

Date de dépôt: 15 mars 2006

Messagerie

Rapport

de la Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner le feuillet PPE 2987 n° 3, de la parcelle de base 2987, fe 16, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, pour 514 000 F

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Michèle Künzler

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de loi 9239 (dossier n°106-1) du Conseil d'Etat, figure à l'ordre du jour de la session d'avril 2006 de notre Conseil.

Ce projet de loi a été examiné par la Commission de contrôle lors de ses séances du 20 mars 2002, 14 mai 2003 et 1^{er} mars 2006, sous la présidence de M. Souhail Mouhanna, puis de Mme Fabienne Gautier.

Ont assistés à certaines séances, M. David Hiler, M. Moreno Sella , M^{me} Jacqueline Corboz et M^{me} Carine Rossi, du département des finances.

Les procès-verbaux étaient tenus par M. Frédéric Deshusses et M. Jean-Luc Constant, que nous remercions.

Lors de ses séances, la Commission a entendu les représentants de la Fondation de valorisation, MM. Alain B. Lévy, Christian Grobet et Laurent Marconi.

La présentation de cet objet donne les indications suivantes: il s'agit d'une arcade de 244 m², située à l'avenue Blanc 46. Cet immeuble date de 1989.

Cet objet a été repris par compensation de créances par la Fondation de valorisation le 30 juin 2002. Ceci dans le cadre de la reprise en nom des sociétés de mise en valeur créée à l'initiative de la BCGe. La Fondation de valorisation s'est retrouvée propriétaire de 341 millièmes de cet immeuble. Le gage comprenait cinq appartements, quatre lots de bureaux et deux arcades. Les appartements ont déjà été vendus, et l'acquéreur de ce lot s'intéresse aux deux arcades. Présenté en mai 2002, ce dossier avait surpris par l'ampleur de la perte, qui s'élèvera à plus 12 millions, c'est-à-dire 66 %. D'après les recherches effectuées à l'époque, il s'avère que les lots étaient estimés à plus de 9 millions en 1990, c'est-à-dire à plus du double de la valeur de l'expertise faite par la Fondation de valorisation en décembre 2000. D'autre part, au moment de la reprise de ces lots par une société de portage, il n'y a eu aucun amortissement, même partiel, de l'engagement.

La Fondation de valorisation n'a pas trouvé facilement d'acquéreur pour ces objets. Ils sont depuis plusieurs années sur le site internet de la Fondation.

La majorité de la Commission vous propose de vendre cet objet au prix de 450 000 F afin de diminuer la perte.

La Présidente a mis aux voix, en trois débats, le projet de loi 9239 ainsi amendé :

Pour :	6 (1 Ve, 1 PDC, 1 R, 2 L, 1 UDC)
Contre:	2 (1 S, 1 MCG)
Abstention :	1 (1 S)

Au bénéfice de ces explications, Mesdames et Messieurs les députés, la Commission vous prie d'accepter ce projet de loi amendé.

Projet de loi (9239)

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner le feuillet PPE 2987 n° 3, de la parcelle de base 2987, fe 16, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, pour 450 000 F

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 (ci-après: la Fondation) est autorisée à aliéner en bloc pour un prix de 450 000 F l'immeuble suivant :

feuillet PPE 2987 n° 3, de la parcelle de base 2987, fe 16, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex.

Art. 2 Utilisation du produit de la vente

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

Art. 3 Entrée en vigueur

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

Date de dépôt : 15 mars 2006

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Eric Stauffer

Mesdames et
Messieurs les députés,

Certains pensent que la Commission de Valorisation des Actifs de la BCGe ne devrait être qu'une chambre d'enregistrement permettant de valider des ventes de ladite Fondation.

Nombreux sont les citoyens de cette République qui attendent autre chose de cette Commission. Ils n'ont certainement pas tort puisque la Loi instituant la commission lui confie une mission qui va bien au-delà du rôle minimaliste que veulent lui prêter certains. C'est pourquoi il me revient l'ingrate tâche de vous informer que la Fondation de Valorisation des actifs de la BCGe, ne nous dit pas toute la vérité. Pire, grâce à ce rôle de chambre d'enregistrement que lui a donné la pratique, nous, c'est à dire les contribuables, avons été trompé.

A titre d'exemple, plutôt révélateur, prenons le dossier dont il est question le présent rapport de minorité, la Fondation nous a présenté une fiche laissant apparaître qu'un crédit de 10 976 080 F (voir tableau ci-dessous) aurait été octroyé par la BCGe pour cet objet immobilier, je vous fais grâce des chiffres il figurent dans le tableau qui est joint au rapport.

1. Données générales

Propriétaire	Fondation		
Mode d'acquisition	reprise porteur		
Valeur au bilan	CHF	5'981'080.--	
Valeur d'acquisition et date	CHF	5'981'080.--	30.06.02
Perte à l'acquisition	CHF	4'995'000.--	
Rendement net (immeuble + perte à l'acquisition)	CHF	157'000.--	1.43 %
Adresse de l'immeuble	46, avenue Blanc		
Zone de construction	3 ^{ème} ordinaire		
Type d'immeuble	Mixte, propriété de la Fondation (341) millièmes (341) après vente d'un studio		
Date de construction	1989		
Expertise et date	CHF	4'110'000.--	12.2000
Etat locatif brut	CHF	343'000.--	
Revenu immobilier brut	CHF	239'000.--	
Revenu immobilier net	CHF	157'000.--	
Résultat estimé de la réalisation	CHF -	1'225'000.--	
Perte totale estimée	CHF	6'220'000.--	

Selon les chiffres fournis par la Fondation à la Commission, la perte est de 4 995 000 F (voir tableau ci-dessus fourni par la Fondation, signé par Mess. Lévy et Marconi) En réalité, la Fondation nous ment. Ce qui nous a été soigneusement caché, c'est que le 12 mai 1999, La société qui a vendu ce bien à la Fondation a obtenu, par novation de cédula, une rallonge d'environ 5 000 000 F portant le total du prêt hypothécaire, non pas à 12 600 000 F comme veut le faire croire le document remis par la Fondation mais à 17 100 000 F (voir pièce #1). Certains d'entre vous vont penser que cette perte ne concerne pas la Fondation mais la BCGe, ce d'autant que le bénéficiaire de cette augmentation de la cédula s'est, lors de la signature de l'acte du 12 mai 1999, reconnu débiteur de la totalité de cette cédula soit 17 100 000 F.

