

Les « explications » de Damien Piller restent tout aussi incohérentes qu'auparavant

Les forts soupçons de gestion déloyale envers le Président de l'administration de Migros Neuchâtel-Fribourg persistent.

Marin-Epagnier, le 11 novembre 2019 ... Les rapports et chiffres présentés par Damien Piller à la presse lundi dernier ne contiennent aucun élément nouveau et n'apportent aucune réponse aux questions décisives :

- Pourquoi Migros Neuchâtel-Fribourg (MNF) devrait-elle contribuer à hauteur de 30% aux coûts de construction d'un immeuble sur lequel, en tant que simple locataire, elle n'acquiert aucun titre de propriété ?
- Pourquoi a-t-il été convenu, plusieurs mois après la vente des immeubles aux bailleurs par Anura et Constructor, et à un moment où les travaux de construction étaient sur le point de s'achever, que Migros paie encore une somme forfaitaire à ces deux sociétés pour de prétendus coûts de construction ?

Damien Piller ne peut toujours pas répondre à ces questions. Les trois autres membres de l'Administration, Philippe Menoud, Marcelle Junod et Jean-Paul Eltschinger, refusent toujours de reconnaître cette réalité et ont ainsi plongé Migros Neuchâtel-Fribourg dans la plus grave crise de son histoire.

Il est purement et simplement mensonger d'affirmer que la Direction de MNF aurait refusé de mettre tous les dossiers de construction à la disposition de Me Hughes. Au contraire, Me Hughes a constaté dans son rapport que Damien Piller lui-même a refusé de lui donner accès aux comptes de ses sociétés Anura et Constructor. La Direction de MNF n'a évidemment pas accès à la documentation comptable des sociétés de Damien Piller.

Au sujet des « Travaux spécifiques Migros », les rapports présentés par Damien Piller se basent les yeux fermés sur des décomptes qui ont été établis à la demande de Damien Piller, et seulement après les faits, en janvier 2019, par deux bureaux d'architectes. Les auteurs des rapports n'ont pas vérifié si ces coûts, d'après les contrats de bail, étaient à la charge du locataire ou du bailleur, et n'ont pas non plus vérifié qui a effectivement payé les factures des entreprises de construction.

Ce sont précisément ces vérifications que la société d'audit KPMG a effectuées pour le compte de MNF, fin juin 2019 déjà. KPMG est parvenue à la conclusion que la majeure partie de ces coûts tombaient dans deux catégories : soit ils étaient à la charge du bailleur (et non de MNF), soit MNF les avait déjà payés elle-même directement aux entreprises de construction. Une contreprestation plausible équivalente en échange du CHF 1,7 million continue donc de faire défaut.

Les forts soupçons d'actes criminels qui pèsent sur Damien Piller persistent donc. Damien Piller conteste ces reproches. Tant qu'une condamnation pénale n'est pas intervenue, la présomption d'innocence continue de s'appliquer.

L'annexe ci-dessous présente deux exemples spécifiques des manipulations apportées par Damien Pillier aux chiffres concernant les deux chantiers de La Roche et Belfaux.

Pour de plus amples renseignements : www.migros.ch/votation-nefr

Migros Neuchâtel-Fribourg

Service médias : media@gmnefr.migros.ch

Téléphone : 058 574 83 36

Pour la FCM

Service médias : media@migros.ch

Téléphone : 058 570 38 38

Commentaire de la Direction financière de Migros Neuchâtel-Fribourg sur la conférence de presse de Damien Piller du lundi 4 novembre 2019

- 1) La conférence de presse de Damien Piller du lundi 4 novembre n'apporte aucun élément nouveau.**
 - L'exposé de Damien Piller ne répond ni à la question de savoir pourquoi MNF, en tant que locataire, aurait dû contribuer aux coûts totaux d'Anura et de Constructor, ni ce que MNF aurait prétendument reçu en échange.
 - Aucun document pertinent nouveau n'a été produit ; seuls des anciens arguments déjà analysés par KPMG et Me Livschitz ont simplement été réarrangés.

