

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 14 mars 2013

Projet de loi

autorisant l'Etat de Genève à aliéner la parcelle PPE 807 pour 250/1000^{èmes} de la parcelle de base N° 340, plan 8 de la commune de Bassins

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

Art. 1 Autorisation d'aliénation

L'Etat de Genève est autorisé à aliéner pour un prix de 980 000 F l'immeuble suivant :

Parcelle PPE 807 pour 250/1000^{èmes} de la parcelle de base N° 340, plan 8 de la commune de Bassins, soit une villa contiguë sise route de Burtigny 18.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'Etat de Genève, successeur légal de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après : la Fondation) depuis le 31 décembre 2009, est devenu propriétaire d'un actif immobilier gagé en sa faveur, par compensation de créances, à l'occasion d'une vente aux enchères publiques.

Cet immeuble est remis en vente par le service du contentieux de l'Etat pour le prix de 980 000 F.

Cette vente est soumise à l'approbation du Grand Conseil en vertu de l'article 80A de la constitution genevoise.

Il est important que le Grand Conseil puisse se déterminer rapidement quant à l'accord qu'il doit donner à cette aliénation, soit dès qu'un acquéreur aura été trouvé, la priorité ayant été donnée aux locataires en place par lettre du 16 novembre 2012.

C'est la raison pour laquelle le Conseil d'Etat saisi d'ores et déjà le Grand Conseil d'un projet de loi portant sur cette aliénation, afin qu'il soit renvoyé à sa commission des finances, dans le but que celle-ci puisse se déterminer sur les conditions de vente. De la sorte, ladite commission sera à même d'arrêter à bref délai sa position définitive dès que le Conseil d'Etat lui communiquera le prix de vente convenu, sur la base des offres 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 de l'objet immobilier 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 des finances d'adapter le texte de l'article 1 du projet de loi en conséquence.

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

En ce qui concerne les caractéristiques et l'historique de l'objet immobilier en cause, le Conseil d'Etat a transmis à la commission des finances une information à ce sujet, résumée par les indications suivantes :

Dossier N° 764 :

Le 18.02.1988, la Banque Hypothécaire du Canton de Genève a accordé au débiteur un crédit en compte courant de 2 millions de francs destiné à la construction de 4 villas à Bassins/VD.

Le 01.12.1994, la BCGe a consenti à une augmentation du crédit précité à hauteur de 3 700 000 F

Le 09.07.1998, la BCGe a dénoncé le crédit et les cédules hypothécaires au remboursement, après la vente d'une première villa.

Le 02.06.2008, une deuxième villa a été vendue de gré à gré à un tiers pour le prix de 890 000 F

Le 20.03.2012, une troisième villa a été vendue aux enchères publiques à un tiers pour le prix de 885 000 F.

Le même jour, la quatrième villa a été rachetée par le service du contentieux de l'Etat dans le cadre de la vente aux enchères précitée pour le prix de 940 000 F.

Il s'agit d'une villa mitoyenne de 750 m³, construite en 1995 sise sur la parcelle PPE 807 pour 250/1000^{èmes} de la parcelle de base N° 340, folio 8 de la commune de Bassins, d'une surface totale de 2 624 m² (dont 749 m² en zone village et 1 875 m² en zone périphérique). Il ne demeure aucun solde de droit à bâtir.

Impact financier

Il n'est pas possible de chiffrer de manière définitive l'impact financier de cette vente tant que cette dernière n'a pas eu lieu. Toutefois, étant donné l'offre d'achat articulée par le locataire actuel déterminé à en devenir propriétaire, un bénéfice minimum de 8 980 F est attendu.

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

Annexes :

- 1) *Expertise de Rytz & cie S.A. du 21 août 2012*
- 2) *Extrait du registre foncier du 31 juillet 2012 de la PPE 807*
- 3) *Extrait du registre foncier du 31 juillet 2012 du bien-Fonds 340*
- 4) *Copie du plan cadastral de la commune de Bassins du 26 juillet 2012*
- 5) *Tableaux financiers*



RYTZ & CIE S.A.