Eh bien non, car autre cachotterie de la Fondation, cette dernière a totalement libéré ledit bénéficiaire de sa reconnaissance de dette et l'a entièrement reprise à son compte en date du 7 mars 2003 lorsqu'elle a racheté ce bien (voir pièce #2) !

Pour être complet, il vous faut savoir que la société Fitna SA propriétaire de ce bien avant la Fondation, est une société gérée et administrée par les mêmes personnes que la régie aujourd'hui chargée de la gestion du bien. On

vous demande de verser une commission de courtage à ces mêmes personnes. Incroyable mais vrai :

Tout cela n'a été possible que parce qu'une partie des apprentis sorciers sont passés de la BCGe à..... LA FONDATION.

Voilà pourquoi Mesdames et Messieurs les Députés, je persiste à clamer haut et fort que cette commission est défailante si elle se contente d'être une chambre d'enregistrement !

Pour sa défense, la Fondation affirme respecter les contrats signés jadis par la BCGe. Pourquoi ce zèle vous demandez-vous ? Tout simplement parce que, comme je viens de vous l'expliquer, dans la majorité des cas les mêmes personnes qui ont signé pour la BCGe sont aujourd'hui à la Fondation.

A l'appui du présent rapport de minorité, je maintiens que les contrats dits de portage, sont illicites conformément à l'article 20 CO al.1 « *Le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs* ».

Certains de mes collègues commissaires, reconnaissent ces contrats comme étant parfaitement valables, et qu'il n'appartient pas à la Commission ou à la Fondation de les annuler. Mais ils sont menacés d'annulation. En l'état, ils ne sont valables, que par complaisance ou aveuglement aigu. Il y a suffisamment de juristes, de docteurs en droit et autres avocats dans ce Parlement pour qu'il me soit épargné de vous rappeler que l'un des motifs principaux de nullité d'un contrat en droit suisse est précisément qu'il ait été simulé. Pour les non-juristes, je vous invite à faire comme moi : vous plonger dans la lecture fort instructive du précis de droit des obligations du Prof. Pierre Tercier !

Est-il vraiment nécessaire de rappeler ici qu'un contrat qui est nul dès le départ ne peut déployer d'effet. Pire, tous ceux qui en découlent avec lui. S'ils ont été exécutés, malgré cela, toutes les transactions n'ont pas de cause valable. Mais le plus intéressant est la conséquence économique, car pour celui qui a bénéficié de ce contrat nu, il y a un enrichissement illégitime (art. 62), et l'obligation de répéter l'indu.

Or ces contrats, dits de portage, ont précisément pour but des actes illicites, puisqu'ils tendent à éviter à la banque de constituer des provisions légales et qu'ils aboutissent à des faux bilans. Ces bilans sont faux tant pour la BCGe que pour les sociétés de portage. Avons-nous la mémoire si courte que nous pourrions oublier aujourd'hui que ce petit manège a trompé les actionnaires de la BCGe et sont la cause de la création de la Fondation de Valorisation ?

Oublions-nous que c'est ce stratagème qui nous a fait croire que tout allait bien dans le meilleur des mondes, alors que les pertes ainsi dissimulées se chiffraient en milliards de francs ? Pouvons-nous oublier, nous les représentants du Souverain, que ces pertes gigantesques se sont faites sur le dos des contribuables ?

A ce jour nous savons qu'à tout le moins le faux dans les titres est consommé dans le cadre de la procédure pénale contre les dirigeants de la BCGe. Ce qui, corollairement, implique directement les co-contractants, c'est-à-dire les administrateurs et actionnaires des sociétés dites de portage.

Je rappelle à toutes fins utiles que le terme « porteur » ou « société de portage » n'existe pas en droit suisse et du point de vue légal, les co-contractants sont propriétaires des biens qu'ils ont acquis.

Dès lors, les contrats conclus sous sein privé avec la BCGe, ne peuvent qu'être constitutifs d'un acte illicite. Sachant que celui qui vend une bille de bois en ayant apposé sa marque en lieu et place de celle du réel propriétaire à est auteur d'un faux dans les titres, on peut espérer que le même droit reconnaîtra ceux qui ont pensé, réalisé et appliqué le tour de passe-passe qui a coûté des milliards à la collectivité, le seront aussi.

On ne saurait accepter, dans ces conditions que l'État grâce au concours de son Parlement, désormais au courant de cette situation, accepte d'honorer des prestations qui seraient liées à la commission d'un acte illicite. Nous devons, Mesdames et Messieurs les députés, appliquer ici le principe de précaution. Si ce n'est par conviction politique, se sera par respect pour les citoyens qui nous élus.

Souvenons-nous que si l'objectif n'avait pas été de cacher la réalité, la BCGe avait la possibilité de conclure des contrats à titre fiduciaire. Mais cela impliquait, nécessairement, de provisionner les pertes sur débiteurs douteux.


Il n'est pas question ici de refaire l'histoire de la BCGe, il est en revanche de notre devoir de faire en sorte qu'elle ne se répète pas !

Raison pour laquelle je vous invite à accepter l'amendement à ce projet de loi déposé par plusieurs Députés soucieux que l'éthique soit le socle de l'action de l'Etat et qui ne veulent pas couvrir, par complaisance, des actes illicites.

