

David A. Lawson, III
D. Phil., Law, Oxford University
Member of the California
and U.S. Supreme Court Bars

Yves Bonnard
LL.M. in Taxation, University of Denver
Avocat au Barreau, Lausanne

Giovanni M. Rossi
M.B.A., Columbia & London
Business Schools
Juge suppléant à la Cour de Justice
Avocat au Barreau, Genève

Benoît Carron
Docteur en droit, Université de Fribourg
Chargé de cours, Université de Fribourg
Spécialiste FSA droit de la construction
et de l'immobilier
Avocat au Barreau, Genève

Cyrille Piguet
Docteur en droit, Université de Lausanne
Chargé de cours ECAL, HES-SO
Avocat au Barreau, Lausanne

Stéphane Lagonico
LL.M. en droit européen,
Université de Bruxelles
Avocat au Barreau, Lausanne
Président du Jeune Barreau Vaudois

Cédric Aguet
ca@ifl.ch
LL.M. King's College London
Avocat au barreau

Of-Counsel
Ian Meakin
Barrister, England & Wales
Tenant, XXIV Old Buildings

Jérôme Jaquier
Docteur en droit, Université de Lausanne
Local partner Shanghai

Patrice Genoud
Avocat au Barreau, Genève

Marina d'Angelo Comu
Avocate au Barreau, Genève

Armelle Seigneur
Avocate au Barreau, Genève

Laurence Ponty
Avocate à la Cour, Paris

Franck Laboulfié
DESS en droit fiscal
Spécialisation en fiscalité du patrimoine
Avocat au Barreau, Paris, Lausanne

Raphaël Dessemontet
Docteur en droit, Université de Fribourg
Avocat au Barreau, Lausanne

Nadya Deliyiski
DEA en Droit, Criminalité et Sécurité
des nouvelles technologies
Avocate au Barreau, Lausanne

Guillaume Grisel
Avocat-stagiaire, Lausanne

Sophie Ciola-Dutoit
Avocate-stagiaire, Lausanne

Gabriela Zwicky-Patroescu
Licenciée en droit, Université de Bucarest
Licenciée en droit, Université de Genève

Pierric Tsien
Maîtrise en droit des affaires,
Université Lyon III
MAS - MBL, Université de Genève

Cindy Xu
Senior Assistant Shanghai office
www.ifl.ch

Rapport concernant Piscine de Bassins SA

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

En ma qualité de représentant du Conseil communal de Bassins au Conseil d'administration de Piscine de Bassins SA, je vous rends compte de mes tâches, comme vous me l'avez demandé.

A la fin de l'exercice clôturé au 30 juin 2007, la société d'exploitation de la piscine était confrontée à plusieurs problèmes, dont je vous fais l'énumération ci-dessous, après quelques rappels :

A. Historique et capital

1. La construction de la piscine a été payée par la Commune pour un prix de CHF 4'100'000 environ, somme financée par une subvention cantonale de CHF 372'000, des emprunts bancaires pour CHF 2'695'000 et le solde en fonds propres.
2. Aucune contribution n'a été versée par la Confédération, alors qu'elle a pour mission constitutionnelle d'encourager la pratique du sport¹. S'agissant du Canton, le fonds du sport vaudois a refusé de participer puisqu'il s'agissait alors d'une piscine dite scolaire.

¹ Art. 68 Cst.

3. Initialement, la Clinique de Genolier SA devait payer personnellement le leasing des installations techniques (chaufferie, pompes etc.) octroyé par la maison Siemens.
4. Le montant ainsi financé devait être de CHF 1'200'000 environ.
5. La société Piscine de Bassins SA a été constituée en juillet 2003 ; son capital social est de CHF 500'000.
6. Ce capital est détenu à hauteur de 80% par la Commune, 20% par Clinique de Genolier SA.
7. L'exercice social court du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante.
8. L'immeuble a été vendu à la société à son prix de revient pour la Commune, soit CHF 4'100'000 avec reprise des dettes, montant pour lequel il a été porté en comptes.
9. Ce prix correspond au total des dépenses de la Commune mais pas à la valeur totale des actifs.
10. D'après la fiduciaire, le prix total de l'immeuble est de CHF 5'269'000, somme incluant la valeur des installations techniques.
11. Ici, de deux choses l'une : (a) soit la valeur totale était de CHF 5'269'000 et c'est ce prix qui aurait dû figurer dans l'acte de vente et pour lequel des droits de mutation auraient dus être payés – ce qui ne changeait rien à la somme nette encaissée par la Commune puisque les dettes de cette dernière devaient être reprises par la société ; (b) soit le prix de CHF 4'100'000 correspondait à la réalité mais il implique que la société n'est pas (ou pas encore) propriétaire des installations techniques en leasing.
12. Puisque la société a été créée, le leasing de Siemens a été repris par ladite société et a cessé d'être payé par la Clinique de Genolier SA.