JOUANNE LE

RECUE le
22 AOUT 2012

7, AV. ALFRED-CORTOT
CASE POSTALE 1360
CH - 1260 NYON 1
TELEPHONE +41 22 36 36 000
FAX GERANCE +41 22 36 36 090
FAX LOCATION +41 22 36 36 085
FAX VENTE +41 22 36 36 020
TVA N° 263 720
www.rytz.com

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département des finances
Service du contentieux de l'Etat
Rue du Stand 15
1204 Genève

A l'attention de M. Terry

N/réf. AB/crn

Nyon, le 21 août 2012

Feuillet PPE n° 807 de la parcelle de base n° 34
Villa contiguë sise Route de Burtigny 18 à 1269 Bassins

Monsieur,

Pour faire suite à votre demande, nous vous communiquons ci-dessous notre estimation sommaire de l'objet susmentionné.

N'ayant pu visiter l'objet, nous avons évalué l'état général en fonction des données que vous nous avez transmises et d'une appréciation extérieure du bâtiment.

Il s'agit d'une villa contiguë située en pignon Nord-Est d'un groupe de 4 habitations en PPE. Très bien située à la sortie de la partie ancienne du village, elle bénéficie d'un environnement calme et d'une vue sur la campagne et les Alpes. Construite en 1995, elle est encore chauffée avec des convecteurs électriques. Des travaux de rafraîchissement de la façade Nord et une remise en état du jardin sont à prévoir. Selon ce qui nous a été communiqué, des travaux de rafraîchissement sont également à prévoir à l'intérieur de l'habitation (rénovation évaluée entre CHF 100'000.- et CHF 150'000.-).

Estimation

Parcelle de base PPE : 2'280 m²
Terrain attribué au feuillet PPE n° 807 : 355 m²
Terrain commun aux feuillets n° 807, 806 et 805 : 706 m²

Soit : 355 m² + 1/3 de 706 m² = 590 m² à CHF 800.-/m² = CHF 472'000.-
Volume ECA : 737 m³ à CHF 650.-/m³ = CHF 479'050.-
Aménagements extérieurs (place de parc, etc.) = CHF 30'000.-

Total: CHF 981'050.-



MEMBRE USPI VAUD

AFILIEE AU GROUPE  GENEVE




- 2 -

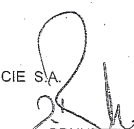
Au vu de ce qui précède et compte tenu de la situation de l'objet, nous estimons qu'il pourrait être proposé sur le marché à un prix d'environ CHF 1'080'000.- (libre de locataire).

Comme convenu, vous trouverez en annexe la facture relative à l'estimation et s'élevant à CHF 486.-.

Nous restons naturellement à disposition pour tous renseignements supplémentaires.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous présentons, Monsieur, nos respectueuses salutations.


F. REI
Directeur commercial


A. BRUNETTI
Fondé de pouvoir

RYZ & CIE S.A.

Annexe : ment.

Office du registre foncier
Nyon

Page 1 de 2

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Bassins / 807

Tenue du registre foncier: Fédéral(e)



Etat descriptif de l'immeuble:

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique, à l'exception du créancier de la cédule de registre.

Commune:	224 Bassins
No immeuble:	807
Immeuble de base:	B-F Bassins/340
Valeur de la part:	250/1000
Droit exclusif sur:	Une villa comprenant : Sous-sol de 62,17 m2 environ Rez-de-chaussée de 58,25 m2 environ Etage de 67,24 m2 environ Combles de 28,90 m2 environ Constituant le lot D du plan

Parcelle de dépendance:

No plan(s)*:

Mutation*:

Mentions de la mens. officielle*:

Estimation fiscale*: CHF 640'000.--, 2012, 17.07.2012

Observations*: Cardelay

Propriété:

Propriété individuelle.

République et Canton de Genève Département des finances, Genève 19.04.2012 012-2012/1726/0 Réalisation forcée

Mentions:

15.06.1995 012-267519 Règlement de PPE ID.012-2000/000453

Servitudes:

15.06.1995 012-267523 (D) Usage de place et de jardin ID.012-2003/005831
à la charge de B-F Bassins/340

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

15.06.1995 012-267524	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 700'000.-- Rang 1, Intérêt max. 10%, RF No 267524 du 15.06.1995, ID.012-2000/000666, Droit de gage individuel,
-----------------------	--

Office du registre foncier
Nyon

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Propriété par étages Bassins / 807

Tenue du registre foncier: Fédéral(e)

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 24 juillet 2012: 012-2012/2122/0

1260 Nyon, le 31 juillet 2012

Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier

Berthoud



Office du registre foncier
Nyon



Page 1 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Bassins / 340

Tenue du registre foncier: Fédéral(e)

Etat descriptif de l'immeuble:

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique, à l'exception du créancier de la cédule de registre.