Si, des principes politiques désuets vous obligent à ne pas retenir cet amendement parce qu'il est soutenu principalement par le MCG, alors je vous demande simplement de refuser la vente. Il est de notre devoir d'être certains que les actes de ventes que nous acceptons aujourd'hui ne seront pas frappés de nullité demain.

RÉQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

Feuille N° 1/

Commune(s) / No(s): GENEVE/PETIT- SACONNEX (23)		Requérant: Jean-Rodolphe CHRIST JRC/EAB/4482-3 Réf.: 299417		04419 12.05.1999 14.34
		N° d'ordre:		
Emolt: <u>9.320.-</u>	Titres	Entrée	Sortie	Attestation d'inscription  <i>Christiane GABUS</i>
Timbre: <u>5.-</u>	Anciens	Nb <u>1</u>	Nb <u> </u>	
Enreg.: <u> </u>	Nouveaux	Nb <u>1</u>	Nb <u>1</u>	
Total: <u>9.325.-</u>	Annulés	<u> </u>	Nb <u>1</u>	

AT veut de f 3336/99, m notaire

GAGE IMMOBILIER - MODIFICATION

Type	cédule
Créancier	porteur
Pj	2353/1989
Montant	Fr. 12.600.000.--
Immeubles	23 :2987.3, 23 :2987.4, 23 :2987.6, 23 :2987.7, 23 :2987.8, 23 :2987.9, 23 :2987.39, 23 :2987.40, 23 :2987.41, 23 :2987.43, 23 :2987.45
Engagement	collectif
Extension à	23 :2987.42

GAGE IMMOBILIER - NOVATION AUGMENTATIONAncien gage

Type	cédule
Créancier	porteur
Pj	2353/1989
Montant	Fr. 12.600.000.--
Immeubles	23 :2987.3, 23 :2987.4, 23 :2987.6, 23 :2987.7, 23 :2987.8, 23 :2987.9, 23 :2987.39, 23 :2987.40, 23 :2987.41, 23 :2987.42, 23 :2987.43, 23 :2987.45

Nouveau gage

Type	cédule
Créancier	porteur
Montant	Fr. 17.100.000.--
Immeubles	23 :2987.3, 23 :2987.4, 23 :2987.6, 23 :2987.7, 23 :2987.8, 23 :2987.9, 23 :2987.39, 23 :2987.40, 23 :2987.41, 23 :2987.42, 23 :2987.43, 23 :2987.45
Rang	1 ^{er} , postposition à tous droits existants
Engagement	collectif
Int. max.	12 %

RÉQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER DE GENÈVE

Feuille N° 2

Réf. requé.: A 4482 - 3

PCL
Porteur

--
BANQUE CANTONALE DE GENEVE, à Genève

Genève, le

12 MAI 1999

Le Notaire





JRC/AEB/tel/4482-3

EXTENSION-NOVATION AUGMENTATION DE CEDULE HYPOTHECAIRE
FITNA SA, à Genève
BANQUE CANTONALE DE GENEVE

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-NEUF et les vingt-six mars et vingt-neuf avril.

Par devant **Maître Etienne-A. BOURGEOIS**, notaire à Genève, soussigné, substituant son confrère **Maître Jean-Rodolphe CHRIST**, notaire à Genève.

ONT COMPARU :

1. Monsieur Bernard RIONDEL, administrateur,

agissant aux présentes pour et au nom de **FITNA SA**, société anonyme ayant son siège à Genève, dûment inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce.

Et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes en vertu de publication faite dans ladite Feuille.

ci-après dénommée : "**la débitrice**".

D'une part.

2. **Madame Christiane TELA**, clerc de notaire à Genève, rue Toepffer 5,

agissant aux présentes en sa qualité de **MANDATAIRE** de la **BANQUE CANTONALE DE GENEVE**, à Genève, et comme ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

suivant procuration sous seing privé en date à Genève du vingt-six avril mil neuf cent nonante-neuf, dont l'original dûment légalisé demeurera ci-annexé,

d'autre part.

Lesquels comparants, en leurs nom et qualités, préalablement aux stipulations qui vont suivre, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

FITNA SA, à Genève, agit aux présentes en qualité de :

- **PROPRIETAIRE** des droits de copropriété de l'immeuble ci-après désigné, sis en la commune de **GENEVE**, section **PETIT-SACONNEX**, et comprenant au cadastre de ladite commune :



- la parcelle 2987, feuille 16, d'une contenance de 13 ares, 82 mètres, sur laquelle existent "avenue Blanc" parties des bâtiments suivants :

- No B 740 habitation, d'une surface de 649 mètres
adresse : avenue Blanc 46
(ledit bâtiment d'une surface totale de 660 mètres).
- No B 741 garage souterrain, d'une surface de 1.121 mètres
(ledit bâtiment d'une surface totale de 1.131 mètres).

Cette parcelle est située en **zone 3**.

Soit dans ledit immeuble, les locaux suivants faisant l'objet d'un droit exclusif d'utilisation et d'aménagement au sens de l'article 712 a) du Code civil suisse, et désignés comme suit :

DESIGNATION	DESCRIPTION	VALEUR DES PARTS
-------------	-------------	------------------

Feuille 2987 No 3

No 3.02	bureaux au rez-de-chaussée	55/1000èmes
---------	----------------------------	-------------

Il dépend dudit Feuille la copropriété pour une moitié (1/2) des locaux U 1 = 2.01 + 3.04 immatriculés au **Feuille 2987 No 1**, soit les droits de copropriété pour une moitié (1/2) des droits de copropriété pour six millièmes (6/1000èmes) dudit immeuble.

Feuille 2987 No 4

No 3.03	bureaux au rez-de-chaussée	103/1000èmes
---------	----------------------------	--------------

Il dépend dudit Feuille la copropriété pour une moitié (1/2) des locaux U 1 = 2.01 + 3.04 immatriculés au **Feuille 2987 No 1**, soit les droits de copropriété pour une moitié (1/2) des droits de copropriété pour six millièmes (6/1000èmes) dudit immeuble.

