

Date de dépôt : 30 juin 2011

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite de M. Alberto Velasco : Boulevard Jaques-Dalcroze 5 : questions sur une spéculation immobilière

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 19 septembre 2007, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite qui a la teneur suivante :

L'immeuble au boulevard Jaques-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'établissement 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 Jaques-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 Jaques-Dalcroze.

La transaction de septembre 2001 a-t-elle été examinée par l'administration cantonale en application de la LFAIE ?

Le Conseil d'Etat connaît-il l'identité du ou des propriétaires économiques de ACROPOLE REAL ESTATE SA ?

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.

Pour le cas où ACROPOLE REAL ESTATE SA est la propriété d'une personne domiciliée à l'étranger, n'y a-t-il pas lieu d'ouvrir une enquête pour infraction éventuelle à la LFAIE ?

REPONSE 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).

Le 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 (devenu le département des affaires régionales, de l'économie et de la santé - DARES), 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 ayant expressément déclaré dans l'acte notarié concrétisant cette opération que «...l'immeuble acquis servira exclusivement d'établissement stable pour l'exercice d'une activité économique et ne comprend pas de logements.»

L'activité commerciale effective dans l'immeuble ayant été remise en cause, le DARES a, conformément à la pratique et à la loi, ouvert une enquête administrative.

A l'issue de cette procédure, et comme expliqué dans la réponse du Conseil d'Etat à l'IUE 785-A, le DARES a – par décision du 24 avril 2008 – assujetti l'acquisition immobilière en cause au régime de l'autorisation et a constaté l'absence de motif d'autorisation.

Saisi d'un recours de l'acquéreur contre cette décision, le Tribunal administratif a ensuite suspendu la procédure, d'entente entre les parties. Celles-ci ont en effet négocié une solution permettant le rétablissement de l'état antérieur, sans bénéfice aucun pour la société Acropole Real Estate SA, conformément à l'article 27 alinéa 3 LFAIE qui prévoit que l'action en rétablissement de l'état antérieur ne peut plus être intentée lorsque le vendeur et l'acquéreur ont rétabli d'eux-mêmes cet état.

Le Tribunal administratif a alors constaté le retour à une situation conforme au droit, et la procédure devant cette juridiction a alors été retirée, car n'ayant plus d'objet.

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