B. Exploitation et direction

13. La société Piscine de Bassins SA est donc propriétaire des installations fixes, sous réserve de la question de la chaufferie, des pompes etc., objet du leasing.

14. Ce leasing a un coût annuel de CHF 92'000, y compris un intérêt. En outre, le contrat impose un amortissement (i.e. remboursement) du financement linéaire et non négociable.
15. Pour chauffer l'eau et les locaux, la société achète des copeaux de bois à la Commune, laquelle les vend semble-t-il à prix coûtant, ce qui ne suscite aucune contestation sous l'angle de la société mais a un effet sur la relation entre Commune et piscine, ce sur quoi je reviens ci-dessous sous lettre F.
16. La comptabilité de la société est assumée par le bureau communal ; en outre, la Commune rend un certain nombre de services à la société, dont la tonte du gazon.
17. Tous ces services sont facturés à la société, pour une somme forfaitaire comptabilisée sous frais administratifs, rubrique faisant état de dépenses totales de CHF 13'000 par an.
18. Dans les faits, la société est dirigée par le syndic de Bassins.
19. Le syndic est dans une situation inconfortable pour réclamer des hausses des taxes d'entrée pour les écoliers, ce qui passerait par une renégociation des conventions scolaires.
20. Puisqu'elle n'a pas de direction professionnelle, la société n'est pas véritablement dirigée comme une société commerciale.
21. Pour les exercices au 30 juin 2006 et au 30 juin 2007, les charges de personnel se sont montées à CHF 184'054, respectivement 208'982.

C. Fréquentation

22. La fréquentation de la piscine n'a cessé d'augmenter depuis le début de l'exploitation, ce qui est très positif.
23. De l'ouverture à fin mars 2008, c'est ainsi 255'748 personnes qui ont payé une entrée pour s'y baigner.
24. Ce chiffre ne tient pas compte de toutes les entrées des écoliers et des clubs sportifs.

25. D'après les informations m'ayant été communiquées par le syndic, du 1^{er} juillet 2006 au 30 juin 2007, la Commune et les autres écoles utilisant la piscine à des fins d'éducation physique ont payé CHF 111'000 au total, les clubs sportifs environ CHF 32'000 et la Clinique CHF 24'000 ; le solde, en CHF 299'000, a été payé par des porteurs d'abonnement ou d'autres utilisateurs.

26. Ces montants sont manifestement insuffisants pour faire face aux charges.

D. Résultats financiers

27. A la fin de l'exercice clos au 30 juin 2007, l'exploitation de la piscine avait engendré des pertes cumulées (provisoires) de CHF 335'599.05².

28. Pour autant qu'il soit considéré comme définitif ce que contre quoi je m'oppose pour les raisons expliquées ci-dessous, pareil résultat d'exploitation aurait pour effet que la société serait en état de surendettement - la moitié du capital (et des fonds propres) ne serait plus couverte, i.e. le total des dettes serait supérieur à la moitié du capital (et des fonds propres).

29. Cette conclusion est hâtive puisque les comptes ne sont pas encore définitifs et qu'à mon sens, ils contiennent deux charges d'amortissement comptable injustifiées en l'état, pour un total de CHF 180'000 (cf. ci-dessous).

30. L'exercice clos au 30 juin 2006 avait occasionné un déficit provisoire de CHF 138'724.05, celui au 30 juin 2007 un déficit de CHF 206'875.

31. Malgré ces pertes, les comptes des deux exercices prévoient des amortissements des installations fixes (hors installations techniques objet du leasing) pour un total de CHF 90'000 environ par exercice, ce qui me semble infondé - on n'amortit que lorsqu'on a les moyens de le faire, et ce même si cet amortissement a été imposé par le Conseil communal.

32. En ma qualité de personne figurant au nombre des administrateurs le cas échéant responsable des pertes de la société, je n'ai pas approuvé les comptes

² Lors de ma discussion avec la commission des finances, j'ai mentionné la somme de CHF 200'000 ; en fait, les pertes cumulées effectives sont de CHF 150'000 environ, déduction faite des amortissements à mon sens infondés.

2005-2006 et 2006-2007 d'abord et avant tout parce que je m'oppose à ces amortissements. Il va sans dire qu'en cas de maintien de la décision d'amortir comptablement la valeur de l'immeuble, je n'aurai d'autre choix que de démissionner.