- 2) Le fond de ses explications changeantes a déjà été analysé en détail par les expertises Livschitz et KPMG. Les conclusions restent les mêmes.**
 - Il n'y a toujours pas d'explication pour les contreparties des 2 x CHF 800'000.- payés aux sociétés Anura et Constructor.
 - Pourquoi MNF devrait-elle contribuer à hauteur de 30% aux coûts de construction d'un immeuble sur lequel, en tant que simple locataire, elle n'acquiert aucun titre de propriété ?
 - Pourquoi, alors qu'Anura, respectivement Constructor, avaient déjà vendu les immeubles au bailleur plusieurs mois auparavant et alors que les travaux de construction étaient sur le point de s'achever, a-t-il été convenu que Migros paie une somme forfaitaire à ces deux sociétés pour de prétendus coûts de construction ?
 - DP a présenté le 4 novembre dernier une troisième version des faits. Il avait déjà fait état de :
 1. Montants payés en compensation de loyers préférentiels
 2. Montants payés justifiés par des installations devant être refacturés au locataire, soit Migros Neuchâtel-Fribourg, selon le contrat de bail (documents fournis par les architectes)
 3. Même explication que 2, mais avec des montants différents et pour d'autres installations
 - Sur la base des factures payées par MNF et des contrats de bail, il est possible de démontrer que les explications de Damien Piller sont totalement fausses.

- 3) Deux exemples sélectionnés sur le chantier de Belfaux**

Premier exemple : incohérence dans les montants et les listes des installations

 - Eléments spécifiques pour Migros tels que listés par Damien Piller
 - **CHF 280'000.-** en janvier 2019 (document des architectes) contre **CHF 386'891.-** en novembre 2019 (document conférence de presse Damien Piller)
 - La liste des installations est en grande partie différente, comme le montre la comparaison des deux documents sur les deux pages suivantes

N.b. Pour ce qui est du projet de **La Roche**, bien que les chiffres ressortant de documents de janvier et de novembre 2019 soient identiques (CHF 359'259 HT et 388'000.—TTC), ils ont été **réfutés sur tous les points par le rapport KPMG**.



Villars-sur-Glâne, le 17.01.19 / JL.O/S

1230 - Champ Barras Bellaux - Bâtiment B

Part surface Migros aux différentes infrastructures (éléments du bâtiment, infrastructures techniques de base, aménagement de la zone d'accès au magasin, vitrines, qual de chargement, marquise, aménagements extérieurs)

1. Bâtiment		
Maçonnerie	4'100'000.00	
Etanchéité, ferblanterie	700'000.00	
Vitrines	5'000'000.00	
Chauffage, ventilation	680'000.00	
Electricité	730'000.00	
Aménagements extérieurs	400'000.00	
Honoraires architecte + DT	800'000.00	
Ing. civil, CVSE	480'000.00	
Taxes de raccordement	300'000.00	
Total 2 bâtiments	6'760'000.00	
Répartition :		
· Bâtiment Migros 60%	5'256'000.00	
· Surface rez 33% du bât.	1'750'000.00	
· Surface propre à Migros 75% du rez	1'312'000.00	
Surface propre à Migros		1'312'000.00
2. Eléments spécifiques ne concernant que Migros :		
Porte métallique E30 avec serrure antipanique et 2 ouvrants, dim. 1.00 et 0.80 cm dim. vûle de passage 1.80 x 2.20 m	8'000.00	
Escalier avec limon plein métallique et marche en caillaboja yz main courante démontable	2'500.00	
Plate-forme élévatrice 5 to (dim. 2.50 x 3.40 m)	66'640.00	
Travaux de maçonnerie et béton (fondation plate-forme élévatrice) yz écoulement et électricité + aménagement du qual	40'000.00	
SAS d'entrée Migros en serrurerie et automatisme	44'800.00	
PV sur dallage ciment pour reprise des charges (dépot Migros), chape industrielle	20'100.00	
MV pour chape standard (24.-/m ²)	-3'900.00	
Naite isolante phoniquement HBT ISOL 15mm (7'10 m ²)	46'860.00	
Ampérage supplémentaire pour alimentation des installations électriques Migros 250A au lieu de 150A	12'000.00	
Travaux de maçonnerie dans locaux techniques (brique ciment)	7'500.00	
Grilles de sol dans locaux techniques (2pc avec raccord)	2'000.00	
Isolation int. des locaux au sous-sol (isol. périph. 60mm)	4'400.00	
Isolation ext. des locaux au sous-sol (isol. périph. 160mm)	2'300.00	
Honoraires DT	26'000.00	
	total	280'000.00
TOTAL MIGROS TTC		1'592'000.00

