

immobilières, dont les locaux loués à MNF ne constituent qu'une partie. Des investigations supplémentaires (auditions de la Direction de MNF ainsi que de collaborateurs du service interne chargé de suivre les projets, architectes, consultation de soumissions, contrats d'entreprise et factures) pourront peut-être permettre d'identifier précisément l'affectation des montants concernés.

Par ailleurs il est évident qu'une partie de ces paiements concernent des travaux qui devraient être amortis par les propriétaires et non MNF.

XII. Conclusions intermédiaires et provisoires (aspect immobilier)

Le processus utilisé dans ces deux opérations nous apparaît de prime abord insolite.

En effet, la vente d'un terrain avec un projet lié à un contrat d'entreprise générale (alors que les travaux viennent de démarrer ou sont au stade du gros-œuvre) à des acheteurs ayant participé à la réalisation des dits-projets contenant une clause indiquant qu'une éventuelle participation aux coûts d'infrastructure pour la Migros sera acquise à la venderesse, suivie par les signatures simultanées de ces conventions relatives à cette participation et des baux à loyer peu de temps avant l'ouverture des magasins permettent d'interpréter que les sommes concernées, résultent de calculs faits en fin de chantier.

L'on peut ainsi se poser la question des raisons qui ont amené les protagonistes à ne pas avoir défini préalablement ce montant alors que le dispositif précisait les éléments à la charge de l'acheteur. Il nous semble qu'un tel processus est de nature à engendrer des spéculations, ce d'autant plus que ce processus (sauf en ce qui concerne la vente du terrain à Constructor) a été répliqué de manière identique à deux reprises.

Dans ce contexte, relevons ici que Me Damien Piller a affirmé à de réitérées reprises que cette procédure a permis de négocier les loyers à la baisse, sans que des négociations entre les parties ne figurent dans les dossiers en notre possession et sans produire un référentiel confirmant cette affirmation. Si cela ne s'avérait pas être le cas, toutes les dépenses assumées en trop par MNF auraient alors permis d'améliorer la marge bénéficiaire du développeur des projets, ce qui ne signifie pas que celle-ci soit abusive. Quelles que soient les interprétations, seuls les éléments chiffrés définitifs peuvent apporter une réponse claire.

XIII. Conclusions générales

L'audition des membres de la Direction et des personnes impliquées dans les projets de Belfaux et La Roche au sein de MNF ainsi que l'examen des comptabilités de Constructor SA et d'Anura SA n'ayant pu intervenir, les conclusions figurant ci-après sont émises sous réserve.

- Il n'est pas possible d'affirmer, ni d'exclure d'éventuels abus réalisés dans le cadre des opérations de transfert de la parcelle de La Roche rachetée par la société Constructor SA à MNF.

Le prix de vente paraît favorable à l'acquéreur compte tenu i) des possibilités de bâtir ii) du prix du terrain inférieur à 10% du prix de revient de l'immeuble iii) de la revente d'une partie du projet (61.6%) avec contrat d'entreprise générale quelques semaines après la transaction.

Les experts relèvent le défaut de justification concernant l'absence de recherche d'un acquéreur aux meilleures conditions.

- S'agissant des versements de CHF 800'000.- HT, la conclusion concomitante d'un bail à loyer avec une société proche du constructeur/promoteur et d'une convention portant sur le paiement d'importants frais d'infrastructure de nature forfaitaire à une entreprise liée (directement ou indirectement) au Président de l'Administration aurait dû donner lieu en temps opportun à une documentation appropriée.

Des écrits explicites sur ce mode de faire inhabituel auraient permis d'éviter des spéculations quant à d'éventuels abus. Nous ne savons pas à l'initiative de quelle partie le paiement des frais d'infrastructure en faveur du constructeur a été prévu dans un contrat distinct, le Président étant probablement à l'origine de ce mécanisme.

- L'expertise n'a pas apporté la preuve de la réalisation d'un enrichissement indu aux dépens de la Migros si l'on se réfère i) aux budgets globaux initiaux qui paraissent avoir été respectés ii) aux coûts finaux de réalisation des surfaces commerciales. Il ne paraît pas *a posteriori* que les choix des implantations se soient avérés contestables d'un point de vue stratégique et que les investissements consentis soient rétrospectivement excessifs, en particulier pour Belfaux qui s'est avéré très rentable.

L'on peut toutefois se poser la question de savoir si les conditions globales des prix de location et les versements examinés ont donné lieu à une véritable négociation avec Anura SA/Constructor SA et si les membres de la Direction ont agi en toute indépendance.

- L'enquête a révélé des anomalies dans le déroulement des processus et dans les actes signés en relation avec les deux versements. Les processus suivis sont peu usuels et relèvent d'un manque de rigueur. Il n'est pas admissible que la Direction n'ait pas été en mesure de remettre un dossier complet en ce qui concerne les deux transactions. Les constatations faites témoignent ainsi d'une tolérance excessive s'agissant des opérations effectuées avec le Président. Elles révèlent des dysfonctionnements dans le traitement de ces opérations au sein de la Direction. La directrice au moment des faits a déclaré lors de son audition avoir fait confiance à ses directeurs qui ne lui ont pas selon ses dires fait part de critiques sur le déroulement des processus d'investissement et la stratégie de négociation. On peut se poser la question des raisons pour lesquelles les membres de la Direction n'ont pas émis d'opposition à l'époque et seulement récemment.

La Direction ne paraît pas avoir respecté le cadre réglementaire interne dans les transactions sous enquête. Rien ne permet cependant d'affirmer que l'Administration ou Me Piller auraient empêché la Direction de procéder dans le respect du cadre réglementaire. Rien ne permet non-plus d'affirmer que le non-respect du cadre réglementaire avait pour but de dissimuler un comportement frauduleux.

- En ce qui concerne le Président, des reproches peuvent être formulés à son égard en présence d'opérations dans lesquelles la société MNF contractait avec des entités proches de celui-ci et au caractère inhabituel.

La présence de lien d'intérêt était propre à créer une apparence de nature à affecter la confiance dans l'intégrité de l'Administration.

Il appartenait au Président et à l'Administration de mettre en œuvre les mécanismes de contrôle de compliance interne et externe appropriés de manière à garantir une impartialité, étant rappelé que dits mécanismes sont prévus par le Règlement d'organisation de l'Administration de la Fédération des coopératives du 29 mars 2014 et applicables à la MNF.

Quant à la justification des montants versés, le Président a dans un premier temps nié la présence d'un caractère forfaitaire des travaux en question pour l'admettre ensuite. Les explications données par celui-ci ont encore varié s'agissant de ces versements en justifiant ceux-ci pour partie par une réduction de loyer puis par une ventilation peu convaincante entre les frais d'infrastructure effectifs en faveur des constructeurs et ceux à assumer par MNF en tant que locataire.

L'instruction devrait être poursuivie tant au niveau d'Anura SA que de Constructor SA afin d'identifier l'affectation des montants de CHF 800'000.00 HT dans les prix de revient des immeubles construits par ces sociétés.



Alan HUGHES, avocat