33. Pour l'essentiel, les pertes sont dues au prix que les écoliers et autres groupements sportifs paient pour utiliser la piscine.
34. Le total des revenus pour les exercices 2005-2006 et 2006-2007 se monte à CHF 368'000 et 466'000, en chiffres ronds.
35. Les charges, quant à elles, se sont montées à CHF 507'000 respectivement 672'000, y compris les amortissements annuels mentionnés ci-dessus.

E. TVA

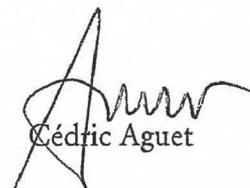
36. Lors de la construction, la Commune a payé de la TVA à tous les entrepreneurs. Au total, c'est un montant de plus de CHF 370'000 qui a ainsi été versé à ce titre.
37. Pareil versement est considéré comme préalable, dans la mesure où le système fiscal permet à celui qui a payé de la TVA lors de la construction d'un immeuble de ne pas reverser la TVA facturée sur ses encaissements lors de l'exploitation dudit immeuble, à concurrence du montant déjà payé.
38. A ce jour, l'administration fédérale considère que puisque la Commune était maître de l'ouvrage, donc qu'elle a payé la TVA, la société, qui en est distincte, ne peut pas se prévaloir de ce paiement préalable. Ainsi, la TVA encaissée sur tous les billets et autres abonnements doit être reversée à Berne.
39. Cette question est en suspens depuis des lustres, parce que l'administration fédérale n'a pas jugé bon de prendre une décision rapide. La fiduciaire ayant pour charge d'y trouver une solution, BDO Visura, semble sur le point d'aboutir.
40. Le jour où cette question sera réglée, la société fera une économie de l'ordre de CHF 30'000 à 35'000 par an, à concurrence de la somme totale de CHF 400'000 mentionnée ci-dessus.
41. Pareille économie est insuffisante mais elle serait bienvenue.

F. Propositions

- a. Les écoles et les clubs sportifs doivent désormais payer davantage pour utiliser la piscine, sans quoi la société devra réduire ses heures d'ouverture, donc ses charges, pour n'être désormais qu'un établissement ouvert au public.
- b. S'ils n'en ont pas les moyens, en tout ou partie, il faudra que les écoles et les clubs sportifs s'adressent à la Confédération pour obtenir des subventions de Jeunesse et Sport, voire qu'ils s'adressent à une autre institution publique ou privée.
- c. La société pourrait appuyer cette requête voire en déposer une elle-même.
- d. La gestion quotidienne de la piscine devrait sortir du giron communal, ce qui implique aussi que la tenue des comptes et le paiement des factures de la piscine devraient être délégués à la fiduciaire en charge de la révision.
- e. Toutes les prestations effectuées en faveur de la société doivent être facturées par la Commune comme si elles étaient rendues en faveur d'un tiers (en matière commerciale, on parle ici de prestations « *at arms length* »).
- f. En contrepartie, toutes les prestations offertes par la société à la Commune, dont la mise à disposition du bassin aux écoles, doivent être facturées à un prix propre à atteindre un seuil de rentabilité.
- g. Le contrat de leasing devrait être remplacé par un contrat de prêt à un taux plus favorable et permettant le cas échéant d'obtenir un abandon temporaire de l'obligation d'amortir la dette.
- h. Le problème de la TVA est en suspens ; dans l'hypothèse où la décision est négative, des fiscalistes devront être mandatés pour faire un recours.
- i. La société doit obtenir une exonération fiscale, au même titre que les fédérations sportives ayant leur siège dans le Canton.

A ce stade, il va sans dire que je demeure à votre entière disposition.

Je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Conseillers, à l'assurance de ma parfaite considération.



Cédric Aguet

Annexe : Rapport de l'organe de révision et comptes 2007

**Piscine de Bassins SA
Bassins**

Exercice 2006/2007

Rapport de l'organe de révision
à l'assemblée générale des actionnaires

Comptes annuels

PROJET

Rapport de l'organe de révision
à l'assemblée générale des actionnaires de
Piscine de Bassins SA
Bassins

Messieurs les actionnaires,

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels de Piscine de Bassins SA, pour l'exercice arrêté au 30 juin 2007.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au conseil d'administration alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes annuels et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les normes de la profession en Suisse. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes annuels, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, la comptabilité et les comptes annuels sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis, présentant un déficit au bilan de CHF 345 599.05.

La moitié du capital-actions et des réserves n'étant plus couverte, nous attirons votre attention sur les dispositions de l'article 725 al. 1 CO.