Clef de répartition:

1/4 pour la surface Migros, 3/4 pour le reste du bâtiment
827 m² au rez pour Migros, pas de prise en compte des locaux au sous-sol (134 m²)

ZBO Longchamp
Architecture SA
Rte du Petit-Monastère
Case postale 96
1752 Villars-sur-Glâne 1



BELFAUX

Champ-Barras

Complexe de logements
avec parking et commerces
Société Anura SA

Extrait du rapport
de Fidag Fiduciaire
à Sion

RÉSULTAT GLOBAL PROMOTION DU BÂTIMENT

Prix de vente: 8.5 mio
Prix de revient: 8.1 mio
Résultat: 0.4 mio soit 4.65%

« La marge usuelle pour ce type de construction
peut être estimée à 10%.

Même si on ramène, par hypothèse, les frais
de pilotage à 3% de l'ensemble de l'opération,
nous sommes à 8%, donc nettement en dessous
de la norme »

Répartition des CHF 864'000.- TTC payés par Migros Neuchâtel-Fribourg

en deux tranches de CHF 432'000.- versées les 09.07.2014 et 22.08.2014

1 Participation de Migros

selon article 1^{er} de la convention
du 11 juin 2014 entre Anura SA
et la direction de Migros Neuchâtel-Fribourg

Terrassements, fouilles, travaux spéciaux et places extérieures
Maçonnerie et béton armé
Ferblianterie
Installations électriques
Chauffage, ventilation
Installations sanitaires
Installations de transport
Plâtrerie, crépis intérieurs, ouvrages métalliques, menuiserie
Chapes, revêtements des sols, traitement des surfaces intérieures
Honoraires
Autorisations et taxes de raccordement

Total

INFRASTRUCTURES DE LA PARTIE MIGROS DU BÂTIMENT

85'643.-
436'211.-
246'525.-
105'824.-
65'224.-
118'040.-
25'925.-
77'718.-
35'037.-
149'353.-
29'555.-
1'375'055.-

PARTICIPATION DE MIGROS À CES INFRASTRUCTURES (30.04%)

25'729.60
131'051.20
74'063.80
31'792.60
19'595.40
35'462.80
7'788.90
23'348.80
10'526.40
44'870.20
8'879.30
413'109.-

2 Travaux spécifiques Migros

Plateforme élévatrice
Plus-value chape (surépaisseur)
Aménagements extérieurs, parking
Taxes d'introduction supplémentaires

Total hors taxe

61'308.-
23'503.-
276'830.-
25'250.-

386'891.-

1 + 2

413'109.-
+ 386'891.-
= 800'000.-

HORS TAXES

+ Taxe sur la valeur ajoutée: CHF 64'000.-

Reversement de CHF 50'290.- par Anura SA à l'Administration fédérale des contributions le 20.03.2015
La différence de CHF 13'710.- correspond à l'impôt préalable.

Extrait du rapport
GBL Management
à Tour-de-Peilz

Conclusion

« Les pointages réalisés démontrent que les coûts utilisés pour le chiffrage des parties
d'ouvrage sont issus des coûts de construction des différents corps de métiers ayant
oeuvré sur le chantier, décomptés dans le cadre de la comptabilité de chantier.»

Deuxième exemple : facturations de Damien Piller à Migros Neuchâtel-Fribourg injustifiées selon le contrat de bail

- La plateforme élévatrice **ne devait pas être prise en charge par Migros Neuchâtel-Fribourg** alors qu'elle a été comprise dans les 'travaux spécifiques Migros' (cf. documents ci-dessus)
 - Selon le descriptif technique ci-dessous, la plateforme élévatrice est à la charge du bailleur, c'est-à-dire la société qui a racheté l'immeuble à la société de Damien Piller.
 - Seuls les équipements supplémentaires et modifications de charge étaient à la charge de Migros Neuchâtel-Fribourg.
 - MNF a payé directement à l'entreprise les éléments qui lui revenaient à payer, soit les modifications de la plateforme (plus-value de CHF 17'668,05).
 - La plateforme elle-même ne devait pas être payée par MNF par le biais des 800'000.--.

