

Interpellation présentée par le député:

M. Eric Stauffer

Date de dépôt: 16 février 2006

Messagerie

Interpellation urgente écrite

Fondation de valorisation des actifs de la BCGe ou comment opère le réseau des petits copains aux détriments des CONtribuables

Il a été porté à ma connaissance les faits suivants :

La Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe s'est portée acquéreur d'un bien soumis à la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD) situé à la route de Ferney 222,224,224 bis sur la commune du Grand-Saconnex pour le montant de 22 447 994,30 F alors que le plan OFL (Cf. Pièce 1) prévoit un prix maximum de 8 800 000 F.

En date du 1^{er} septembre 2004, la Fondation a vendu cet immeuble pour un montant proche de la réalité soit 8 250 000 F (cf. Pièce 2) cette fois en conformité à la législation sur les zones de développement.

En date du 3 juin 1996, la BCG sous la signature de M. Eric Fehlmann confirme que cette dernière octroiera un crédit de construction et portera un taux d'intérêt annuel de 4,5% net. (cf. Pièce 3)

En date du 19 août 1996, la BCG avait octroyé un prêt à la société « La Flamme d'Or SA, EN LIQUIDATION » de 7 600 000 F (cf. Pièce 4) destiné à lui permettre l'édification d'un immeuble de logement sur les parcelles n°1538 & 1539 de la commune du Grand-Saconnex, sises route de Ferney 222,224 & 224 bis. (Cf. Pièce 5) A ce sujet, il sera intéressant de relever que selon les informations à notre disposition, il n'y a pas eu de mise de fonds propres contrairement à l'obligation de ne pas dépasser 80% de financement, et que la BCG a octroyé un prêt à une société qui était en liquidation.

L'on peut légitimement se poser la question de savoir comment diable est-ce possible pour la BCG de fixer un taux d'intérêt pour le prêt en question qui soit égal au rendement net de l'immeuble à construire soit subjectivement 3 %.

Nous noterons au passage que le signataire du prêt en question pour le compte de la BCG n'est autre que M. Eric Fehlmann, qui par ailleurs fut membre de la direction de la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGE depuis sa création jusqu'au mois de décembre 2005 où il fut licencié.

Il sied de préciser qu'un plan OFL impose l'apport de fonds propres (cf. Pièce 1), un prix maximum de terrain et une rentabilité imposée, les objets ainsi construits devant correspondre à des logements sociaux subventionnés.

En date du 4 décembre 2000, la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGE fait l'acquisition d'un bien (est-ce que l'immeuble avait été construit ?) situé sur les parcelles n°1538 & 1539 de la commune du Grand-Saconnex, sises route de Ferney 222,224 & 224 bis pour un montant que l'on ne peut expliquer de 22 447 944,30 F (cf. Pièce 6) et selon mon analyse en parfaite violation de la loi régissant les zones de développement.

Pire encore, en date du 27 septembre 2002, la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGE sous la signature d'un membre de sa direction soit M Eric Fehlmann (cf. Pièce7) atteste avoir radié purement et simplement, je cite « l'ensemble des gages immobiliers qui grevaient les parcelles dont il s'agit et de l'absence ainsi d'un financement par capitaux étrangers ».

En date du 24 juin 2004, sous le projet de loi 8684 notre Grand Conseil a voté la vente des parcelles n°1538 & 1539 de la commune du Grand-Saconnex, sises route de Ferney 222,224 & 224 bis pour un montant de 8 250 000 F ce en parfaite conformité avec les lois en vigueur sur les zones de développement et conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 14 mai 2003. (cf. Pièce 8)

Afin de bien comprendre, il nous faut encore savoir que ce dossier a coûté la bagatelle d'au moins 12 000 000 F aux contribuables et le mode opératoire réalisé a totalement blanchi les réels débiteurs de toutes dettes.

Malheureusement, il est à noter que la pratique décrite ci-dessus n'est pas un cas isolé et qu'elle a bénéficié très largement à certains régisseurs qui bénéficient encore à ce jour des largesses de la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGE puisque depuis la date de la création de la Fondation plus de 20 000 000 F ont été payés à des courtiers lorsqu'ils ont revendu leurs mêmes immeubles qui étaient tombés en faillite, sans compter que plus de 80 000 000 F auraient été payés à ces mêmes individus par la Fondation de

Valorisation des Actifs de la BCGe en terme d' honoraires de régie, de commissions sur travaux et de ristournes d'assurances. (cf. Pièce 9)

A la vue de ce qui précède, devons-nous comprendre que la Fondation de Valorisation des Actifs de la BCGe bénéficie d'une immunité pénale totale en matière de détournements de fonds publics.

Question : Le Conseil d'Etat entend-il entamer une procédure pénale et civile ou entend-il étatiser l'escroquerie au détriment des CONtribuables ?

LE PLAN FINANCIER POUR UN IMMEUBLE SUBVENTIONNE

Procédure

Avant d'aborder le détail du plan financier, il convient d'examiner au préalable la procédure à suivre avec l'Office du Logement dans le cas d'une opération subventionnée. On distingue trois stades successifs :

- 1) la demande préliminaire et l'accord de principe du service compétent de mettre l'immeuble au bénéfice de la loi. C'est dans cette première étape qu'est établi le plan financier initial et que sont fixées les prestations de l'Etat, tant en ce qui concerne l'exonération fiscale, les prêts et cautionnements éventuels, que la quotité de la subvention, le montant des loyers par catégories et les rendements.
- 2) L'arrêté de mise en location, accordé après proposition d'un état locatif détaillé et dépôt d'un plan financier intermédiaire avec réexamen éventuel des éléments du plan financier initial qui auraient pu changer par exemple le taux d'intérêt, le coût de construction, etc...
- 3) L'arrêté définitif du Conseil d'Etat, rendu après le bouclage du compte de construction et d'un nouvel examen des différents composants du plan financier. L'arrêté définitif fixe irrévocablement les conditions de l'aide accordée par l'Etat, et les rendements maximum autorisés. C'est ce document qui fixe la date dès laquelle la subvention sera versée et qui détermine la date du début de l'exonération fiscale.

