

*Date de dépôt : 30 juin 2011*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

**à la question écrite de M. Christian Ferrazino : Ampleur des adjudications immobilières à des banques**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 24 mars 1995, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite qui a la teneur suivante :

### ***Ampleur des adjudications immobilières à des banques***

*Certains milieux se sont plaints de blocage dans la construction à Genève, alors qu'à la fin des années 1980 le volume de la construction était trois fois plus important que 10 ans auparavant. Aujourd'hui, on se rend compte du fait qu'on a, en réalité, beaucoup trop construit durant les années d'euphorie, du moins dans certaines catégories de construction où il y a pléthore des locaux vides (villas, logements à vendre ou à loyer élevé, locaux commerciaux et industriels).*

*Il en résulte une grave crise dans le secteur immobilier en raison du nombre d'investissements inconsidérés qui ont été effectués dans le secteur immobilier et, chaque semaine, on lit des publications dans la Feuille d'avis officielle portant sur des ventes forcées de biens immobiliers et l'inscription au registre foncier de transferts de propriété immobilière à des établissements bancaires à la suite d'adjudications par l'office des poursuites et faillites, phénomène qui était quasiment inexistant il y a encore cinq ans en arrière. Ces acquisitions sont manifestement le fait de créanciers gagistes impayés et non d'acquisitions faites à titre de placements.*

*Afin de connaître l'ampleur de ce phénomène, le Conseil d'Etat peut-il indiquer, année par année, quel a été le nombre d'adjudications immobilières effectuées ces dix dernières années, y compris le premier trimestre 1995, par l'office des poursuites et faillites au profit d'établissements bancaires et quelle a été la valeur globale annuelle de ces adjudications ?*

## REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

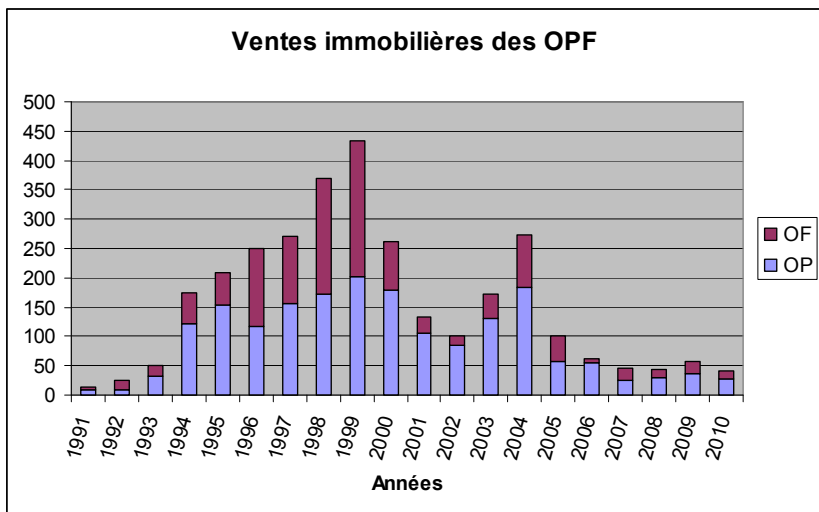
Cette ancienne question écrite se rapporte à l'époque où, ensuite de l'éclatement de la bulle immobilière des années 90, certaines banques, ayant accordé des crédits hypothécaires au-delà du raisonnable, se voyaient ensuite contraintes parfois de racheter aux enchères forcées les objets immobiliers dont les propriétaires n'étaient plus en mesure d'assumer le paiement des intérêts et des amortissements prévus.

Les banques procédaient de la sorte, afin d'empêcher que les biens immobiliers ne soient vendus à vil prix dans le cadre de procédures de poursuites en réalisation de gage ou de faillites pour la plupart, évitant ainsi de devoir réaliser une perte immédiate et généralement définitive sur les financements immobiliers consentis. Les établissements bancaires s'efforçaient ensuite de valoriser les objets acquis pour les revendre ultérieurement dans des conditions plus favorables et, si possible, à un meilleur prix.

Les offices des poursuites et des faillites n'ont jamais réalisé durant cette période et ultérieurement de statistiques ou d'études particulières concernant les catégories de personnes acquérant des biens immobiliers, ni calculé la valeur globale des biens acquis par catégories d'acheteurs, la tenue de telles statistiques ne relevant pas au demeurant de leurs missions dévolues par la loi.

En revanche, les offices des poursuites et des faillites tiennent une statistique, qu'ils remettent chaque année à leur autorité de surveillance, portant sur le nombre de ventes immobilières annuelles, laquelle figure dans le rapport annuel de gestion du Conseil d'Etat (hormis durant les années 2006-2008, où les offices étaient rattachés à l'ancien Département des institutions, avant de passer sous la tutelle du Département des finances à fin 2009).

Depuis 1991 jusqu'à 2010, cette statistique des ventes immobilières se présente ainsi pour l'Office des poursuites (OP) et l'Office des faillites (OF).



On observe ainsi qu'au début des années 90, le nombre de réalisations forcées – tant en procédures de poursuites que de faillites – a bondi de manière importante, passant de 13 ventes en 1991 à 433 en 1999, pour redescendre ensuite à 101 ventes en 2002, cette année coïncidant avec l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> novembre, de la loi mettant en place la réorganisation des OPF (loi 8658, du 21 septembre 2001). Les ventes ont ensuite crû à nouveau de manière significative en 2003 et 2004, atteignant respectivement 173 et 274 ventes, afin de rattraper les retards accumulés lors de la crise des offices. Depuis 2006, les ventes immobilières sont relativement stables et se situent à un niveau de l'ordre de 50 ventes par année.

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