Commune: 224 Bassins
 No immeuble: 340
 Parcelle de dépendance:
 Adresse*: Cardelay
 No plan(s) suivant(s)*:
 No plan(s)*: 8
 Surface*: 2'624 m2, numérisé
 Mutation*:
 Genre de culture*: Place-jardin, 2'280 m2
 Bâtiments*: Habitation, N° d'ass. 504, 86 m2
 Habitation, N° d'ass. 505, 86 m2
 Habitation, N° d'ass. 506, 86 m2
 Habitation, N° d'ass. 507, 86 m2

Mentions de la mens. officielle*:
 Estimation fiscale*:
 Observations*:

Propriété:

PPE Bassins/804 sur 250/1000	15.06.1995 012-267518 Constitution de PPE
PPE Bassins/805 sur 250/1000	15.06.1995 012-267518 Constitution de PPE
PPE Bassins/806 sur 250/1000	15.06.1995 012-267518 Constitution de PPE
PPE Bassins/807 sur 250/1000	15.06.1995 012-267518 Constitution de PPE

Mentions:

15.06.1995 012-267518	Administrateur ID.012-2003/004310 en faveur de Alessi Didier, 24.07.1958
15.06.1995 012-267524	Gages sur les parts ID.012-2000/000452

Servitudes:

30.12.1911 012-206980	(C)	Canalisation(s) d'eau ID.012-2003/004880 en faveur de B-F Bassins/389
16.04.1985 012-203836	(C)	Canalisation(s) d'égouts ID.012-2003/005825 en faveur de B-F Bassins/341
08.06.1989 012-236417	(C)	Passage à pied et pour tous véhicules ID.012-2003/005827 en faveur de B-F Bassins/799
15.06.1995 012-267520	(C)	Usage de place et de jardin ID.012-2003/005828 en faveur de PPE Bassins/804
15.06.1995 012-267521	(C)	Usage de place et de jardin ID.012-2003/005829 en faveur de PPE Bassins/805
15.06.1995 012-267522	(C)	Usage de place et de jardin ID.012-2003/005830 en faveur de PPE Bassins/806
15.06.1995 012-267523	(C)	Usage de place et de jardin ID.012-2003/005831 en faveur de PPE Bassins/807

Office du registre foncier
Nyon

Page 2 de 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Bassins / 340

Tenue du registre foncier: Fédéral(e)