En outre, certains documents sont indispensables pour la prise de l'**arrêté définitif** du Conseil d'Etat (loi du 4 décembre 1977), en voici la liste :

a) Justificatifs du prix de revient final :

- acte d'achat du terrain
- justificatifs des frais d'acquisition
- actes de cessions de parcelles, gratuites ou non
- récapitulatif détaillé du coût de construction, par corps de métier, daté, signé et certifié conforme, (éventuellement contrat d'entreprise)
- récapitulatif détaillé concernant tous les autres postes du prix de revient, avec justificatifs
- quittance des taxes d'équipement, d'écoulement ou d'épuration
- décomptes bancaires concernant les intérêts intercalaires

- détail des frais de notaire, de création de cédulas, etc. avec justificatifs
- b) Attestation des entrepreneurs déclarant avoir été payés et renoncer à l'inscription d'une hypothèque légale ;
- c) Décharge concernant le crédit de construction, si ce n'est pas le même établissement qui consolide ;
- d) Copie des accords de consolidation ;
- e) Rapport d'expert fixant la valeur de gage de l'immeuble ;
- f) Attestation notariée récente de propriété avec indication de l'état des gages et de l'absence de toute charge foncière ;
- g) Extrait récent du plan cadastral avec l'état des contenances, dernier tableau de mutation s'il y a lieu, bulletin de cadastration du bâtiment ;
- h) Extrait récent du RC et derniers statut (pour les personnes morales) ;
- i) Attestation irrévocable de domicile élu (avec adresse précise) dans le canton avec attribution de for judiciaire ;
- j) Permis d'occuper ;
- k) Plan financier définitif complet, daté et signé, sur formulaire officiel ;
- l) Etat locatif nominatif détaillé, daté et signé (avec indication de la date de location initiale de chaque logement ou local et détermination de la date d'entrée moyenne des locataires), certifié conforme et indication des logements réservés à l'OLS ;
- m) S'il y a lieu, jeu de plans complet au 1/50^{ème} avec liste des modifications survenues et détails du volume SIA.

Le cas échéant, d'autres documents ou renseignements peuvent être exigés.

Le coût de construction

Le coût de construction est composé en principe des éléments suivants :

- 1) valeur du terrain
 - prix d'achat

- frais d'acquisition
 - frais de démolition éventuels
 - indemnités payées aux locataires de l'ancien immeuble
- 2) Construction proprement dite en fonction du cubage : logement, commercial, garage ;
- 3) Aménagements extérieurs : routes, jardins, équipements ;
- 4) Taxes diverses : autorisation, taxe d'équipement ;
- 5) Frais financiers :
- intérêts intercalaires
 - notaire
 - intérêts éventuels sur la valeur du terrain ou fonds propres, s'ils sont réellement engagés et si le terrain a été acquis récemment
 - Imprévus - divers.

Financement :

C'est le promoteur qui effectuera les recherches et démarches nécessaires au financement de l'opération. Il devra obtenir les crédits de construction indispensables et les promesses de consolidation. Les prêteurs les plus courants sont les banques et les compagnies d'assurances. A ce stade là, il conviendra de prendre contact avec l'Office Cantonal du Logement, en vue d'un complément de financement, par exemple en 2^{ème} rang, ou pour un cautionnement éventuel de l'Etat.

Il est cependant parfaitement possible de financer une opération, sans recourir à l'aide de l'Etat.

La part des hypothèques et des fonds propres dans une opération conventionnelle HLM ou HM, doit respecter les impératifs suivants :

- | | |
|---------------------|-------------|
| - Endettement total | 80% maximum |
| - Fonds propres | 20% minimum |

Le financement le plus courant se présente comme suit :

- | | |
|------------------------------------|------------|
| - Hypothèque 1 ^{er} rang | 65% |
| - hypothèque 2 ^{ème} rang | 15% |
| - Fonds propres | <u>20%</u> |
| Financement total | 100% |

Plan d'exploitation, fixation des loyers et de la subvention :

L'encaissement total du propriétaire étant constitué d'une part des loyers et d'autre part de la subvention, la fixation de ces deux éléments est bien entendu étroitement liée. Elle ne peut se faire qu'en étroite collaboration avec l'Office du Logement, auquel une proposition devra être faite, qui servira ensuite de base de discussion. L'immeuble à construire est composé d'un certain nombre d'éléments connus, soit :

- Appartements ;
- Arcades ;
- Bureaux ;
- Garages.

Il n'existe malheureusement aucune formule mathématique qui permette de déterminer le total des loyers et de la subvention.

On procédera, dès lors, empiriquement, en se servant des éléments d'exploitation connus, et en commençant par la fin.

Nous savons en effet, que le rendement net admis s'inscrit entre **5,25% et 7%**. Considérant qu'il importe d'obtenir le rendement le plus intéressant possible, on procédera à un premier calcul fondé sur un taux aussi proche que possible du maximum admis. En l'occurrence, c'est un taux de 7% qui sera choisi, de manière à rester dans le cadre de l'exemple selon le plan financier initial que vous trouverez en annexe du présent exposé, qui nous sert de guide.

Le rendement net représente le gain du propriétaire sur son financement propre. Il convient donc de multiplier les fonds propres par le taux de rendement choisi. Selon notre exemple, les fonds propres s'élèvent à Fr. 960'000.— pour un taux de 7%, soit Fr. 67'200.—.

Pour déterminer l'état locatif total nécessaire à ce rendement, il faut ajouter au rendement les charges financières et d'exploitation, non compris les amortissements qui sont un accroissement de fortune du propriétaire.

En reprenant le plan financier, on constate que les charges s'élèvent à Fr. 217'200.— plus Fr. 67'200.— de rendement net, soit un état locatif total de Fr. 284'400.—.

Nous savons dès lors que nous devons arriver à ce montant en additionnant les loyers et la subvention. Afin de réduire au minimum la part d'inconnu, on déduira de cette somme totale les loyers des éléments qui peuvent être déterminés par l'état du marché locatif. Il

s'agit des locaux commerciaux, des garages et parkings, ainsi que des logements en attique, non subventionnés, soit :

Calcul de l'état locatif

Etat locatif à répartir					Fr.	284'400
./. loyers déterminables						
	Arcades	100 m2	Fr. 350.00 par m2	Fr.	35'000	
	park.intérieurs	5	Fr. 1200.00 chacun	Fr.	6'000	
Total				Fr.	41'000	Fr. 41'000
Reste pour logements et subvention						Fr. 243'400

Le prix à la pièce ressort ainsi pour 52 pièces, subvention comprise à Fr. 243'400.-- = Fr. 4'680.--.