Feuille 2987 No 6

No 4.02	bureaux, terrasse, balcon au 1 ^{er} étage	31/1000èmes
---------	---	-------------

Feuille 2987 No 7

No 4.03	bureaux, terrasse au 1 ^{er} étage	30/1000èmes
---------	--	-------------



Il dépend dudit Feuillet la copropriété pour un tiers (1/3) du local 4.06 immatriculé au **Feuillet 2987 No 10**, soit les droits de copropriété pour un tiers (1/3) des droits de copropriété pour trois millièmes (3/1000èmes) dudit immeuble.

Feuillet 2987 No 8

No 4.04 / bureaux, terrasse, balcon
au 1^{er} étage 30/1000èmes /

Il dépend dudit Feuillet la copropriété pour un tiers (1/3) du local 4.06 immatriculé au **Feuillet 2987 No 10**, soit les droits de copropriété pour un tiers (1/3) des droits de copropriété pour trois millièmes (3/1000èmes) dudit immeuble.

Feuillet 2987 No 9

No 4.05 / bureaux, balcons au 1^{er} étage 23/1000èmes /

Il dépend dudit Feuillet la copropriété pour un tiers (1/3) du local 4.06 immatriculé au **Feuillet 2987 No 10**, soit les droits de copropriété pour un tiers (1/3) des droits de copropriété pour trois millièmes (3/1000èmes) dudit immeuble.

Feuillet 2987 No 39

No 9.01 / appartement, terrasse à l'attique 18/1000èmes /

Feuillet 2987 No 40

No 9.02 / appartement, terrasse nord,
terrasse sud à l'attique 26/1000èmes /

Feuillet 2987 No 41

No 9.03 / studio, terrasse à l'attique 12/1000èmes /

Feuillet 2987 No 42

No 9.04 / studio, terrasse à l'attique 12/1000èmes /

Feuillet 2987 No 43

No 9.05 / studio, terrasse à l'attique 12/1000èmes /

GENEVE

Feuille 2987 No 45

No 9.07 appartement, terrasse à l'attique 18/1000èmes

Et c'est avec lesdits droits de copropriété, toutes leurs parties intégrantes et tous ses accessoires, sans aucune exception, ni réserve.

2. La BANQUE CANTONALE DE GENEVE agit aux présentes en qualité de PORTEUR de la cédule hypothécaire suivante :

- une cédule au capital de **DOUZE MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS (Fr. 12.600.000.--)**, inscrite au Registre Foncier le vingt-trois mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, sous Pj 2353,

grevant collectivement, au premier rang et sans concours les droits de copropriété dudit immeuble immatriculés aux **Feuillets 2987 Nos 3, 4, 6, 7, 8, 9, 39, 40, 41, 43 et 45.**

CELA EXPOSE, les comparants, en leurs nom et qualités, conviennent de ce qui suit :

I.- EXTENSION DE GAGE

Ils déclarent, par les présentes, étendre les effets de la cédule hypothécaire au porteur au capital de **DOUZE MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS (Fr. 12.600.000.--)**; aux droits de copropriété pour douze millièmes (12/1000èmes) dudit immeuble immatriculés au **Feuille 2987 No 42**, sus-désigné.

II.- NOVATION AUGMENTATION DE CEDULE HYPOTHECAIRE AU PORTEUR

Ils déclarent éteindre la dette résultant de la cédule hypothécaire au porteur au capital de **DOUZE MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS (Fr. 12.600.000.--)**, susvisée, par novation au sens de l'article 855 du Code Civil Suisse, et la remplacer après augmentation de la somme de **QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (Fr. 4.500.000.--)** par UNE nouvelle cédule hypothécaire de même nature, au montant de **DIX SEPT MILLIONS CENT MILLE FRANCS (Fr. 17.100.000.--)** et de créer en conséquence UN nouveau titre aux clauses et conditions visées ci-après.

Cette cédule hypothécaire est au porteur



RECONNAISSANCE DE DETTE

La cédule hypothécaire, au porteur, au capital de DIX SEPT MILLIONS CENT MILLE FRANCS (Fr. 17.100.000.--) est novée en faveur de la BANQUE CANTONALE DE GENEVE, à Genève, qui en est le premier porteur, ce accepté par Madame sa représentante, et à qui FITNA SA, à Genève, soit pour elle son représentant, reconnaît devoir le capital de la présente cédule ainsi que tous intérêts, frais et autres légitimes accessoires en dérivant, pour cause de prêt consenti ce jour. ✓

Cette cédule hypothécaire est au PORTEUR.

CONDITIONS DE LA CEDULE

Cette cédule sera soumise aux conditions suivantes :

Remboursement : Moyennant un préavis de six mois, la cédule hypothécaire peut être dénoncée en tout temps par la débitrice ou le créancier.

L'intérêt court au taux fixé d'entente entre les parties, le taux maximum étant de DOUZE POUR CENT (12%) l'an.

Les paiements ont lieu au domicile du porteur en Suisse.

III.- RANG

La cédule hypothécaire, au porteur, au capital de DIX-SEPT MILLIONS CENT MILLE FRANCS (Fr. 17.100.000.--) grèvera collectivement, au premier rang et sans concours, les droits de copropriété dudit immeuble immatriculés aux Feuillets 2987 Nos 3, 4, 6, 7, 8, 9, 39, 40, 41, 42, 43 et 45. ✓

DELIVRANCE DU TITRE

Monsieur le Conservateur du Registre Foncier de Genève est autorisé à délivrer le titre de la présente cédule à Maître Jean-Rodolphe CHRIST, notaire à Genève, ou à l'un de ses clercs, qui lui en donnera bonne et valable quittance et décharge.

