

Date de dépôt: 7 juin 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 2661 no 17 de la parcelle de base 2661, plan 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Guillaume Barazzone

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de contrôle de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe (ci-après : la FVA) a examiné le PL 9535 (dossier n° 84-4) lors de sa séance du 31 mai 2006.

La vente couverte par le PL 9535 est celle d'un lot PPE qui correspond à un bureau au 7^{ème} étage d'un immeuble de 8 étages, sis à la route de Chêne 5, construit en 1965, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

Feuillet 17 : bureau de 3 pièces d'une surface de 107.70 m².

La vente intervient au prix de 368 000 F. La perte estimée dans ce dossier s'élève à CHF 139'000.-.

La Commission a accepté cette proposition de vente par 8 oui (1 Ve, 2 S, 2 L, 1 UDC, 1 R, 1 PDC) et un non (MCG).

Forte de ce constat, la Commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, d'accepter ce projet de loi ainsi amendé.

Projet de loi (9535)

autorisant la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève à aliéner le feuillet PPE 2661 no 17 de la parcelle de base 2661, plan 19 de la commune de Genève, section Eaux-Vives

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 pour un prix de 368 000 F l'immeuble suivant :

Feuillet PPE 2661 n° 17 de la parcelle de base 2661, plan 19, de la commune de Genève, section Eaux-Vives.

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 : 5 juin 2006

Messagerie

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Eric Stauffer

Mesdames et
Messieurs les députés,

Nous devons amender ce PL ou le refuser !

Pour comprendre ce qui nous amène à cette conclusion, il nous faut vous expliquer un certains nombres de faits.

Préalablement, il vous faut savoir que nous ne nous opposons pas à la vente de ce bien. En revanche, nous n'acceptons pas que la Fondation de valorisation, c'est-à-dire in fine le contribuable, continue de payer des commissions de courtage ou autres aux mêmes acteurs qui ont contribué à la débâcle de la BCGe.

A ce titre, il nous faut faire un peu d'histoire.

Comment cela a-t-il fonctionné, comment cette dette a-t-elle été générée, quand et par qui la limite légale a-t-elle été franchie?

Le principe du contrat dit de « Portage »

Dans les opérations de portage, la BCGe, créancière d'un prêt accordé à un débiteur devenu insolvable, substitue à ce débiteur une entité qu'elle contrôle entièrement, qu'elle « porte » donc. Le risque débiteur reste à la BCGe. La société dite de « portage » rachète, lors de la vente aux enchères, le gage qui garantissait initialement le prêt.

Pour mieux comprendre, nous allons réaliser un exemple fictif d'opération dite de portage.

La BCGe se retrouve créancière gagiste de Monsieur X, en faillite personnelle, pour 5 millions de francs. L'immeuble gagé de Monsieur X vaut

réellement 2,3 millions¹ et Monsieur X, en faillite, n'a pas de fortune connue pour payer la différence de 2,7 millions de francs.

En perspective de la vente aux enchères de l'immeuble de Monsieur X, la BCGe contacte la Régie Y², qui lui met à disposition une société anonyme (Z S.A.), administrée par l'un de ses directeurs ou actionnaires (il est aussi arrivé que la BCGe constitue elle-même une société dont elle était actionnaire ou qu'elle utilise pour son portage une personne physique).

Cette société Z S.A. sera chargée d'acquérir l'immeuble lors de la vente aux enchères. Pour cela, la BCGe lui cède, avant la vente aux enchères, ses cédules de 5 millions de francs (d'autres schémas de financement se sont aussi produits) et la société devient débitrice de la BCGe de cette somme (voir ci-dessous pour le taux d'intérêt).

Lors de la vente aux enchères, Z S.A. acquiert l'immeuble pour 5 millions de francs par compensation de créances. Les tiers intéressés par l'immeuble ne suivent évidemment pas puisque celui-ci vaut 2,3 millions de francs seulement.

Avantage pour la Régie Y., propriétaire de la société de dite de portage Z S.A. qu'elle met à disposition : elle gère l'immeuble acheté pour le compte de la société dite de portage Z S.A. et reçoit ainsi une commission sur les loyers payés par les locataires (elle augmente son parc locatif). En cas de travaux de rénovation (ordonnés par la BCGe qui est administratrice de fait et complice de la société Z S.A.), elle reçoit une commission sur le montant desdits travaux. Enfin, par convention avec la banque, Z S.A. doit vendre l'immeuble à un tiers dès que la BCGe le lui demande et la Régie Y reçoit alors une commission calculée sur le prix de vente (dans plusieurs cas ce sont les actionnaires de la Régie qui étaient administrateurs des sociétés de portage, et de ce fait ils ont encaissé des millions de francs de commission à titre personnel payés par la BCGe ou la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, et tout cela au détriment des contribuables genevois et en toute impunité jusqu'à ce jour).

¹ La BCG et la BCGe (depuis 1980) ont octroyé des crédits « surfaits » afin de générer des commissions « plus-value » monstrueuses, accentuant d'autant la spéculation immobilière que Genève a connue, avec tous les méfaits que les citoyens ont connus, tels que loyers exorbitants, résiliation abusive des baux afin d'augmenter le rendement des immeubles, pour payer les intérêts d'un prêt surfait, etc.

² Régie qui est redevable des fortunes accumulées dues aux plus-values réalisées avec la complicité de la BCGe.

Conséquence pour la société dite de portage Z S.A. : par convention avec la banque, il n'y a pas d'amortissement et le taux d'intérêts qu'elle paie à la BCGe est égal à l'état locatif net (loyers encaissés, moins les frais et la commission due à la Régie Y).