A ce stade de la répartition, la détermination de la part des loyers et celle de la subvention doit être faite d'entente avec l'Office du Logement, et compte tenu des possibilités présumées du marché au moment de la mise en location.

On peut malgré tout retenir le principe suivant :

Dans le prix total à la pièce, loyer et subvention confondus, la proportion suivante ne doit pas être dépassée :

Loyer	60% du total
Subvention	40% du total au maximum

L'OCL admet actuellement un prix à la pièce à charge du locataire compris entre Fr. 3'800.— et Fr. 4'000.—, et le montant total à la pièce ne devra excéder Fr. 5'200.— à Fr. 5'400.—. La différence entre ces montants étant la subvention.

Nous constatons donc que le taux maximum admis par la loi de 5% n'est pas appliqué.

Répétons qu'il s'agit de négociation avec l'Office du Logement et non de l'application de règles mathématiques bien définies. Ce sont les règles du marché qui décident l'Office compétent à accorder plus ou moins de subvention.

Cependant, si malgré la subvention maximum autorisée par la loi, le prix à la pièce demeure au-dessus des loyers praticables pour cette catégorie de logements, il conviendra alors d'envisager un rendement net inférieur.

Relevons enfin que le loyer à la pièce des appartements en attique, non subventionnés, doit obligatoirement être supérieur, lors de la mise en location, au total du loyer + subvention, à la pièce toujours, de l'étage directement inférieur.

Charges d'exploitation - Amortissements :

Les charges en général sont constituées par :

- 1) les intérêts hypothécaires ;
- 2) les charges d'exploitation qui regroupent les contrats, abonnements, frais de conciergerie, entretien, eau/gaz/électricité, honoraires, etc.

Les intérêts hypothécaires sont faciles à calculer puisque nous connaissons les montants des hypothèques et les taux pratiqués.

La provision pour charges d'exploitation est fixée par l'Office du Logement à 1,25%.

Dans notre exemple, les charges d'exploitation s'élèvent à Fr. 4'800'000.— x 1,25% = Fr. 60'000.—.

En déduisant de l'état locatif total ou rendement brut, les charges d'exploitation et les intérêts hypothécaires, on obtient le rendement net ou revenu net.

Les amortissements convenus avec les créanciers hypothécaires, déduits du revenu net, nous permettent de connaître le disponible, à savoir, le montant dont le propriétaire pourra réellement disposer.

Rendements :

On distingue deux sortes de rendement :

- rendement brut
- rendement net

accessoirement, le disponible.

Le rendement brut se calcule en rapportant l'état locatif et la subvention, soit l'état locatif total au coût de construction.

Dans le cas modèle, il s'élève à

$$\begin{array}{r} \text{Fr.} \quad 284\,400.— \\ \hline \quad \quad \quad \times 100 = \mathbf{5,92\%} \\ \\ \text{Fr.} \quad 4\,800\,000.— \end{array}$$

Le rendement net s'obtient en rapportant le revenu net, soit l'état locatif total moins les charges et les intérêts hypothécaires, aux fonds propres, en l'occurrence à Fr. 960 000.—.

Le calcul sera ainsi le suivant :

$$\begin{array}{r} \text{Fr.} \quad 67\,200.— \\ \hline \quad \quad \quad \times 100 = \mathbf{7\%} \\ \\ \text{Fr.} \quad 960\,000.— \end{array}$$

L'Office du Logement procède à un calcul pour déterminer dans le détail, le rendement net correspondant dans le présent cas à 7%.

Pour cela, il tiendra compte que :

l'hypothèque en 1^{er} rang représente 65% du coût de construction, avec un intérêt de 4% et le 2^{ème} rang représente le 15% du coût de construction, avec un intérêt de 4,5%. Quant aux fonds propres, ils représentent le solde, soit le 20% du coût de l'opération, et ils sont rentés à 7%. Il ne reste donc que les charges d'exploitation qui, comme nous l'avons vu plus haut, représentent le 1,25% du coût de construction, auquel il faut ajouter dans notre cas de figure, un supplément de charges momentané.

On remarquera que le rendement net est supérieur au rendement brut, puisque ce dernier est de 5.92%. Cela provient du fait que les taux hypothécaires accordés au propriétaire, dans le cas type que nous suivons, sont bas (4% en 1^{er} rang et 4.5% en 2^{ème} rang).

Bien que la remarque que nous allons faire ci-dessous ne soit pas applicable aux immeubles contrôlés, le financement étant fixé une fois pour toute, au départ de l'opération, nous pouvons relever, en passant, que si le rendement net d'un immeuble est plus élevé que le taux moyen des hypothèques accordées, une augmentation de l'endettement hypothécaire se traduira par un rendement net plus élevé. Si au contraire, le rendement net de l'immeuble est inférieur au taux moyen des hypothèques, le propriétaire n'a aucun intérêt à accroître son endettement puisqu'il en résultera une diminution du rendement de ses fonds propres.

En ce qui concerne les rendements nets admis par l'Office du Logement, ils se situent entre 5,25% et 7%. Il s'agit là de données qui sont sujettes à fluctuations. Elles n'ont, par conséquent, qu'une valeur indicative au moment précis de la rédaction du présent exposé.

Le disponible s'obtient en déduisant du revenu net, les amortissements hypothécaires prévus. Dans le cas qui nous occupe, seul le 2^{ème} rang a un amortissement de 5% sur un capital de Fr. 780'000.—.

Le disponible est donc le suivant :

Rendement net		Fr. 67'200.00
Amortissement	2% Fr. 720'000.00	Fr. 14'400.00
Disponible		<u>Fr. 52'800.00</u>

Rapporté aux fonds propres, ce disponible en représente le

$$\frac{\text{Fr. } 52'800.00}{\text{Fr. } 960'000.00} \times 100 = 5.50\%$$

Contrairement aux rendements nets, les disponibles ne sont pas limités. Ils dépendent dès lors, du financement et des amortissements.

L'amortissement vient en déduction du revenu de l'immeuble dont le propriétaire peut disposer. Il n'est cependant pas une charge, puisque l'amortissement constitue en fait un

accroissement de la fortune du propriétaire, ce dernier réduit ainsi ses dettes. Les fonds propres augmentent donc au fur et à mesure que la dette hypothécaire s'amortit.