CESSION DE PRIORITE

La cédule hypothécaire présentement novée sera primée par toutes mentions, annotations, servitudes, et charges inscrites antérieurement à l'inscription du présent acte au Registre Foncier. ✓



DISPENSE

Ledit Conservateur est dispensé d'indiquer sur le titre de la présente cédule les annotations, servitudes et charges foncières concernant l'immeuble grevé.

IV.- INDICATION DE PORTEUR

La BANQUE CANTONALE DE GENEVE, à Genève, sera indiquée comme porteur de la cédule de **DIX SEPT MILLIONS CENT MILLE FRANCS (Fr. 17.100.000.-)** résultant de la novation augmentation contenue aux présentes, conformément aux dispositions de l'article 66 de l'Ordonnance Fédérale sur le Registre Foncier.

V.- REGISTRE FONCIER

En conséquence de ce qui précède, les comparants mandatent le notaire soussigné, ou l'un de ses Confrères de l'Etude, de faire inscrire au Registre Foncier les stipulations résultant du présent acte.

FOR

Le présent acte est régi par le droit suisse.

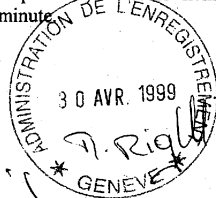
Les parties conviennent de soumettre à la compétence des Tribunaux genevois tout litige en rapport avec sa conclusion, son interprétation ou son exécution.

DONT ACTE

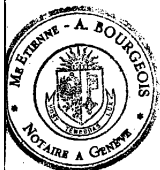
Fait et passé à Genève, en l'Etude de Maîtres NECKER, CHRIST, GREGORC et de CANDOLLE, notaires, rue Toepffer 5.

Et après lecture faite, les comparants, en leurs nom et qualités, puis le notaire, ont signé la présente minute.

Suivent à la minute les signatures.
Enregistré à Genève, le
Vol. 1999 No
Taxation Fr.
Selon notification du
Signé :




POUR EXPEDITION CONFORME AU REGISTRE FONCIER



Dispensé
de timbre

REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER

Feuille 1/1

Commune(s) / No(s) GENEVE, SECTION PETIT-SACONNEX (23)		Requérant : Me Caroline GIRARD (FdvBCG-Fitna SA) Dossier 8014 REG: 2003/ssp/MD 12113 N° d'ordre :	01966 07.03.2003 08:52
Emoluments: Timbres : Enreg/Déb. : Total	Titre(s)		Attestation d'inscription  <i>Christiane GABUS</i> Christiane GABUS
	Titres entrés	Nb 1	
	Titres sortis	Nb 1	
	Titres annulés	Nb	

1

ANNOTATION - RADIATION

23.2987.3 23.2987.4 23.2987.6
23.2987.7 23.2987.8 23.2987.9
(renvoi approuvés)

Type : Emption
P.j. No : 9585/2002
11217/2002 prorogation
Bénéficiaire : Fondation de valorisation des actifs de la
Banque Cantonale de Genève
Immeuble : 23 :2987.39
23 :2987.40
23 :2987.41
23 :2987.43
23 :2987.45

PROPRIETE

Type : achat
Prix : Fr. 5'776'080.--
Propriétaire
Ancien : Fitna SA
Nouveau : Fondation de valorisation des actifs de la
Banque Cantonale de Genève
Immeuble : 23 :2987.39 23 :2987.3
23 :2987.40 23 :2987.4
23 :2987.41 23 :2987.6
23 :2987.43 23 :2987.7
23 :2987.45 23 :2987.8
23 :2987.9
(renvoi approuvés)



Genève, le 20 février 2003 Le Notaire :

Annexes : expédition de l'acte
fiche statistique
arrêté LDTR entré en force
1 cédule Fr. 17'100'000.--
ETAT DE GENEVE



Christiane GABUS

dispensé
timbre

MD/8014

L'AN DEUX MIL DEUX et le trente
septembre.

Par devant Me Caroline GIRARD,
notaire à Genève, soussignée,

ONT COMPARU

Monsieur Enrique ORTIZ, administrateur président, demeurant à Bernex, rue de Bernex 284.

Agissant aux présentes en sa qualité de mandataire de la société **Fitna SA**, société anonyme ayant son siège à Genève, inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce,

Ayant tous pouvoirs pour engager ladite société par sa signature individuelle, ainsi que l'atteste le notaire soussigné.

Ladite société, ci-après également dénommée « le vendeur »,

D'une part

Monsieur Jean WALCH, né le 27 juillet 1957, d'origine vaudoise et domicilié à Genève, 23 Rue de Saint-Jean,

Agissant aux présentes en qualité de mandataire de la **Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève**, entreprise de droit public ayant son siège à Genève, inscrite au Registre du Commerce et publiée dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce,

- 2 -

Ayant tous pouvoirs pour engager ladite Fondation en vertu d'une procuration sous seing privé, dûment enregistrée, ainsi que l'atteste le notaire soussigné.

Ladite Fondation dénommée ci-après
« l'acquéreur »,

D'autre part

Lesquels comparants ont convenu ce qui suit :

VENTE A TERME

Le représentant de Fitna SA en sa qualité, déclare vendre par les présentes, à :

La Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève, ce qui est accepté pour elle par son représentant susqualifié,

Les droits immobiliers suivants, savoir :

Sur la Commune de Genève, section Petit-Saconnex

Au feuillet 2987 No 3, la copropriété pour cinquante-cinq millièmes (55/1000èmes) de l'immeuble suivant :

Parcelle **2987**, feuille 16, contenant 13 ares, 82 mètres, portant lieudit "Avenue BLANC 46" le bâtiment Nos B 740 (649 m²) habitation - activités et B 741 (1121 m²) partie garage privé souterrain.

