

Date de dépôt : 7 avril 2011

Réponse du Conseil d'Etat

**à l'interpellation urgente écrite de Mme Lydia Schneider Hausser
: Non à la mise aux enchères du sol genevois à des personnes
étrangères douteuses**

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 18 mars 2011, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une interpellation urgente écrite qui a la teneur suivante :

Le printemps arabe et la révolte de peuples exsangues nous montrent que des hommes et des familles au pouvoir dans certains pays du monde profitent de leur situation pour accumuler des fortunes de manière peu licite ou en ne soumettant aucun montant à la fiscalité de leur pays. Ils viennent placer leur argent en Suisse et à Genève, soit dans des comptes en banque, soit dans des propriétés immobilières.

Si la Loi sur le blanchiment d'argent (LBA) concède aux autorités fédérales les moyens de surveiller les intermédiaires financiers, c'est aux autorités cantonales de contrôler l'acquisition de biens immobiliers, puisque, comme on le sait, les transactions immobilières ne sont pas soumises à la LBA.

Les cantons sont notamment chargés de contrôler si les bases légales sont bien remplies pour les personnes étrangères désirant acquérir une propriété immobilière (loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes étrangères). A Genève, le Département des affaires régionales, de l'économie et de la santé est chargé de cette mission. Les deux principaux indicateurs de contrôle sont la possession d'un permis de séjour valable et la preuve que le bien immobilier acquis est la résidence principale de l'acquéreur. Le DARES notifie les autorités judiciaires de ses décisions.

Or, il est de notoriété publique que des transactions immobilières engageant des personnes proches de régimes politiques népotiques ont eu lieu à Genève. A titre d'exemple de provenance douteuse de l'argent utilisé, citons l'achat, par l'une des filles du président kazakh, Dinara Kulibayeva, d'une propriété à Anières pour la « modique » somme de 74,7 millions, alors que lors du dernier achat en 2005 elle valait 19 millions. Lorsque l'on pense que le salaire minimum au Kazakhstan est de l'ordre de Frs 150 par mois et le salaire moyen de Frs 400 à Frs 500, un doute sur la provenance et la fiscalisation de ces capitaux est pour le moins d'actualité...

Dans le même style, l'achat de deux propriétés par deux filles du président ouzbek Timur Tillyaev, pour les sommes de 43 millions à Vandoeuvres et de 18,2 millions à Cologny.

Les seules instances susceptibles de recourir contre la décision d'autorisation d'acheter un bien immobilier sont au niveau cantonal le procureur général et au niveau fédéral l'Office fédéral de la justice.

Il est indéniable que Genève dispose d'un grand attrait pour des fortunes douteusement acquises étant donné la densité bancaire, les forfaits fiscaux possibles et les milieux où le luxe et l'argent sont omniprésents.

Ma question est la suivante :

Dans les 5 dernières années, quels ont été les recours formulés soit par le procureur général, soit par l'Office fédéral de la justice sur des ventes d'objets immobiliers sur territoire genevois à des étrangers et comment le Conseil d'Etat traite-t-il ce problème éthique et d'image important pour Genève ?

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

Comme l'auteure de la présente interpellation urgente le rappelle justement, le département des affaires régionales, de l'économie et de la santé (DARES) est l'autorité responsable de la bonne application sur le territoire genevois de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983 (LFAIE - RS 211.412.41), ainsi que de son ordonnance d'exécution (OAIE - RS 211.412.411).

Dans ce cadre, le DARES doit se limiter à l'application des dispositions de la législation fédérale précitée. Son travail est donc de vérifier si les conditions légales prévues par cette législation sont satisfaites par les personnes étrangères souhaitant acquérir une propriété immobilière à Genève.

Or, il sied de souligner en premier lieu qu'une très grande majorité des acquisitions immobilières réalisées par des étrangers échappe au contrôle du DARES (et donc à toute décision), pour deux raisons principales qui découlent directement du droit fédéral :

- Tout d'abord, et comme l'a rappelé le Conseil d'Etat dans sa réponse à l'IUE 1136-A, la majorité des étrangers qui acquièrent un bien immobilier à Genève est composée de ressortissants européens déjà établis en Suisse, lesquels ne sont pas assujettis à la LFAIE. L'article 5, alinéa 1, lettre a LFAIE prévoit en effet que les ressortissants des Etats membres de la Communauté européenne ou de l'Association européenne de libre-échange, qui ont leur domicile légalement constitué et effectif en Suisse, ne sont pas des "personnes à l'étranger" au sens de la LFAIE. En d'autres termes, les Européens établis à Genève (ou ailleurs en Suisse) échappent au régime de l'autorisation prévu par cette loi, de sorte que le registre foncier procède directement dans ce type de cas à l'inscription de l'acquisition dans son registre, sans décision préalable du DARES (article 18, alinéa 1 LFAIE *a contrario*).
- Par ailleurs, le registre foncier procède également à l'inscription de l'acquisition dans son registre sans décision préalable du DARES lorsque l'acquéreur étranger remplit les 3 conditions cumulatives prévues par l'article 18a, alinéa 2 OAIE, à savoir si :
 - l'acquéreur produit une autorisation valable de séjour permettant de créer un domicile (permis B) ou un autre droit;
 - l'acquéreur déclare par écrit qu'il acquiert l'immeuble comme résidence principale;
 - la surface de l'immeuble ne dépasse pas 3000 m².