On peut noter en passant, que le disponible s'accroît aussi bien en francs qu'en pourcent, au gré des amortissements successifs, pour autant que l'hypothèque ainsi amortie soit productrice d'intérêts.

Si une hypothèque amortissable a été accordée sans intérêt, par l'Etat par exemple, le disponible diminuera au contraire en pourcent à chaque amortissement, mais restera stable en francs.

Vous trouverez en annexe le plan financier, dit « plan financier initial » sur la base duquel nous venons de faire l'analyse.

ANNEXE 2

Grand-Saconnex

Achat

26:1538

22.12.2000

Ancien propriétaire de l'immeuble acquis le 02.09.1987 : LA FLAMME D'OR SA, EN LIQUIDATION à Genève. - Nouveau : FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE à Genève, des immeubles 26:1538 fe 28 de 1573 m2 avec bâtiments Nos 1924 partie habitation de 125 m2, 1925 partie dépendance-garage de 690 m2, rte de Ferney 222-224-224bis et 16:1539 fe 28 de 1411 m2 avec bâtiment Nos 1924 partie habitation de 515 m2 et 1925, partie dépendance-garage de 774 m2, rte de Ferney 222-224-224bis. Prix : Fr. 22'447'944,30
11802

Grand-Saconnex

Achat

26:1538

01.09.2004

01.09.2004 - Grand-Saconnex - Affaire 2004/8802/0 - Prix total de l'affaire: Fr. 8'250'000.--
Achat - Ancien(s) propriétaire(s): FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE, entreprise de droit public, GENEVE, 15, RUE PIERRE FATIO 1204 GENEVE, depuis le 22 décembre 2000 - Nouveau(x) propriétaire(s): FONDATION DE PREVOYANCE ET DE FORMATION PROFESSIONNELLE DES INDUSTRIES HORLOGERE ET MICROTECHNIQUE SUISSES (PREVHOR), LA CHAUX-DE-FONDS, 67, AVENUE LEOPOLD-ROBERT 2300 LA CHAUX-DE-FONDS, Bien-fonds Grand-Saconnex/1538, 1573 m2, Mensuration Officielle, Avec bâtiment(s): Habitation à plusieurs logements, 1924, 125 m2, surface totale 640 m2 (sur plusieurs immeubles), route de Ferney 222, 1218 Le Grand-Saconnex, route de Ferney 224, 1218 Le Grand-Saconnex, route de Ferney 224BIS, 1218 Le Grand-Saconnex, Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, 1925, surface totale 1475 m2 (sur plusieurs immeubles, souterraine).
8802



**Banque Cantonale
de Genève**

Quai de l'île 17

Casse postale 2251
1211 Genève 2

Téléphone 022/317 27 27
Téléfax 022/793 59 60

Tél. direct : 022/809.33.89
Fax direct : 022/809.20.44

DEPARTEMENT A.S.

EFE/3389/dcm

Genève, le 3 juin 1996

Parcelles N° 645 et N° 647, folio 28 de la commune du Grand-Saconnex, sises
222, 224, 224bis route de Ferney, propriété de la Flamme d'Or S.A.
Demande définitive DD 94 044

Messieurs,

Nous nous référons au plan financier initial N° 394 dressé par Monsieur Gabriel Duboule, architecte, le 6 mai 1996, visant à l'édification d'un immeuble d'habitation avec garages souterrains sur les objets visés en marge.

Conformément à votre requête formulée à Monsieur Jacques Béné, directeur auprès de Générale Immobilière Kramer S.A. lors de votre entrevue du 30 mai 1996, nous vous confirmons, en notre qualité de créanciers gagistes, que la facilité que nous allons mettre à disposition de la société La Flamme d'Or S.A. en vue de financer la construction dont il s'agit, portera un taux d'intérêt annuel de 4,5 % net.

Espérant que la teneur de la présente réponde à votre attente, nous vous prions d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

Banque Cantonale de Genève

Eric Fehlmann
Fondé de pouvoir

Pascal Lafaye
Mandataire commercial

CONTRAT DE PRET PARTIAIRE

entre

COPIE

Banque Cantonale de Genève
Quai de l'Île 17
1204 Genève

ci-après dénommée "le prêteur"

d'une part

et

La Flamme d'Or S.A., en liquidation
c/o Générale Immobilière S.A.
Rue du Rhône 50
1204 Genève

ci-après dénommée "l'emprunteur"

d'autre part

PREAMBULE

En date du 19 août 1996, la Banque Cantonale de Genève a mis à la disposition de l'emprunteur un crédit de construction de Frs 7'600'000.- destiné à lui permettre l'édification d'un immeuble de logement sur les parcelles Nos 1538 et 1539 de la commune du Grand-Saconnex, sises route de Ferney 222, 224 et 224 Bis.

Cette mise en valeur étant aujourd'hui achevée, les parties au présent contrat sont convenues de consolider la facilité précitée.

B
d k
-2

- 2 -

LES PARTIES SONT DONC CONVENUES DE CE QUI SUIT :**I OBJET DU CONTRAT Article 1**

La Flamme d'Or S.A., en liquidation demeure propriétaire des parcelles Nos 1538 et 1539, plan 28 de la commune du Grand-Saconnex, sises route de Ferney 222, 224 et 224 Bis.

En sa qualité de maître de l'ouvrage, elle a procédé à l'achèvement de l'édification d'un immeuble de logement sur celles-ci, opération financée par un crédit de construction No H 3207.31.55 octroyé par le prêteur.

Cette mise en valeur étant achevée, les parties sont convenues de procéder à la consolidation de la facilité sus-évoquée.

Pour parvenir au but précité, le prêteur s'engage à accorder à l'emprunteur un prêt partiaire à caractère hypothécaire à concurrence d'un montant maximum de

Frs 7'520'000.-- (francs suisses sept millions cinq cent vingt mille).

II MODALITES DU CONTRAT**Montant Article 2**

La somme de Frs 7'520'000.--, sera mobilisable en compte de prêt partiaire à caractère hypothécaire, dont le No vous sera communiqué ultérieurement. Elle permettra l'annulation complète, valeur 31 août 1999, des débits en comptes suivants :

H 3207.31.55	Frs 7'517'491.65
T 776.21.63	<u>Frs 2'175.60</u>
Total	Frs 7'519'667.25

La différence entre ce dernier montant et le plafond autorisé sera porté en compte paiement A&P No A 3234.70.06.