Au feuillet 2987 No 4, la copropriété pour cent trois millièmes (103/1000èmes) de l'immeuble susdésigné ;

Dispensé
du timbre

- 3 -

Au feuillet 2987 No 6, la copropriété pour trente et un millièmes (31/1000èmes) de l'immeuble susdésigné ;

Au feuillet 2987 No 7, la copropriété pour trente millièmes (30/1000èmes) de l'immeuble susdésigné ;

Au feuillet 2987 No 8, la copropriété pour trente millièmes (30/1000èmes) de l'immeuble susdésigné ;

Au feuillet 2987 No 9, la copropriété pour vingt-trois millièmes (23/1000èmes) de l'immeuble susdésigné ;

Au feuillet 2987 No 39, la copropriété pour dix-huit millièmes (18/1000èmes) de l'immeuble susdésigné ;

Au feuillet 2987 No 40, la copropriété pour vingt-six millièmes (26/1000èmes) de l'immeuble susdésigné ;

Au feuillet 2987 No 41, la copropriété pour douze millièmes (12/1000èmes) de l'immeuble susdésigné ;

Au feuillet 2987 No 43, la copropriété pour douze millièmes (12/1000èmes) de l'immeuble susdésigné ;

Au feuillet 2987 No 45, la copropriété pour dix-huit millièmes (18/1000èmes) de l'immeuble susdésigné.

Soit dans lesdits bâtiments les parts de locaux faisant l'objet d'un droit exclusif d'utilisation et d'aménagement, désignées comme suit :

- 4 -

<u>DESIGNATION</u>	<u>DESCRIPTION</u>	<u>SURFACE</u>	<u>VALEURS DES PARTIES</u>
--------------------	--------------------	----------------	----------------------------

Feuille 2987 No 3

3.02	Bureaux Rez-de-chaussée	244.70 m2	55/1000èmes
------	----------------------------	-----------	-------------

Total		244.70 m2	55/1000èmes
-------	--	-----------	-------------

Feuille 2987 No 4

3.03	Bureaux Rez-de-chaussée	459.40 m2	103/1000èmes
------	----------------------------	-----------	--------------

Total		459.40 m2	103/1000èmes
-------	--	-----------	--------------

Feuille 2987 No 6

4.02	Bureaux Terrasse Balcon 1 ^{er} étage	135.60 21.00 3.30	31/1000èmes
------	--	-------------------------	-------------

Total		159.90 m2	31/1000èmes
-------	--	-----------	-------------

Feuille 2987 No 7

4.03	Bureaux Terrasse 1 ^{er} étage	119.80 m2 51.10 m2	30/1000èmes
------	--	-----------------------	-------------

Total		170.90 m2	30/1000èmes
-------	--	-----------	-------------

Feuille 2987 No 8

4.04	Bureaux	129.00 m2	
	Terrasse	18.90 m2	
	Balcon	3.30 m2	30/1000èmes
	1 ^{er} étage		
<hr/>			
Total		151.20 m2	30/1000èmes
<hr/>			

Feuille 2987 No 9

4.05	Bureaux	101.60 m2	
	Balcons	6.60 m2	23/1000èmes
	1 ^{er} étage		
<hr/>			
Total		108.60 m2	23/1000èmes
<hr/>			

Feuille 2987 No 39

9.01	Appartement de 2,5 pièces	74.90 m2	
	Terrasse	21.00 m2	18/1000èmes
	Attique		
<hr/>			
Total		95.90 m2	18/1000èmes
<hr/>			

Feuille 2987 No 40

9.02	Appartement de 4,5 pièces	107.60 m2	
	Terrasse Nord	14.30 m2	
	Terrasse Sud	14.30 m2	26/1000èmes
	Attique		
<hr/>			
Total		136.20 m2	26/1000èmes
<hr/>			

- 6 -

Feuillet 2987 No 41

9.03	Studio Terrasse Attique	40.30 m2 13.90 m2	12/1000èmes
------	-------------------------------	----------------------	-------------

Total		54.20 m2	12/1000èmes
-------	--	----------	-------------

Feuillet 2987 No 43

9.05	Studio Terrasse Attique	40.30 m2 13.90 m2	12/1000èmes
------	-------------------------------	----------------------	-------------

Total		54.20 m2	12/1000èmes
-------	--	----------	-------------

Feuillet 2987 No 45

9.07	Appartement de 2,5 pièces Terrasse Attique	74.90 m2 21.00 m2	18/1000èmes
------	---	----------------------	-------------

Total		95.90 m2	18/1000èmes
-------	--	----------	-------------

Il est précisé que la parcelle de base 2987 susdésignée est située en zone 3, ainsi que l'atteste le notaire soussigné.

Lesdits droits immobiliers sont vendus tels qu'ils existent en leur état actuel, l'acquéreur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités, sans garantie en raison du bon ou du mauvais état d'entretien du bâtiment, des vices de constructions apparents ou cachés, de la vétusté ou d'autres causes analogues et sans garantie des conte-

nances indiquées qui sont celles du Cadastre et avec toutes appartenances et dépendances, droits actifs et passifs, sans exception ni réserve.

L'acquéreur est entré en jouissance des droits immobiliers présentement vendus le **premier juillet deux mille deux (1.07.2002)** et en pourra faire et disposer comme de sa légitime propriété acquise en vertu des présentes, dès l'inscription du transfert de propriété au Registre Foncier, mais ce, sous réserve de la condition suspensive dont il est ci-après parlé.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société Fitna SA est devenue propriétaire des droits immobiliers qui font l'objet des présentes pour les avoir acquis de la SI AVENUE BLANC 46, en liquidation, aux termes d'un acte de vente régularisé par Me Etienne-A. BOURGEOIS, notaire à Genève, en date du 12 avril 1999, inscrit au Registre Foncier le 30 avril 1999, sous P.j. 3934.

CLAUSES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1.- L'acquéreur acquittera les droits et frais des présentes.