Ainsi, lorsqu'un acquéreur étranger - qui n'est par hypothèse pas un ressortissant européen au sens de l'article 5, alinéa 1, lettre a LFAIE - satisfait aux 3 conditions précitées, le DARES n'a aucun moyen légal d'exiger que lui soient soumis les détails de cette acquisition, et ne peut *a fortiori* pas l'instruire ni rendre une décision; il n'est d'ailleurs pas informé de la réalisation de ce type de transactions immobilières.

Inversement, lorsque l'une de ces trois conditions n'est pas satisfaite, le DARES est alors saisi, soit par le registre foncier (qui suspend ainsi la procédure d'inscription), soit directement par le mandataire de l'acquéreur (généralement un avocat ou un notaire). S'agissant de biens immobiliers affectés à du logement, l'instruction du DARES porte alors principalement sur les faits suivants :

- Obtention d'un titre de séjour (délivré par l'office cantonal de la population). Dans le cas où le titre de séjour n'est pas encore en possession de la personne étrangère, celle-ci doit démontrer les démarches entreprises à cette fin, et le DARES prend toutes dispositions en vue de s'assurer que cette personne est obligatoirement en possession de son titre de séjour au jour de l'acquisition;
- Démonstration que l'acquisition immobilière est réalisée par la personne étrangère en vue d'y établir sa résidence principale. Cette démonstration peut être réalisée au moyen de tout élément de preuve tel que l'inscription des enfants de l'acquéreur dans une école de la place, la conclusion d'un forfait fiscal avec les autorités genevoises compétentes, un contrat de travail conclu avec une entreprise de la place, la constitution d'une ou plusieurs sociétés dans la région, etc. A noter que ces personnes sont dans l'impossibilité légale, à Genève, d'acquérir une simple résidence secondaire, contrairement à d'autres cantons qui le permettent, à l'instar du Valais et du canton de Vaud;
- Si la surface du terrain dépasse les 3000 m² prévus par l'article 18a, alinéa 2, lettre c OAIE, le DARES étudie alors l'opportunité d'un morcellement de la parcelle en fonction notamment de la pente du terrain, d'une éventuelle lisière de forêt ou de l'existence d'arbres protégés, d'un besoin établi d'un surplus de surface (places de stationnement, piscine, etc.), de l'éventuel solde de droits à bâtir, etc., et peut imposer un tel morcellement si l'acquéreur ne démontre pas l'inopportunité de cette mesure.

Légalement, le DARES n'a donc pas le mandat de vérifier d'autres conditions que celles prévues par la LFAIE et l'OAIE, et n'a donc pas la possibilité - ni même le droit - de prendre en compte, dans le cadre de ses décisions, des critères tels que :

- le montant de la transaction immobilière,
- la différence de prix par rapport à la dernière acquisition du bien,
- la personnalité de l'acquéreur,
- l'éventuelle origine douteuse des fonds,
- etc.

Ceci tout simplement parce que cette législation fédérale ne prévoit pas la prise en compte de ces éléments de fait. En d'autres termes, si le DARES prenait en compte l'un ou l'autre de ces éléments dans le cadre de ses décisions en matière d'acquisitions immobilières par des étrangers, il violerait sciemment la législation fédérale qu'il est chargé d'appliquer, ce qui n'est naturellement pas acceptable.

Partant, les autorités habilitées à recourir contre les décisions du DARES - savoir le Procureur général du canton de Genève (ci-après : "PG") et l'Office fédéral de la justice (ci-après : "OFJ") - ne peuvent pas non plus faire valoir ce type de critères pour s'opposer à telle ou telle autre acquisition immobilière, la LFAIE ne les y autorisant pas.

Compte tenu de ce qui précède, et dans la mesure où le DARES respecte au plus près les dispositions de cette législation fédérale et motive avec soin l'ensemble de ses décisions en la matière, le PG et l'OFJ n'ont jamais recouru contre les décisions du DARES ces 5 dernières années.

Cela étant, il va de soi que le PG et l'OFJ sont susceptibles de prendre toutes mesures utiles sur le plan pénal si les informations dont ces autorités disposent (sur l'acquéreur étranger et ses activités) justifient une telle initiative, eu égard aux missions qui leur sont confiées et aux moyens légaux et matériels dont elles sont dotées à cette fin.

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

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
Mark MULLER