Taux Article 3

Le taux d'intérêt est égal au rendement net de l'immeuble, soit actuellement 3 %.

Les intérêts sont payables trimestriellement.

En fin de chaque année civile, soit la première fois le 31 décembre 1999, le taux d'intérêt fera l'objet d'une adaptation rétroactive, si le solde net de l'état locatif, après déduction des charges d'entretien et impôts liés à l'opération, représente, par rapport au capital effectivement emprunté, un pourcentage supérieur à celui initialement fixé.

P
d *le*

- 3 -

Le taux, provisoirement applicable à chaque nouvel exercice, sera celui retenu pour l'année échue.

Si le solde net de l'état locatif ne devait pas permettre la couverture du montant d'intérêt préalablement fixé, la différence serait compensée par une augmentation à due concurrence du prêt partiaire.

Amortissement Article 4

L'éventuel solde net résultant de l'article 3 pourra, à la seule initiative du prêteur, être affecté à l'amortissement de la dette.

Dans tous les cas, la partie du rendement net, excédant le taux hypothécaire premier rang (logement) pratiqué par le prêteur au terme de l'année concernée, est consacrée à l'amortissement de la dette.

Participation aux bénéfices Article 5

En cas de vente de l'immeuble, laquelle ne peut intervenir qu'avec le consentement du prêteur, le produit de celle-ci doit permettre en premier lieu de rembourser le prêt, objet du présent contrat.

Le bénéfice, soit la différence entre le prix de vente net de commission et de frais et le prix de revient total de l'opération, sera réparti à raison de moitié entre le prêteur et l'emprunteur.

Exigibilité de la participation aux bénéfices Article 6

La participation aux bénéfices du prêteur sera prélevée directement sur le compte du prêt partiaire à caractère hypothécaire mentionné à l'article 2 du présent contrat et sera immédiatement exigible, au moment de l'encaissement du prix de vente.

Participation aux pertes Article 7

Toute perte, en relation avec l'opération dont il s'agit, est entièrement supportée par l'emprunteur.

Toutefois, si la revente de l'immeuble est effectuée avec l'accord écrit préalable du prêteur, une remise de dette pourra être concédée, pour la partie de la créance en capital excédant la valeur vénale obtenue.

III GARANTIES Article 8

Dans le but de garantir le prêt partiaire octroyé par le prêteur, l'emprunteur cède en pleine propriété à ce dernier une cédula hypothécaire au porteur de Frs 7'600'000.- grevant en deuxième rang, après deux cédules hypothécaires au porteur de Frs 352'000.-, respectivement Frs 47'000.- grevant en 1^{er} rang la parcelle No 1538 pour la première et celle portant le No 1539 pour la seconde de la commune du Grand-Saconnex, sises route de Ferney 222, 224 et 224 Bis, collectivement les mêmes biens-fonds.

[Signature]
[Signature]
 -/4

- 4 -

L'emprunteur s'engage à en accroître le montant, ou à constituer de nouveaux titres, en conformité avec les stipulations légales, ce à première réquisition du prêteur, sans qu'il en résulte une novation, conformément à l'art. 855, alinéa 2 CCS.

L'intégralité de l'état locatif est cédé à la banque.

Le capital-actions de La Flamme d'Or S.A., en liquidation, est nanti par G-Invest S.A. en faveur du prêteur.

L'emprunteur confère au prêteur un mandat en matière immobilière, selon les normes définies par celui-ci.

IV DUREE ET REMBOURSEMENT

Durée du prêt Article 9

Le prêt est valable jusqu'au 30 juin 2007.

A l'échéance, le prêteur, qui ne serait pas remboursé, pourra acquérir la propriété de l'ensemble, au prix de revient, par compensation de créance.

La prorogation de la présente convention, d'accord entre les parties, demeure réservée.

Remboursement anticipé Article 10

Nonobstant l'article précédent, le prêt est dénonçable au remboursement en tout temps, par avis écrit de l'emprunteur, moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois.

Résiliation en cas de défaut Article 11

La banque est en droit de demander le remboursement de sa créance, conformément aux clauses stipulées dans les conditions spéciales applicables aux crédits garantis par titre hypothécaire et faisant partie intégrante du présent prêt.

V GESTION ET DROIT DE REGARD

Droit de regard Article 12

L'emprunteur informera le prêteur de l'état d'avancement des travaux et se conformera aux recommandations du prêteur quant à la gestion de l'opération, notamment sa commercialisation et la maîtrise de son coût, ainsi que l'attribution du mandat de gérance.

Exclusion de la société simple Article 13

L'admission du principe de la prise en charge d'une quote-part de la perte éventuelle ne saurait constituer un quelconque contrat de société, en particulier de société simple, la banque revêtant exclusivement, dans le cadre de ce concours, la qualité de prêteur.

J
h
d

Honoraires et commissions Article 14

S'il confie la gestion des immeubles à un tiers, l'emprunteur s'assure de ce que :

Les honoraires de gérance à l'exclusion de tout autre, soit notamment ceux de mise en valeur, soient perçus sur la base des encaissements de loyers annuels effectifs, leur taux n'excédant pas 4 pour-cent.

Les honoraires applicables aux travaux spéciaux, tels que d'aménagements, de transformation et de rénovation, soient quant à eux limités à 3 pour-cent. En ce qui concerne les travaux usuels d'entretien, ceux-ci ne confèrent pas le droit à la perception d'honoraires.

En outre, en cas de vente à un tiers, l'emprunteur percevra une commission fixée à 3 pour-cent du prix convenu. Toutefois, au cas où l'acquéreur serait présenté par le prêteur, la commission sera réduite de moitié.

Enfin, pour la mise en valeur sous la forme de recherche de locataires, 5 pour-cent au maximum du loyer annuel sont alloués en tant qu'honoraires.

L'ensemble de ces prestations s'entend T.V.A. comprise.

Informations financières et postposition de créance Article 15

Pendant toute la durée du prêt, l'emprunteur remettra au prêteur le bilan et le compte de profits et pertes, ainsi que le rapport de l'organe de révision de la société, de même qu'une copie du compte de gérance de l'immeuble.

Si l'organe de révision de l'emprunteur devait constater un surendettement imputable à l'acquisition immobilière en cause, le prêteur postposerait alors sa créance à due concurrence.