Il est cependant rappelé que conformément à l'article 26 de la loi genevoise No 8194 du 19 mai 2000, publiée dans la Feuille d'Avis Officielle du Canton de Genève le 24 mai 2000 : "La Fondation est exonérée de tout impôt cantonal et communal sur le bénéfice, le capital et la liquidation, ainsi que de l'impôt immobilier complémentaire, de l'impôt sur les gains immobiliers, des droits d'enregistrement et de la taxe professionnelle communale."

2.- L'acquéreur acquittera à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance (1.07.2002) les charges an-

- 8 -

nuelles et fiscales afférentes aux droits immobiliers présentement vendus.

3.- Les droits immobiliers présentement vendus font l'objet de plusieurs baux que l'acquéreur déclare reprendre à sa charge, de telle sorte que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur une liste des baux en cours.

Un décompte des charges et loyers sera établi entre les parties à la date du jour fixé pour l'entrée en jouissance et son solde sera réglé d'entente entre les parties.

4.- L'acquéreur suivra à tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'aux polices d'assurances antérieurement contractées concernant les risques d'incendie et de dégâts d'eau.

5.- L'acquéreur supportera toutes servitudes passives et exercera toutes servitudes actives régulièrement inscrites ainsi que toutes restrictions légales de la propriété dispensées d'inscription.

A ce sujet, les droits immobiliers présentement vendus ne sont grevés d'aucune inscription de servitudes

Quant à la parcelle de base 2987 sus-désignée, elle fait l'objet de diverses servitudes nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble et dispense le notaire soussigné de les rappeler ici.

6.- L'acquéreur se conformera au règlement de la PPE mentionné au Registre Foncier en date du 4 juillet 2001, sous P.j.5310.

A ce sujet, il reconnaît avoir reçu du vendeur un exemplaire dudit règlement.

7.- L'acquéreur est de plus informé que les restrictions de droit public, telles que celles résultant de plans de zones, d'aménagement et autres semblables, ne sont pas mentionnées au Registre Foncier et qu'aucune garantie n'est fournie à ce sujet. Il s'enquerra lui-même de ces restrictions à ses risques et périls.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de CINQ MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE-VINGT FRANCS (Fr. 5'766'080.--), dont l'acquéreur s'acquittera dès la réalisation de la condition suspensive dont il est ci-après parlé, à due concurrence par compensation de créance d'autant qu'il a contre le vendeur, **valeur trente juin deux mil deux (30.06.2002)** et découlant d'un prêt hypothécaire, dont quittance,
 ci..... Fr. 5'766'080.--

INTEGRALITE DU PRIX

Les comparants certifient que le présent acte indique l'intégralité du prix de vente et que celui-ci n'est pas modifié par un autre arrangement quelconque. Ils certifient de plus avoir été informés par le notaire soussigné des conséquences encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

CEDULE HYPOTHECAIRE

Le vendeur abandonne présentement en pleine propriété à l'acquéreur, la cédule hypothécaire suivante, qui garantit la créance compensée au chapitre "PRIX", savoir :

P.i. 4419 du 12 mai 1999, au montant de DIX-SEPT MILLIONS CENT MILLE FRANCS (Fr. 17'100'000.--), grevant collectivement les feuillets 2987 Nos 3, 4, 6, 7, 8, 9, 39, 40, 41, 43 et 45 en premier rang et sans concours, avec taux maximum de douze pour cent (12 %) l'an, lettre C.

L'acquéreur déclare expressément se reconnaître désormais seul débiteur de la dette incorporée dans ladite cédule, de telle sorte que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à cet égard.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le vendeur garantit que les droits immobiliers présentement vendus ne font l'objet d'aucune autre inscription hypothécaire que celle relatée au chapitre "CEDULE HYPOTHECAIRE" ci-dessus et qu'il n'existe pas de prétention en inscription d'une hypothèque légale, ni de cause d'hypothèque légale occulte.

CESSION DES DROITS DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Le vendeur cède également par les présentes, à l'acquéreur tous droits de donner avis des défauts et d'en demander réparation, dont il serait titulaire en qualité de maître de l'ouvrage, pour tous contrats relatifs à l'immeuble vendu.

LEX FRIEDRICH

L'acquéreur déclare, par les présentes n'être pas soumis aux dispositions de la Loi Fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, modifiée en dernier lieu le 30 avril 1997, ni à celles de l'ordonnance du 1^{er} octobre 1984, modifiée en dernier lieu le 10 septembre 1997, qu'il n'agit ni sur l'ordre, ni pour le compte de personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger, que l'acquisition qu'il fait aux termes des présentes n'est pas financée par des personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger, dans une mesure excédant les normes usuelles en matières civile ou commerciale et s'engage à le prouver à qui de droit.

TERME AU TRANSFERT DE PROPRIETE

CONDITION SUSPENSIVE

Les parties conviennent expressément que le présent acte de vente sera suivi d'effets, au Registre Foncier pour autant seulement que d'ici au **31 décembre 2002**, le vendeur ait obtenu les autorisations d'aliéner du Département de l'Aménagement, de l'Equipement et du Logement, dûment entrées en force.

A défaut de réalisation de la condition suspensive d'ici au 31 décembre 2002, le transfert de propriété ne sera pas requis au Registre Foncier et le présent contrat de vente sera nul et non avenu de part et d'autre sans que l'une ou l'autre des parties ne puisse prétendre à une indemnité quelconque.

Afin de garantir son obligation de vendre, le vendeur concède à l'acquéreur qui l'accepte, un droit d'emption cessible qui s'exercera sur les feuillets 2987 Nos 3, 4, 6, 7, 8, 9, 39, 40, 41, 43 et 45 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex susdésigné, pour le prix de CINQ MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE-VINGT FRANCS (Fr. 5'766'080.--) et qui expirera le 31 janvier 2003.