Champ-Barras, Immeuble B (Surface commerciale Migros) à Belfaux

TRAVAUX A CHARGE DU BAILLEUR		TRAVAUX A CHARGE DU PRENEUR
265	Plateforme élévatrice Plateforme élévatrice pour déchargement des camions à l'extérieur dim 2400 x 3430 mm, charge 3000 kg, course 1300 mm, avec commande à poussoir, boîtier mural, revêtement en tôle acier larmée zinguée à chaud, protection contre l'accès sous la plateforme avec rideau en PVC. Tôle de liaison manuelle en aluminium largeur 2400 mm.	Dimensionnement, modification charge, équipement complémentaire et éléments de sécurisation spécifiques.
271	Plâtrerie	Finitions diverses au choix du preneur.
272	Serrurerie Balustrades d'escaliers intérieurs en fer plat thermolaqué. Diverses grilles de ventilation, en aluminium thermolaqué. Groupe de boîte aux lettres avec serrures pour cylindre et interphone.	Escaliers métalliques avec main courante démontable (accès parking).
273	Menuiserie <i>Porte accès cage d'escalier appartements :</i> Portes en panneaux de particules extrudés plaqués stratifié et montés sur cadres, faux cadre et embrasures. Sortie de secours équipée selon les normes légales en vigueur. Menuiserie courante, dont séparation de cave à claire-voie	Toutes portes intérieures aux surfaces louées.
275	Cylindres	Plan de fermeture propre au preneur intégré dans celui des bâtiments, à coordonner avec le propriétaire



VIQUERAT

CONCEPT INDUSTRIE

PORTES RESIDENTIELLES - PORTES INDUSTRIELLES
BARRIERES LEVANTES - PORTAILS
EQUIPEMENTS DE SECURITE
INSTALLATIONS DE QUAIS DE CHARGEMENT

Tél.: +41 21 946 28 33
Fax: +41 21 946 28 94

Chemin du Coteau 29E / CP 50
CH-1123 ACLENS / VD
E-mail: secretariat@viquerat-ci.ch

FACTURE N° 2014-0097

LIEU D'INTERVENTION

Migros
Route de Lossy
1782 Belfaux

Concerné : C32-944-1
1 plateforme élévatrice
Selon offre n° 2014-0039
NA
V / Référence : 1018711 / BELFAUX - Nouveau magasin 2012
Contrat n° 8016
Commercial : Serge Viquerat

VIQUERAT

MAINTENANCE S&P

DEPANNAGES - MAINTENANCES
Tél.: +41 21 946 28 35
Fax: +41 21 946 28 94

Société Coopérative Migros NE-FR
Service des bâtiments
Route des Perveuls 2
Case postale 256
2074 Marin-Epagnier

REÇU le
03 SEP. 2014

REÇU le
-1 OCT. 2014



Aclens, le 29 août 2014

Description	Unité	Tarif	Montant
- la fourniture et la pose d'une barrière de protection, amovible, réalisée dans un matériau de polymères (1 côté court / 1 côté long), y compris les contacts de sécurité, le capuchon inox avec clé de déverrouillage mécanique et support mural pour le rangement	1	18'177.00	18'177.00 ✓
- la fourniture et la pose d'une barrière de protection (côté long) mural, avec liste de sécurité, réalisée en structure tubulaire acier, thermolaqué RAL 1016 (jaune)			
- la fourniture, la pose et le raccordement d'un système de détection d'approche camions, comprenant un détecteur fixé sous la dalle, d'un relais temporisé et d'un feu de recul monté sur support, y compris les réglages, les essais et la mise en service			
Rabais 10 %	-1	1'817.70	-1'817.70 ✓
TVA exclue* 8.00% / CHF 16'359.30: CHF 1'308.75		TOTAL NET HT	16'359.30 ✓
TVA n° CHE-113.194.641 TVA		TVA	1'308.75 ✓
		TOTAL	17'668.05 ✓

Paiement à 30 jours ✓