VI DISPOSITIONS FINALES**Conditions générales et spéciales de la banque Article 16**

Pour le surplus, les conditions générales de la banque et celles spéciales applicables aux crédits immobiliers, dont l'emprunteur a reçu un exemplaire et pris connaissance, sont applicables.

Modification du contrat Article 17

Toute modification du présent contrat nécessite la forme et l'accord écrits des deux parties.

Handwritten initials and a signature: a large stylized 'R' or 'B' at the top right, and 'd' and 'u' below it. At the bottom left of this area is the number '-16'.

Droit applicable et for Article 18

Les parties conviennent de soumettre l'intégralité du présent contrat au droit suisse.

Tout litige survenant dans l'interprétation ou l'exécution de la convention sera soumis à la juridiction des tribunaux ordinaires de la République et canton de Genève, sous réserve de recours au Tribunal fédéral.


Fait en deux exemplaires originaux remis à chacune des parties.

Genève, le 20 septembre 1999

Le prêteur
Banque Cantonale de Genève

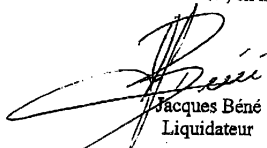


Eric Fehlmann
Cadre



Pascal Lafaye
Cadre

L'emprunteur
La Flamme d'Or S.A., en liquidation




Jacques Béné
Liquidateur

Annexes : Conditions générales;
Conditions spéciales applicables aux prêts hypothécaires;
Mandat en matière immobilière;
Acte de nantissement;
documents déjà en nos mains.

Cession de loyers

RÉQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

Feuille N° 1/

Commune(s) / No(s): GRAND-SACONNEX (26)		Requérant: M^e R.-P. FONTANET		P. J. No 02789		Date 18 AVR 97		Heure 16 20	
		Réf.: pk/6888							
		N° d'ordre:							
Emolt: 15220.-		Titres		Entrée		Sortie		Attestation d'inscription	
Timbre: 2,50		Anciens		Nb 0		Nb		 Alain C. LIARDET Conservateur-Substitut	
Enreg.: 1		Nouveaux		Nb 1		Nb 1			
Total: 15.222,50		Annulés		Nb		Nb			

A) MUTATION AUX PERSONNES-MODIFICATION ✓

Type : modification fichier propriétaire ✓
 Immeubles : 26:645 - 26:647 ✓
 Propriétaire : LA FLAMME D'OR S.A., société anonyme Grand-Saconnex, rue du Marché 20 Fiduciaire et de Gestion S.A. 1204 Genève. ✓
 Nouvelle adresse : = mod. siège social LA FLAMME D'OR S.A., société anonyme à Genève, 3 place du Cirque, chez W.-H. SUNIER. ✓

B) GAGE IMMOBILIER - CREATION ✓

Type : cédule ✓
 Créancier : Porteur ✓
 Montant : Fr. 7'600'000.- ✓
 Immeubles : 26:645 - 26:647 ✓
 Engagement : collectif ✓
 Rang : 2ème ✓
 Int. max. : 12% ✓
 PCL : pcl ✓
 Porteur : BANQUE CANTONALE DE GENEVE, à Genève ✓

(débitrice : LA FLAMME D'OR S.A.)



La Flamme d'Or SA
p.a. Générale Immobilière Kramer SA
9, route des Jeunes
1211 GENEVE 26

Genève, le 31 mai 1996
JB/cf

Concerne : *Opération HCM, route de Ferney 22*
Parcelle 645 et 647 - Zone dev. 4 / PLQ 28612.

Messieurs,

Conformément à l'entretien que MM. Duboule et Béné, architecte et promoteur du projet susmentionné, ont eu avec M. Stoller, je vous confirme que le prix de revient de l'opération de Frs 8'800'000.- est un prix forfaitaire et que vous pouvez donc approuver le plan financier dans ce sens.


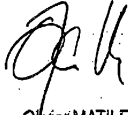
De plus, je vous confirme le domicile élu de la Flamme d'Or SA pour cette opération c/o Générale Immobilière Kramer SA, route des Jeunes 9, 1211 Genève 26.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.


Maître Philippe Pretl
Curateur

RÉQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

Feuille N° 1/

Commune(s) / No(s): GRAND-SACONNEX (26)		Requérant: Me Gérard DEFACQZ		#6 1802 22.12.2000 14:40
		Réf.: D5489/1		
		N° d'ordre:		
Emolt: <input checked="" type="checkbox"/>	Titres	Entrée	Sortie	Attestation d'inscription   Olivier MATILE
Timbre: _____	Anciens	Nb <u>3</u>	Nb <u>1</u>	
Enreg: _____	Nouveaux	Nb _____	Nb <input checked="" type="checkbox"/>	
Total: <u>Gratuit</u>	Annulés	Nb _____	Nb <input checked="" type="checkbox"/>	

MUTATION AUX PERSONNES

Modification

Type	Modification de la raison sociale
Propriétaire	
Ancienne raison	La Flamme d'Or SA, à Genève
Nouvelle raison	La Flamme d'Or SA, en liquidation, à Genève

PROPRIETE

Type	Achat <input checked="" type="checkbox"/>
Prix	Fr. 22'447'944,30 <input checked="" type="checkbox"/>
Immeuble	26 : 1538, 26 ; 1539 <input checked="" type="checkbox"/>
Propriétaires	
Ancien	La Flamme d'Or SA, en liquidation, à Genève
Nouveau	Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève. <input checked="" type="checkbox"/>




FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Créée par la loi 8194, le 19 mai 2000 par le Grand Conseil de la République et canton de Genève

Ø 022/737.01.20

Genève, le 27 septembre 2002
EFE/amc

**Parcelles Nos 1538 et 1539 de la commune du Grand-Saconnex,
sises route de Ferney 222-224-224 bis, propriété de notre Fondation**

Mesdames, Messieurs,


Nous nous référons à votre pli télécopié du 11 septembre 2002, relatif aux renseignements complémentaires requis par l'Office financier du logement concernant les objets visés en marge, soumis à la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957.