Exemple : état locatif net F 50'000 = taux d'intérêts de 1% (il importe de préciser que dans certains cas il a été de 0% si l'immeuble ou la villa n'avait pas de locataire). À noter que les comptes de la société dite de portage sont faux car l'immeuble est porté à l'actif de son bilan au prix d'acquisition de 5 millions de francs alors qu'il ne vaut en réalité pas plus de 2,3 millions.

Avantage pour la BCGe : elle porte à son bilan le prêt à la société dite de portage d'un montant fallacieux de 5 millions de francs (prix d'acquisition) au lieu de constituer une provision légale passant par la perte de 2,7 millions. Elle réduit donc fictivement ses pertes. La BCGe espère revendre l'immeuble à un prix proche de 5 millions de francs dans les années à venir et comptabiliser, à ce moment-là seulement, une perte moindre.

Conséquence juridique

Le bilan de la BCGe est faux (faux dans les titres), les co-contractants sont coupables également de complicité de faux dans les titres. Circonstance aggravante : ils sont tous des professionnels de l'immobilier et savaient pertinemment ce qu'ils faisaient. De plus, les co-contractants se sont enrichis illégitimement dès le faux dans les titres réalisé, c'est-à-dire signé, cela constitue une violation des articles de la loi sur l'escroquerie; fait aggravant, ils en ont fait leur métier ! Cela constitue une escroquerie par métier.

Voilà pourquoi Mesdames et Messieurs les Députés, je persiste à clamer haut et fort qu'il est de notre responsabilité d'élus de ne pas appliquer la politique de l'autruche!

Il s'agit dans ce PL, vous l'aurez compris, de ne pas payer la commission de courtage à la Régie G. & C. dont l'administrateur n'est autre que Monsieur N.G. actionnaire de la société A.SA débitrice de la Fondation pour la perte de ce bien dont le présent PL est l'objet. Payer cette commission est inconcevable !

Pour sa défense, la Fondation affirme respecter les contrats signés jadis par la BCGe. Pourquoi ce zèle vous demandez-vous ? Tout simplement parce que, dans la majorité des cas, les mêmes personnes qui ont signé pour la BCGe signent 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 ignorance. 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 forte 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, tout ce qui en découle 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 nul, 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 seing 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 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, ce 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, ou que ces actes jadis signés dans le but de tromper ne perdurent pas !

Raison pour laquelle je vous invite à accepter l'amendement à ce PL 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.

DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par Claude Jeanneret, Roger Golay, Thierry Cerutti, Sébastien Brunny, Sandra Borgeaud, Henry Rappaz, Eric Stauffer.

Concerne: PL9535

Mesdames, Messieurs, Les Députés,

La Banque Cantonale, à l'époque, a organisé de nombreux contrats dits « de portage ».

Les Juges d'instruction genevois en charge du dossier BCG ont inculpé les anciens dirigeants de la Banque Cantonale de gestion déloyale et de gestion déloyale des intérêts publics ainsi évidemment à raison du faux bilan ainsi généré au sein de la Banque Cantonale de faux dans les titres.

Certes, les dirigeants en question bénéficient de la présomption d'innocence. Cependant, *prima facie*, les contrats de portage sont analysés pour l'heure par la justice comme constitutifs d'actes illicites. Il sont générateurs a minima d'infraction de gestion déloyale des intérêts publics et de faux dans les titres, doit-on rappeler ici, que nous parlons pour la totalité de ces actes d'une perte à la charge du contribuable d'environ 3 milliards de franc.

Du côté des bénéficiaires (par exemple les régies) des contrats de courtage, on retrouve des régies administrées par les mêmes personnes physiques que celles qui administrent les sociétés de dites de portage.

La procédure en cours, récemment ouverte par le Procureur Général, a pour vocation de mettre en évidence, ou non, la coresponsabilité pénale et civile de ces personnes physiques dans les actes de portage montés à l'époque par les dirigeants de la banque.

Leur degré de connivence avec ceux-ci sera examiné par le juge d'instruction si bien que si cette connivence était établie, ils seraient complices au plan pénal et au plan civil (article 50 CO) des actes illicites commis par les dirigeants de la banque.

On ne saurait accepter, dans ces conditions, que l'État, désormais au courant de cette situation accepte d'honorer des prestations qui seraient liées à la commission d'un acte de coactivité ou de complicité d'actes illicites.

Dans le cas présent du projet de loi No 9535, c'est bien le cas, l'objet dont est propriétaire la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe était propriété de la société A. SA, c'est-à-dire qu'au sens de la loi le débiteur envers la Fondation de Valorisation des actifs de la BCGe est bel et bien la société F.SA, puisque la vente de cet objet génère une perte à la charge du contribuable. Il n'est pas tolérable que la Régie G&Cie dont l'administrateur et l'actionnaire est la même personne, va encore toucher 2,8% de commission.

Il sied de préciser que dans d'autres dossiers la société A. SA est débitrice pour plusieurs dizaines de millions envers la Fondation de Valorisation des actifs de la BCGe.

TEXTE

Nouvelle teneur :

Article 2 - Paiement de commission de courtage (nouveau), les articles 2 et 3 anciens deviennent les articles 3 et 4.

Le paiement d'une commission de courtage et tout autre paiement n'est pas autorisé par la Fondation à toutes entités considérées comme société dite de portage et/ou à d'autres sociétés de gérance immobilière ou les dirigeants et/ou administrateurs sont les mêmes personnes physiques siégeant au conseil d'administration des sociétés dites de portage.