

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 8 avril 2004

Messagerie

Projet de loi

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner les feuillets PPE 62 n° 4, 6, 9, 12, 16 et 22, de la parcelle de base 62, fe 2, de la commune de Genève, section Plainpalais pour 650 000 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 650 000 F l'immeuble suivant :

Feuillets PPE 62 n° 4, 6, 9, 12, 16 et 22, de la parcelle de base 62, fe 2, de la commune de Genève, section Plainpalais.

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.

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, une loi 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 a 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 Banque cantonale de Genève 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 a pour 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 du 19 mai 2000. 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 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, 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 s'est fixé 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.

La loi N° 8194 du 19 mai 2000 prévoit que lorsque la Fondation 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, elles sont prévues dans les contrats de prêts bancaires et dans les procédures comptables.

Telle est la raison d'être du présent projet de loi, qui tend à autoriser la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe à aliéner à un particulier les Feuilletts PPE 62 n° 4, 6, 9, 12, 16 et 22, de la parcelle de base 62, fe 2, de la commune de Genève, section Plainpalais.

En effet, ces objets immobiliers ont été mis en vente par la Fondation pour le prix de 650 000 F. Il est important, lorsque la 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, dans le but que celle-ci puisse se déterminer sur les conditions de vente, de sorte qu'elle soit à même d'arrêter à bref délai sa position définitive dès que la Fondation lui communiquera le prix de vente convenu.

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. 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 des objets immobiliers en cause, la Fondation a transmis à notre Conseil et à la commission de contrôle les indications suivantes:

Dossier n° 453-454-455

En date du 16 octobre 2003, la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe est devenue propriétaire, par compensation de créances, des feuillets PPE 62 n° 4, 6, 9, 12, 16 et 22, de la parcelle de base 62, fe 2, de la commune de Genève, section Plainpalais, sise boulevard St-Georges 62, dans le cadre d'une vente de gré à gré passée avec le débiteur.

Ces 6 lots de PPE constituent les 332 millièmes (332/1000ièmes) de la copropriété sur un immeuble de 6 étages (plus attique) sur rez-de-chaussée datant de la seconde moitié du 19^{ème} siècle.

Ils correspondent à 4 appartements de 3 pièces d'une surface brute de plancher habitable de 62 m² chacun, des toilettes et un grenier.

Au vu des dispositions de la LDTR, les quatre lots se rapportant aux appartements doivent impérativement être vendus en bloc sur la base d'une autorisation du DAEL.

La Fondation entend offrir au marché ce bien figurant dans son catalogue de vente à sa valeur vénale actuelle estimée à 650 000 F.

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