Cela étant, nous avons l'avantage de vous remettre ci-joint deux extraits, certifiés conformes, du registre foncier de Genève, attestant de la radiation de l'ensemble des gages immobiliers qui grevaient les parcelles dont il s'agit et de l'absence ainsi d'un financement par capitaux étrangers.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Fondation de valorisation des actifs
de la Banque cantonale de Genève


Marta Arza
Cadre


Eric Fehlmann
Membre de la direction

Annexes mentionnées

PILET & RENAUD

AVENANT A L'EXPERTISE ETABLIE PAR M. Gabriel DUBOULE, Architecte le 21 juillet 1999

Immeubles route de Ferney 222-224-224 b

Selon la demande de l'Office Cantonal du Logement nous confirmons que,
la valeur de gage des immeubles citée en marge, est bien de Fr. 8'800'000.—,
conformément au prix de revient du plan financier du 4 octobre 1999 accepté
par ledit Office.

Genève, le 11 octobre 2002

PILET & RENAUD S.A.


Claude PILET


Stéphane BARBIÈR-MUELLER

13. DEF. 2002 9:01

FILET ET KENAUD T9122 5229291

N° 110 P. 2/3

FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENÈVE

Créée par la loi 8194 le 19 mai 2000 par le Grand Conseil de la République et canton de Genève

Tél. direct : 022 737 01 20

Genève, le 11 septembre 2002
EFE - 230**Immeubles sis route de Ferney 222, 224 et 224b au Grand-Saconnex, propriété de notre
Fondation**

Mesdames, Messieurs,

Nous nous référons à votre pli télécopié de ce jour, relatif à l'objet visé en marge et avons pris bonne note des éléments requis par l'Office financier du logement.


S'agissant des deux premiers points mentionnés dans votre estimée sus-évoquée, ceux-ci vous seront transmis par un prochain courrier, une fois en possession de l'extrait du Registre Foncier.

Pour ce qui a trait à l'expertise actualisée de ce bâtiment, nous vous confirmons, par la présente, le mandat donné à Monsieur Claude Pilet dans ce sens. A toutes fins utiles, vous trouverez ci-joint une estimation de sa part, établie le 20 juin 2001.

Dans l'intervalle, nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à notre considération distinguée.

Fondation de valorisation des actifs
de la Banque cantonale de Genève

 Maria Azza
 Cadre


 Eric Fehlmann
 Membre de la direction

Annexe mentionnée

RÉPUBLIQUE ET



CANTON

ARRÊTÉ

approuvant le plan financier et fixant, en application de l'article 4, alinéa 2, de la loi générale sur les zones de développement, les loyers que la FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE (ci après la requérante), est autorisée à percevoir pour ses immeubles sis route de Ferney 222 - 224 - 224 bis au Grand-Saconnex.

14 mai 2003**LE CONSEIL D'ÉTAT**

Vu la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, (ci-après la loi) et son règlement d'application du 20 juin 1978;

Vu le chapitre VI de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, (ci-après LGL);

Vu le chapitre I du règlement d'exécution de la LGL, du 24 août 1992;

Vu l'arrêté du Conseil d'Etat, du 9 octobre 1996, autorisant l'application des normes de la 4^{ème} zone B pour la construction des bâtiments susmentionnés;

Considérant que la requérante, ayant élu domicile c/o Régie PILET & RENAUD SA, Boulevard Georges-Favon 2 - 1211 GENEVE 11 est propriétaire des immeubles sis route de Ferney, 222-224-224 bis sur les parcelles 1538 et 1539, feuille 28 du cadastre de la commune du Grand-Saconnex;

Vu l'accord de principe, du 19 août 1996 octroyé par l'Office financier du logement à La Flamme d'Or S.A, en catégorie 3 HCM, dans le cadre de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;

Vu l'arrêté de mise en location provisoire du 25 août 1998 octroyé en catégorie 3 HCM, dans le cadre de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 et modifié en version locative sans prestation, selon accord de l'Office financier du logement du 23 octobre 1998 ;

Vu le nouvel arrêté du Conseil d'Etat, du 30 novembre 1998, fixant l'état locatif provisoire des immeubles;

Vu l'acquisition des immeubles par la requérante, selon acte de Me Gérard DEFACQZ, notaire, du 4 décembre 2000;

Vu le rapport de l'Office cantonal du logement, du 22 avril 2003;

Vu l'état locatif nominatif détaillé des immeubles, du 30 novembre 2002, dont le montant total s'élève à 542 232 F par an.

5.-

ARRETE :

- 1.- Le plan financier et l'état locatif nominatif détaillé d'un montant de 542 232 F visés dans les considérants sont approuvés, conformément à l'article 5, alinéa 2, de la loi. Les modifications de loyers qui en résultent, par rapport à ceux fixés par l'arrêté du Conseil d'Etat, du 30 novembre 1998, devront être notifiées aux locataires concernés, moyennant un préavis minimum de 30 jours est dans les formes prescrites par l'Office cantonal du logement. Le respect des baux en cours est réservé.
- 2.- Les loyers fixés sous chiffre 1 ci-dessus sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une durée de 10 ans à partir du 1^{er} juillet 1999, soit jusqu'au 30 juin 2009, selon les modalités prévues au chapitre VI LGL.
- 3.- Il est rappelé que l'usage du bail type édicté par le Conseil d'Etat en vertu de l'article 47 LGL est obligatoire pendant toute la durée du contrôle de l'Etat.
- 4.- La différence entre les charges annuelles budgétisées dans le plan financier à 110 000 F et le coût effectif net de celles-ci constitue une réserve pour l'exécution de travaux d'entretien; cette réserve doit être déposée en banque sur un compte spécial. En cas de vente ou d'autre aliénation des immeubles, elle devra être transférée au nouveau propriétaire.
- 5.- Les restrictions du droit de propriété découlant de l'article 8 de la loi prendront fin le 30 juin 2009 dans la mesure où elles concernent le contrôle des loyers.
- 6.- Le présent arrêté est notifié :
 - a) à la requérante, en son domicile élu c/o PILET & RENAUD SA, 2 Boulevard Georges-FAVON - 1211 GENEVE 11, par l'entremise de l'Office cantonal de logement (1 ex.);
 - b) au Département des finances (4 ex.), soit :
1 ex. au Secrétariat général;
3 ex. à l'Administration fiscale cantonale;
 - c) au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (8 ex.), soit :
1 ex. au Secrétariat général;
7 ex. à l'Office cantonal du logement.



Certifié conforme,
Le chancelier d'Etat.