REGISTRE FONCIER

Première réquisition au Registre Foncier (droit d'emption)

Les comparants donnent tous pouvoirs au notaire soussigné aux fins de requérir de Monsieur le Conservateur du Registre Foncier :

- l'inscription au profit de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque Cantonale de Genève, d'un droit d'emption cessible qui s'exercera sur les feuillets 2987 Nos 3, 4, 6, 7, 8, 9, 39, 40, 41, 43 et 45 de la Commune de Genève, section Petit-Saconnex susdésigné, pour le prix de CINQ MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE QUATRE-VINGT FRANCS (Fr. 5'766'080.--) et qui expirera le 31 janvier 2003, étant précisé que ce droit d'emption ne pourra être exercé que si la condition suspensive est réalisée.

Deuxième réquisition au Registre Foncier (transfert de propriété)

Les comparants donnent tous pouvoirs au notaire soussigné aux fins de requérir de Monsieur le Conservateur du Registre Foncier dès réalisation de la condition suspensive :

- 1) Le transfert de propriété au profit de l'acquéreur ;
- 2) La radiation de l'inscription du droit d'emption prise au profit de l'acquéreur.

FOR DE JURIDICTION

Tout litige pouvant résulter de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat sera du ressort des tribunaux du Canton de Genève, dont les parties acceptent d'ores et déjà la compétence.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les comparants, en leurs sièges sociaux respectifs.

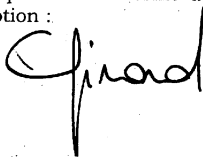
DONT ACTE

Fait et passé à Genève, en l'Etude du notaire soussigné, 29 Rue du Rhône,

Et, après lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire la présente minute.

(Signé) E. Ortiz - J. Walch - Me Caroline GIBARD, not.-

Pour expédition conforme délivrée au
Registre Foncier aux fins d'inscription :



ETAT DE GENEVE
Département des Finances
Administration fiscale cantonale
Service du Contentieux



P. He.

6 MAR 2003

REPUBLIQUE ET  CANTON DE GENEVE

DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT
POLICE DES CONSTRUCTIONS

COMMANDE

C.jg
7829

COMMISSION DE RECOURS
LGD

PAS DE RECOURS

S. Joubert 2003

ARRÊTÉ du 20 décembre 2002

Relatif à l'application de l'article 39 de la loi sur les démolitions,
transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25
janvier 1996.

**LE DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DE
L'EQUIPEMENT ET DU LOGEMENT**

Vu la requête en autorisation d'aliéner cinq appartements compris dans l'immeuble sis 46, avenue Blanc, sur la parcelle 2987, feuille 16 de Genève, section Petit-Saconnex, adressée au département en date du 26 novembre 2002 par Me Caroline GIRARD, notaire, pour le compte de la société FITNA SA;

attendu que l'objet de l'aliénation comporte la copropriété pour 18 o/oo, 26 o/oo, 12 o/oo, 12 o/oo et 18 o/oo de la parcelle mentionnée ci-dessus, soit le droit exclusif d'utilisation et d'aménagement de principalement et respectivement l'appartement n°9.01 de 2 ½ pièces avec terrasse, l'appartement n°9.02 de 4 ½ pièces avec terrasse, les deux studios n°9.03 et 9.05 avec terrasse et l'appartement n°9.07 de 2 ½ pièces avec terrasse, tous en attique ;

attendu que l'immeuble dans lequel sont compris les cinq logements dont s'agit est soumis au régime de la propriété par étages depuis sa construction et que ces cinq logements ont été destinés à la vente dès l'origine, ainsi que cela remise de l'autorisation d'aliéner « globale » délivrée par le département le 4 juin 1987 (cf. VA 1099);

que la requérante a acquis les cinq appartements considérés, par voie de cession d'actions, en février 1998 et qu'elle souhaite aujourd'hui les revendre;

que lesdits appartements sont actuellement loués à divers locataires ;

que l'acquéreur, la FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE, s'est engagée à reprendre les droits et obligations découlant des contrats de bail précités ;

que le prix de vente total, qui englobe également d'autres biens immobiliers, a été fixé à 5'766'680 F;

vu, en droit, l'article 39 alinéa 4 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996;

ARRÊTE

1. L'aliénation des cinq appartements décrits ci-dessus, faisant l'objet de la requête déposée en date du 26 novembre 2002 par Me Caroline GIRARD, notaire, est autorisée au profit de la FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE, selon les conditions prévues dans le projet d'acte joint à la requête précitée.
2. La présente autorisation est délivrée sans préjudice de celle prévue par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 15 décembre 1983, ou par son ordonnance d'exécution, du 1er octobre 1984.
3. Les droits et obligations découlant des contrats de bail actuellement en cours et conclus au bénéfice de divers locataires seront repris par l'acquéreur, la FONDATION DE VALORISATION DES ACTIFS DE LA BANQUE CANTONALE DE GENEVE.
3. Les cinq appartements faisant l'objet de la présente autorisation sont destinés à l'habitation, à l'exclusion de toute activité commerciale ou administrative.
4. L'émolument administratif, qui comprend les frais entraînés par l'instruction de la requête, lié à la présente autorisation en application de l'article 18 du règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 29 avril 1996, est fixé à 300 F.

POLICE DES CONSTRUCTIONS
Le chef du service juridique


Pascal CHOBAZ

Annexe : bordereau n° 425'209

FICHE DE MISE EN COMMUNICATION

Genève, le 11/3/3

P.j. N° 1966/3

Examineur : Alain LIARDETNotaire : M^e C. Grand

Tel. 327 44 01

I) **L'acte :**II) **La requête :**Nous avons les bulletins N°
3-4-6-7-8-9III) **Les annexes :**

Veillez nous restituer l'acte au plus tôt dûment rectifié et complété selon les indications susmentionnées; le Registre foncier ne répond pas des conséquences d'un retour tardif.

Un délai vous est accordé au : 14/III/3 Rentré le : 17/III/3

Rappel le:

Si pour cause de longues formalités ledit délai ne peut être respecté veuillez demander une prolongation à l'examineur.

Nouveau délai :