

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 1^{er} avril 2009

Projet de loi

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, en liquidation à aliéner les parcelles 2484 et 2526, plan 26 de la commune de Bernex soit 3 immeubles locatifs sis chemin de Saule 38, 38A et 38B

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Autorisation d'aliénation

La Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, en liquidation (ci-après la Fondation en liquidation) est autorisée à aliéner en bloc pour un prix de 5 500 000 F les immeubles suivants :

parcelles 2484 et 2526, plan 26, de la commune de Bernex, soit 3 immeubles locatifs d'une surface de plancher totale de 1 913 m² sis chemin de Saule 38, 38A et 38B.

Art. 2 Utilisation du produit de la vente

Le produit de la vente mentionnée à l'article 1 sert à désendetter la Fondation en liquidation.

Art. 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le Grand Conseil a adopté, le 19 mai 2000, la loi N° 8194 portant sur une autorisation d'augmenter le capital-actions de la Banque cantonale de Genève (ci-après la BCGe) et la création de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après la Fondation). Celle-ci avait pour mission de gérer des crédits garantis par des gages immobiliers, qui lui ont été cédés à concurrence de 5 292 699 006 F par la BCGe afin de soulager le bilan de la banque dans le cadre de son redressement financier.

Cette cession a été effectuée en contrepartie d'un prêt consenti par la BCGe à la Fondation à concurrence du montant des actifs cédés. La Fondation en liquidation poursuit la mission de réaliser ces actifs aux meilleures conditions, afin de minimiser les pertes sur les créances cédées, pertes qui sont à la charge de l'Etat en vertu de la loi N° 10202 du 29 avril 2008, qui a modifié la loi N° 8194 du 19 mai 2000, à la suite de la dissolution et la mise en liquidation de la Fondation. Le produit de la réalisation des actifs sert à diminuer le montant du prêt concédé par la BCGe assurant le financement de la cession de créances.

La réalisation des actifs cédés à la Fondation en liquidation se fait soit par le remboursement de crédits par le débiteur, lorsque celui-ci trouve d'autres sources de financement, hypothèse qui ne sera réalisée que dans un petit nombre de cas, soit par la vente des objets immobiliers gagés au profit des crédits cédés.

La vente des objets immobiliers résulte en général de poursuites en réalisation de gage, qui provoquent des ventes aux enchères ; elle résulte également de mises en vente directes d'immeubles repris par la Fondation en liquidation, notamment ceux qui ont été achetés par des sociétés de mise en valeur financées par des crédits concédés par la BCGe dans le cadre de conventions de portage.

La Fondation en liquidation poursuit comme objectif de s'assurer que les ventes d'immeubles se fassent aux meilleures conditions. Elle est ainsi devenue propriétaire d'immeubles par compensation de créances à l'occasion de ventes aux enchères au cours desquelles les offres d'achat étaient insuffisantes par rapport à la valeur de l'objet estimée par la Fondation, sur la base des expertises qu'elle a fait effectuer, ou par acquisition de gré à gré lors de la reprise d'immeubles des sociétés de mise en valeur.

Lorsque la Fondation en liquidation met en vente des objets immobiliers dont elle est devenue propriétaire, ces ventes sont soumises à l'approbation du Grand Conseil en vertu de l'article 80A de la constitution genevoise, à moins que l'aliénation ne soit effectuée au profit d'une collectivité publique, dans quel cas l'approbation requise relève de la compétence du Conseil d'Etat. Quant aux modalités spécifiques relatives aux aliénations des biens appartenant à la Fondation en liquidation, elles sont prévues dans les contrats de prêts bancaires et dans les procédures comptables.

La loi N° 10202 du 29 avril 2008, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2008, a décrété la dissolution de la Fondation à cette date avec son entrée en liquidation. C'est la raison pour laquelle les mots « en liquidation » sont dorénavant ajoutés à la raison sociale initiale.

Sur la base de ces considérations, la loi N° 10202 du 29 avril 2008 tend à autoriser la Fondation en liquidation à aliéner en bloc à un particulier les parcelles 2484 et 2526, plan 26, de la commune de Bernex.

En effet, ces objets immobiliers sont mis en vente en bloc par la Fondation en liquidation pour le prix de 5 500 000 F. Il est important, lorsque ladite Fondation aura trouvé un acquéreur, que le Grand Conseil puisse se déterminer rapidement quant à l'accord qu'il doit donner à cette aliénation.

C'est pour cette raison que le Conseil d'Etat saisit d'ores et déjà le Grand Conseil d'un projet de loi portant sur cette aliénation, afin qu'il soit renvoyé devant sa commission de contrôle de la Fondation en liquidation, dans le but que celle-ci puisse se déterminer sur les conditions de vente. De la sorte, la commission de contrôle sera à même d'arrêter à bref délai sa position définitive dès que la Fondation en liquidation lui communiquera le prix de vente convenu, sur la base des offres qu'elle a reçues.

A ce sujet, il convient de préciser que le prix porté dans le présent projet de loi correspond à la valeur retenue pour la mise en vente des objets immobiliers en cause. Il est évident que ce prix risque d'être adapté selon les conditions du marché et il appartiendra, le cas échéant, à la commission de contrôle d'adapter le texte de l'article 1 du projet de loi en conséquence.

De même, la commission de contrôle sera informée, au moment de la vente, du montant prévisible de la perte.

En ce qui concerne les caractéristiques et l'historique des objets immobiliers en cause, le Conseil d'Etat et la commission de contrôle ont reçu une information à ce sujet, résumée par les indications suivantes :

Dossier n° 732

En date du 5 juin 2008, la Fondation est devenue propriétaire, par compensation de créances, des parcelles 2484 et 2526, plan 26, de la commune de Bernex, sises 38, 38A et 38B chemin de Saule, dans le cadre d'enchères publiques.

Aucun tiers n'a formulé d'offre suffisante à cette occasion.

Le bâtiment sis 38 chemin de Saule comprend 2 étages sur rez-de-chaussée et un sous-sol entièrement excavé, construit en 1965, sur une parcelle de 2'128 m². Il possède 12 appartements totalisant 42 pièces et 15 parkings extérieurs.

Les deux autres bâtiments sis 38A et 38B chemin de Saule comprennent 1 ou 2 étages sur rez-de-chaussée et un sous-sol entièrement excavé. Ils sont bâtis de manière contigüe sur une parcelle de 1'855 m². Ils possèdent 16 appartements totalisant 60 pièces et 12 parkings extérieurs.

La Fondation en liquidation entend offrir au marché en bloc ces biens figurant dans son catalogue de vente à leur valeur vénale actuelle estimée à 5 500 000 F.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.