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 24 juillet 2012: Aucune

1260 Nyon, le 31 juillet 2012

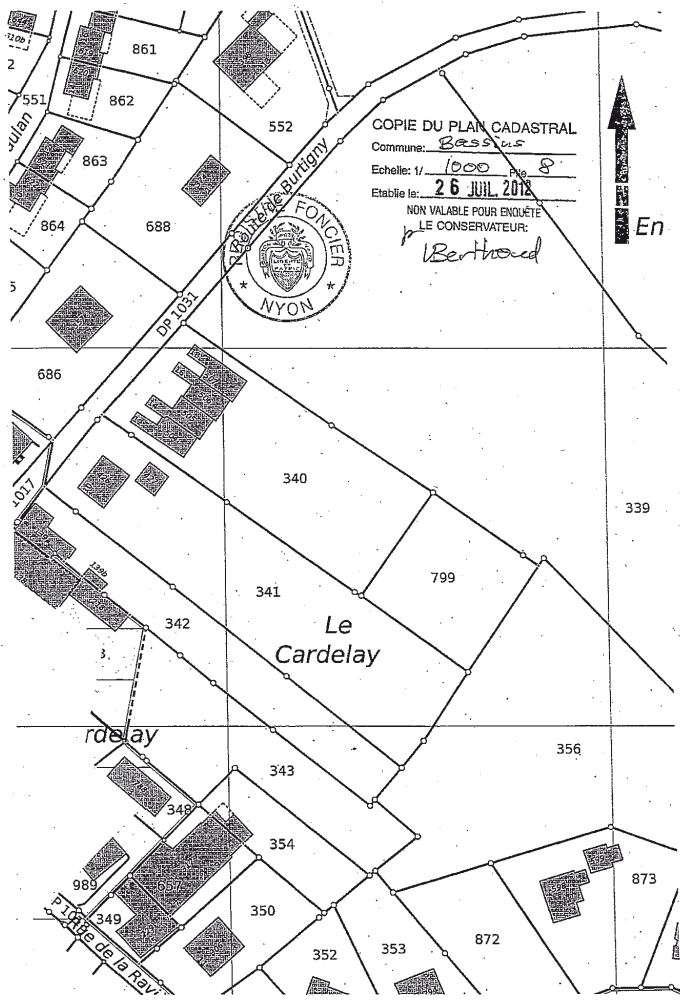
Emoluments: 20.-

Le Conservateur du registre foncier

U. Berthoud



4.



PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DE LA DÉPENSE NOUVELLE

Projet de loi autorisant l'Etat de Genève à aliéner la parcelle PPE 807 pour 250/1000èmes de la parcelle de base N° 340, plan 8 de la commune de Bassins

Projet présenté par le département des finances

	2013	2014	2015	2016	2017	Résultat récurrent
TOTAL des charges de fonctionnement induites	0	0	0	0	0	0
Charges en personnel [30] (augmentation des charges de personnel, formation, etc.)	0	0	0	0	0	0
Dépenses générales [31] Charges en matériel et véhicule (meuble, fourniture, matériel classique adhéu spécifiques, véhicule, entretien, etc.)	0	0	0	0	0	0
Charges de bâtiment (fluides (eau, énergie, combustibles), conciergerie, entretien, location, assurances, etc.)	0	0	0	0	0	0
Charges financières [32+33] Intérêts (report tableau) Amortissements (report tableau)	0	0	0	0	0	0
Charges particulières [30 à 36] Dédouanement collectivité publique (35z) Provision [33f] (préciser la nature)	0	0	0	0	0	0
Octroi de subvention ou de prestations [36] (subvention accordée à des tiers, prestation en nature)	0	0	0	0	0	0
TOTAL des revenus de fonctionnement induits	8'980	0	0	0	0	0
Revenus liés à l'activité [40+41+43+45+46] (augmentation de revenus (impôts, émoluments, taxes), subventions reçues, dons ou legs)	0	0	0	0	0	0
Autres revenus [42] (revenus de placements, de prêts ou de participations, gain comptable, loyers)	8'980	0	0	0	0	0
Retour sur investissement (pour les projets informatiques)	0	0	0	0	0	0
RESULTAT NET DE FONCTIONNEMENT (charges - revenus - retour sur investissement)	-8'980	0	0	0	0	0
Remarques :						

Le bénéfice escompté de cette vente sera d'environ CHF 8'980.--, selon les conditions du marché. Ce montant est déterminé par un prix d'achat par l'Etat de Genève de CHF 940'000.--, plus les droits de mutation pour CHF 31'020.-- et un prix de vente fixé par la COMFIN de CHF 980'000.--



Signature du responsable financier :

Date : 20.02.2013

Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat de Genève (D 1 05) - Dépense nouvelle d'investissement

ANIFICATION DES CHARGES FINANCIÈRES (AMORTISSEMENTS ET INTÉRÊTS) EN FONCTION DES DÉCAISEMENTS PRÉV

Projet de loi autorisant l'Etat de Genève à aliéner la parcelle PP 807 pour 205/1000èmes de la parcelle de base N°340, plan 8 de la commune de Bassins

Projet présenté par le département des finances

	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Investissement brut	0	0	0	0	0	0
- Recette d'investissement	0	0	0	0	0	0
Investissement net	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0
Receffes	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0
Receffes	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0
Receffes	0	0	0	0	0	0
Aucun	0	0	0	0	0	0
Receffes	0	0	0	0	0	0
TOTAL des charges financières	0	0	0	0	0	0
Intérêts	0	0	0	0	0	0
Amortissements	0	0	0	0	0	0
						charges financières récurrentes
						0
						0
						0

2.875%

Signature du responsable financier :

Date : 20.02.2013