

Date de dépôt: 20 février 2008

Messagerie

Réponse du Conseil d'Etat

à l'interpellation urgente écrite de M. Alberto Velasco : Boulevard Jacques-Dalcroze 5 : questions sur une spéculation immobilière (Question 3)

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 24 janvier 2008, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

L'immeuble Boulevard Jacques-Dalcroze 5, récemment occupé par des squatters et « libéré » par le Procureur général et la police, est vide depuis de nombreuses années et a fait l'objet de spéculations immobilières.

En mars 1997, la Banque Bruxelles Lambert (Suisse) SA a vendu le bâtiment à la Republic National Bank of New-York (Suisse) SA pour CHF 8'950'000.-. Celle-ci a revendu l'immeuble à Monsieur Patrick DUTHEUIL pour CHF 25'000'000.- en juillet 2000.

En septembre 2001, ACROPOLE REAL ESTATE SA a acquis l'immeuble pour CHF 31'000'000.-.

Le nouveau propriétaire est une société anonyme dont le but est « l'achat, vente, exploitation d'immeubles en Suisse, servant exclusivement d'établissements stables au sens de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), ainsi que d'immeubles à l'étranger ». Comme la société a été inscrite au Registre du commerce en septembre 2001 également et que le Registre du commerce indique l'immeuble 5, Boulevard Jacques-Dalcroze comme reprise de bien par la

société, il est clair que celle-ci a été constituée dans le but précisément d'acheter l'immeuble 5, Boulevard Jacques-Dalcroze.

Un investisseur étranger, selon l'art 2, al 2, lit a LFAIE, peut acquérir un immeuble sans autorisation pour l'affecter directement ou indirectement à des activités commerciales ou industrielles, mais pas pour le laisser vide pendant des années dans le seul but de le revendre avec une plus-value ?

RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

En vertu de l'article 2, alinéa 1, de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983 (LFAIE), l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger est subordonnée à une autorisation de l'autorité cantonale compétente. L'autorisation n'est cependant pas nécessaire si l'immeuble sert d'établissement stable pour faire le commerce; peu importe que l'acquéreur soit une personne à l'étranger ou non (article 2, alinéa 2, lettre a) LFAIE).

L'office du registre foncier procède à l'inscription de l'acquéreur si ce dernier établit que l'immeuble en cause sert pour l'exercice d'une activité économique (article 18a de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 1^{er} octobre 1984). Dans ce cas, le département de l'économie et de la santé, autorité de première instance chargée de l'application de la LFAIE, n'a pas à être saisi pour examen.

C'est exactement ce qui s'est passé pour l'acquisition de l'immeuble sis boulevard Jaques-Dalcroze 5, à Genève par la société Acropole Real Estate SA. Cette dernière a expressément déclaré dans l'acte notarié que « ...l'immeuble acquis servira exclusivement d'établissement stable pour l'exercice d'une activité économique et ne comprend pas de logement. »

Partant, le Conseil d'Etat précise qu'un investisseur étranger peut acquérir sans autorisation un immeuble au titre de l'établissement stable, conformément à l'article 2, alinéa 2, lettre a, LFAIE, à la condition qu'il soit effectivement affecté à une activité commerciale. Si cette condition n'est pas remplie, l'acquisition est présumée constituer un pur placement de capitaux que la loi n'autorise pas (article 12, lettre a, LFAIE).

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :
Robert Hensler

Le président :
Laurent Moutinot