Considérant que :

- la date de l'entrée moyenne des locataires est le 1^{er} juillet 1999;
- Considérant, en outre, que le plan financier se présente comme suit :

1. PRIX DE REVIENT

11. Terrain

111. Prix	2 984 m ² à	452	F =	1 350 000	F	
112. Droits de mutation et frais d'acquisition			=		F	
113.			=		F =	1 350 000 F = 15.34 %
114. Démolition			=		F =	40 000 F = 0.46 %

12. Construction

121. Logements	9 074 m ² à	501	F =	4 544 080	F	
122.	m ² à		F =		F	
123. Commercial	m ² à		F =		F	
124. Garages	3 477 m ² à	307	F =	1 066 049	F	
Total	12 551 m ²					
125. Travaux spéciaux			=	153 300	F	
126. Incidences OPB + NNI			=	327 040	F =	6 090 769 F = 69.21 %

13. Aménagements extérieurs

131.	2 271 m ² à	100	F =	227 100	F	
132. Murs et plantations pour protections phoniques			=	160 000	F =	387 100 F = 4.40 %

14. Taxes Émoluments et taxes DTPE - SI - OFL

= 265 000 F = 3.01 %

15. Frais financiers

151. Intérêts intercalaires (4,50 %/ 7 040 000 F $\frac{21}{2}$ mois)				277 200	F	
152. Frais de notaire et de création de cédules				119 680	F	
153. Intérêts sur terrain 4.5 % sur 21 mois				108 310	F	
154.					F =	603 190 F = 5.72 %

16. Honoraires de promotion 7 286 245 F x 2.25 % = 163 941 F = 1.86 %

17. Imprévus = F = %

18. Coût total Forfaitaire fin de chantier = 8 900 000 F = 100.0 %

2. FINANCEMENT

21. 1er rang (taux: %; amortissement:))	F =	%
(créancier :))		
22. rang (taux: %; amortissement:))	F =	%
(créancier :))		
23. rang (taux: %; amortissement:))	F =	%
(créancier :))		
24. Total des hypothèques		F =	%
25.		F =	%
()			
26. Fonds propres		8 800 000 F =	100.0 %
27. Financement total		8 800 000 F =	100.0 %

3. EXPLOITATION**31. Etat locatif****311. Habitations**

3111.	21 logts	90 pces à	5 274 F =	474 672 F
3112.	jardins inclus	pces à	F =	F
3113.		à	F =	F
3114.		à	F =	F
Total	21 logts	90 pces		= 474 672 F

312. Surfaces commerciales

3121.	60 m ² dépôts	à	90 F =	5 400 F
3122.	m ²	à	F =	F
3123.	m ²	à	F =	F
3124.		à	F =	F
3125.		à	F =	F
Total	60 m ²			= 5 400 F

313. Garages

3131.	21 Boxes en s/s	à	2 640 F =	55 440 F
3132.	7 Park. Ext.	à	960 F =	6 720 F
3133.		à	F =	F
3134.		à	F =	F
3135.	3 park. visiteurs	p.m.		
Total	31 emplacements			= 62 160 F

Total état locatif = 542 232 F

32. Subvention

%s/ % du P.R. soit s/ F (F/pce) = F

33. RENDEMENT BRUT

6.16 %

542 232 F

4.-

			Rendement brut:	542 232 F
34. Intérêts et charges				
341.	rang	% s/	F =	F
342.	rang	% s/	F =	F
343.	rang	% s/	F =	F
344.		% s/	F =	F
345.	Rente foncière	% s/	F =	F
346.	Charges	1.25 % s/	8 800 000 F =	110 000 F
Total des intérêts et charges				110 000 F

35. RENDEMENT NET	4.91 %	432 252 F
--------------------------	--------	-----------

36. Amortissements

361.	rang	% s/	F =	F
362.	rang	% s/	F =	F
363.		% s/	F =	F

Total des amortissements	F
---------------------------------	----------

37. DISPONIBLE	4.91 %	432 252 F
-----------------------	--------	-----------

4. DONNEES COMPARATIVES COMPLEMENTAIRES41. Incidence terrain : 149 F par m² construit**42. Surfaces et volumes :**

421. Surface locative brute	logements =	2 279	m ²	100.0 %
	locaux commerciaux =		m ²	%
Total		2 279	m²	100.0 %

422. Surface brute par pièce	=	25.89	m ²
423. Surface nette par pièce	=	15.62	m ²
424. Coefficient d'utilisation	=	0.60	
425. Volume moyen par pièce	=	80.72	m ³
426. Nombre moyen de pièces par logement	=	4.29	pièces

43. Etat locatif logements

431. Logements subventionnés

		par pièce		par m ² brut		par m ² net
4311.	Loyer	F	% =	F =	F	F
4312.	Subvention	F	% =	F =	F	F
	Total	F	100%	F =	F	F
432.	Logts hors prest.	5 274 F	=	203.70 F =		337.60 F



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT,
DE L'ÉQUIPEMENT ET DU LOGEMENT

Genève, le 15 mai 2003

Office cantonal du logement

Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3
Téléphone 022 327 55 42
Télécopieur 022 327 40 05

N^oréf

V^oréf :

Concerne : Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD)

Requérante : Vous-même

Immeubles : Route de Ferney 222, 224, 224 bis au Grand-Saconnex

Monsieur,

Par la présente, nous avons l'avantage de vous remettre sous ce pli, en un exemplaire, l'ampliation de l'arrêté du Conseil d'Etat, du 14 mai 2003, concernant l'affaire citée en marge.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT
Service financier du logement

Annexe mentionnée



GENERALI
Assurances

Affaire traitée par Danielle Jeanneret
Tél. direct +41 22 317 04 88
Fax direct +41 22 781 46 51
E-Mail: danielle.jeanneret@generali.ch

Votre compte dans nos livres
25622105
Pièce de paiement
164185

Reçu le 13 FEV. 2006

Genève, 10 Février 2006

Avis de paiement

Mesdames, Messieurs,

Nous portons à votre connaissance que nous versons ce jour, sur votre compte postal, le montant total des postes ouverts suivants:

Pièce	Votre référence	Date de la facture	Montant CHF
104149	COM.FOND.VAL.BCG	04.01.2006	434,10
Total			434,10
		Date	10.02.2006
		Nombre des postes	1
		Montant total	CHF 434,10

Commission

Avec nos meilleures salutations

GENERALI Assurances
Direction régionale de Genève