bien fait. Il souhaite savoir si c'est prévu d'avoir des fiches, d'en remettre de nouvelles, de les distribuer aux commissaires de la CR ; car il y a des fiches qui sont obsolètes. En outre, il rajoute que la CR devrait examiner les 2 projets de règlement.

**Mme SALERNO** explique qu'un système qui coûtait moins cher avait été mis en place pour la CR et des fiches avaient été éditées à 190 exemplaires. Elle reprend que l'idée maintenant a changée, l'outil est accessible sur internet. Toute l'architecture du site est entrain d'être examinée. Ce n'est pas facile de retrouver les fiches.

**(S) Le PRESIDENT** propose qu'on prenne 10 min de discussion et puis on passe au vote.

**(L) Une commissaire libérale** pense que c'est un règlement qui ne gère pas des logements mais plutôt des locaux commerciaux. Reprenant ce qu'à dit M. DOSSAN, sur la question de qui serait en possession de la patente, rappelle que ce qui est relevant et important, c'est plutôt la question de savoir qui a l'autorisation d'exploiter. Ce sont deux choses différentes. Par conséquent, ce qui devra être examiné au niveau de la CR, c'est la question de savoir à qui on va donner le bail, qui sera l'exploitant.

**(R) M.DOSSAN** pense que le fait de ne pas avoir de problèmes aujourd'hui n'immunise pas pour demain en d'autres termes ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de problème aujourd'hui qu'il n'y en aura pas demain, il n'est pas inutile que le CM fasse quelque chose sur le sujet. Il ya beaucoup de spécificités dans le texte de la CR qui avait été discuté. La création d'un nouveau règlement pour les établissements publics de la ville reste d'actualité et la CL doit continuer

d'élaborer le règlement sur les établissements publics. S'il est décidé de faire autrement aujourd'hui, cela voudrait dire qu'on va à contre pied de tout ce que les autres groupes avaient voté à l'époque, M. MAUDET et M. MINO avaient signé. Par ailleurs, il souhaite que s'il est décidé que la CR ne s'occupe plus de ça, il faudra que le vote soit reporté pour une prochaine commission.

**Un commissaire démocrate-chrétien** rappelle que c'est au CR de faire par écrit et formellement des principes qui n'ont pas été jusqu'à présent dans les règlements. La CR doit donc agir très vite en faisant un nouveau règlement de telle sorte que la magistrate devra agir avec ce règlement, en faisant en sorte que les principes qui doivent être respectés telles que la transparence et l'égalité de traitement le soient. Il réitère la nécessité de fixer un cadre dont il ne serait pas possible de s'écarter.

**Un commissaire «A GAUCHE TOUTE»** le CM a renvoyé il y a 3 jours le règlement fixant les conditions de location des locaux commerciaux et des places de stationnement de la ville de Genève à la CL, expliquant que c'était peut être une erreur. Il pense qu'il faudrait voir si le CM ne pourrait pas renvoyer le projet de règlement à notre commission. En outre il propose de faire un seul règlement ou d'intégrer ce qui avait été fait l'année passée pour que ce travail ne soit pas perdu.

**Une commissaire libérale** souhaite préciser que par principe de la séparation de pouvoir, ce n'est pas parce que l'exécutif ne serait pas prêt à exécuter une loi que le législatif ne devrait pas légiférer. Ce qu'elle trouve un peu regrettable, c'est de vouloir mettre le principe d'égalité dans le règlement. Elle pense que ce principe devrait aller de soi. Elle propose en outre, de lui transmettre des documents par rapport à la mission dont elle est chargée.

**Une commissaire «Les Verts»** propose que le vote soit reporté.

**Un commissaire UDC** reprend que le gros travail a été fait et que le PA-62 doit rester à la CR.

**Une commissaire « Les Verts »** reprend qu'il serait préférable que, le PA-62 soit traité dans le CR, parce qu'elle y a consacré beaucoup de temps et de travaux.

**Une commissaire socialiste** demande pourquoi la majorité l'a renvoyé au logement.

**Une commissaire libérale** répond qu'au logement on rédige et on peut proposer de réunir les règlements.

**LE PRESIDENT** voudrait savoir si c'est possible de faire tout ce qui a été fait ou pas fait et avoir quelque chose de clair et une mise en ordre du règlement pour savoir tout ce qu'on a eu comme information, afin qu'on puisse savoir sur quelle base on repart, si on doit voter une prochaine fois. Il faut faire assez vite pour rendre des rapports.

## 13. Séance du 24 avril 2009

Présidence M. Thierry PIGUET.

**LE PRÉSIDENT** rappelle que comme le voulait la CR, il a réuni avant le conseil municipal du 6 avril, les chefs de groupe. Il leur a fait part du souhait des commissaires de la CR de renvoyer le PA d'AGT, concernant les locaux commerciaux à la CL et de revenir sur le vote fait en plénière. Ce souhait a été refusé par les chefs de groupe, estimant qu'un rapport intermédiaire devait être fait et envoyé en plénière au mois de juin ; de là, celle-ci renverrait le PA-62 à la CL. Il précise en effet que, la CR avait déjà commencé l'étude sur le PA-62, contrairement à celle sur le PA des locaux commerciaux et qu'à cet effet, on ne pourrait pas revenir sur un vote. Par ailleurs, il faut qu'une décision soit prise. Il propose que, soit la CR décide de continuer à travailler sur le PA-62, soit elle se dit qu'elle aura beaucoup de travail ; sur ce, elle élabore un rapport intermédiaire et l'envoie à la CL.

**LE PRÉSIDENT** aimerait savoir qu'est ce qu'on fera des modifications qui avaient été faites et votées par la CR sur le PA-62.

**LE PRÉSIDENT** lui répond que, c'est le rapport tel qu'il ressort qui sera envoyé. Donc il faudrait que le PA-62 soit mis au net par la rapporteuse Mme MAGNIN.

**(R) LE PRÉSIDENT** prétend que, lors du travail sur le PA-62, la CR s'est arrêtée sur certains articles. Il propose que, soit la CR poursuit son travail en allant jusqu'au bout des articles, - à cet effet elle devra à la fin envoyer le PA-62 totalement modifiée à la CL- soit elle en reste là sur le travail tel qu'il a été arrêté en précisant simplement qu'elle ne l'a pas terminé.

**(S) LE PRÉSIDENT** demande qu'un vote soit fait par rapport à l'élaboration d'un rapport intermédiaire par Une commissaire libérale et que ce dernier soit envoyé à la plénière. Pour ce qui est du bilan du vote, 7 personnes à l'unanimité (**1 AGT, 2 S, 2 V, 1 PDC, 1 R, 2 L, 2 UDC**) ont voté pour qu'un rapport intermédiaire soit fait et envoyé en plénière. Il poursuit que, la demande sera transmise à Mme MAGNIN afin qu'elle puisse élaborer un rapport intermédiaire.