Lausanne, le 1^{er} février 2008

BfB Fidam révision

P. Lambelet
Expert-comptable diplômé

C. Aeschbacher
Expert-comptable diplômé
Réviseur responsable

Annexes

Comptes annuels comprenant :

- bilan
- compte de profits et pertes
- annexe aux comptes annuels

Piscine de Bassins SA
Bassins

Bilan au 30 juin	2007	2006
(avant répartition)	CHF	CHF
ACTIF		
<i>Actif circulant</i>		
Liquidités		
Caisses	<u>4 145.40</u>	<u>3 063.50</u>
Créances résultant de prestations	<u>115 277.05</u>	<u>18 812.35</u>
Autres créances		
Impôt anticipé à récupérer	7.65	3.50
Créance envers un actionnaire	<u>95 528.55</u>	<u>442 788.75</u>
	<u>95 536.20</u>	<u>442 792.25</u>
Comptes de régularisation		
Actifs transitoires	<u>13 397.00</u>	<u>19 157.00</u>
<i>Actif immobilisé</i>		
Immobilisations corporelles		
Mobilier et installations	46 000.00	49 000.00
Construction piscine	3 936 000.00	4 018 000.00
Installations	<u>47 480.00</u>	<u>52 000.00</u>
	<u>4 029 480.00</u>	<u>4 119 000.00</u>
Total de l'actif	<u><u>4 257 835.65</u></u>	<u><u>4 602 825.10</u></u>

Piscine de Bassins SA
Bassins

	2007	2006
(avant répartition)	CHF	CHF
PASSIF		
<i>Fonds étrangers</i>		
Autres dettes à court terme		
Banques comptes courant	114 002.70	130 736.35
Créanciers divers	13 151.90	7 916.60
	<u>127 154.60</u>	<u>138 652.95</u>
Compte de régularisation		
Passifs transitoires	<u>56 280.10</u>	<u>42 896.20</u>
Dettes à long terme		
Emprunt envers un actionnaire	100 000.00	100 000.00
Emprunt hypothécaire	<u>3 820 000.00</u>	<u>3 960 000.00</u>
	<u>3 920 000.00</u>	<u>4 060 000.00</u>
Fonds propres		
Capital-actions	500 000.00	500 000.00
Déficit au bilan		
- Résultat reporté	CHF -138 724.05	
- Perte (-) de l'exercice	" -206 875.00	
	<u>-345 599.05</u>	<u>-138 724.05</u>
	<u>154 400.95</u>	<u>361 275.95</u>
Total du passif	<u><u>4 257 835.65</u></u>	<u><u>4 602 825.10</u></u>

Piscine de Bassins SA
Bassins

Compte de profits et pertes de l'exercice	2006/2007	2005/2006
	CHF	CHF
PRODUITS		
Produits d'exploitation		
Chiffre d'affaires résultant des ventes et des prestations		
Produits des entrées et locations	428 014.55	346 207.25
Produits divers	24 345.65	22 302.40
	<u>452 360.20</u>	<u>368 509.65</u>
Autres produits		
Produits sur chauffage	13 614.00	0.00
Produits financiers	23.50	12.40
	<u>13 637.50</u>	<u>12.40</u>
Total des produits	<u>465 997.70</u>	<u>368 522.05</u>
CHARGES		
Charges d'exploitation		
Achats marchandises	18 391.65	18 718.30
Salaires et charges sociales	208 982.90	184 054.35
Autres frais du personnel	947.70	2 170.00
Frais des locaux	10 226.00	12 161.80
Frais de chauffage, électricité et eau	89 854.05	89 102.50
Frais d'entretien des installations	14 735.70	3 471.60
Assurances	10 554.25	10 380.50
Frais administratifs	13 084.20	9 049.85
Frais de publicité et de marketing	4 728.80	5 242.75
Charges financières	118 008.70	66 895.65
Impôts	666.25	1 610.15
Leasings	92 520.00	0.00
Perte s/exercice antérieur	0.00	14 407.90
Amortissements	90 172.50	89 980.75
	<u>672 872.70</u>	<u>507 246.10</u>
Total des charges	<u>672 872.70</u>	<u>507 246.10</u>
Résultat de l'exercice	<u>-206 875.00</u>	<u>-138 724.05</u>

Piscine de Bassins SA
Bassins

Annexe aux comptes annuels	2006/2007	2005/2006
(fait partie intégrante des comptes annuels)	CHF	CHF
Valeur d'assurance incendie des immobilisations corporelles		
Mobilier et installations	5 503 305.00	5 357 200.00
Dettes résultant des leasings	92 520.00	0.00

PROJET