

Date de dépôt : 25 août 2021

Réponse du Conseil d'Etat
à la question écrite urgente de M. Guy Mettan : Tous les contrôles de conformité ont-ils été effectués pour le projet immobilier de la « Chevillarde » ?

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 2 juillet 2021, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Le projet de construire 220 logements sur le domaine patrimonial de la Chevillarde a fait l'objet de nombreuses réticences des habitants du quartier, des associations de défense du patrimoine naturel et culturel et de la commune de Chêne-Bougeries.

Nonobstant ces critiques, le projet persiste à aller de l'avant sans tenir compte des vœux de la population. Pourquoi pas, si le droit est vraiment respecté.

Mais l'est-il vraiment ?

Il apparaît en effet que de sérieux doutes se lèvent sur l'identité de l'ayant droit final du projet, qui persiste à rester anonyme, le représentant légal de la société propriétaire Keat SA n'étant pas le propriétaire des actions comme il l'a lui-même reconnu dans une pièce du dossier.

Dès lors se pose la question de savoir si cet ayant droit obéit aux règles fixées par la LFAIE et l'OAIE, s'il y a des attestations autres que la déclaration non vérifiée d'un notaire attestant qu'il connaît « l'identité des actionnaires de la société et détient des preuves qu'elle n'est pas assujettie à la LFAIE ».

Une simple déclaration de bonne foi suffit-elle ? N'y a-t-il pas lieu d'exiger des preuves plus déterminantes surtout quand on sait que cette société est toujours détenue par des actions au porteur (selon le registre du commerce au 26.5.2021) alors que le droit suisse oblige depuis le 1^{er} mai 2021 tout

actionnaire à échanger ses actions au porteur contre des actions nominatives ? Pourquoi cette société continue-t-elle à ignorer le droit pour un projet aussi important ? S'est-on assuré qu'elle était en ordre sur les plans juridique, administratif et fiscal avant de délivrer une autorisation de démolir ?

D'une façon plus générale, le Conseil d'Etat aura l'obligance d'explicitier quelle méthode il utilise et à quelles vérifications il procède pour s'assurer que la LFAIE est bien respectée à Genève et d'indiquer, le cas échéant, combien de projets d'achats ou de construction ont dû être annulés pour non-conformité à la LFAIE durant ces dix dernières années.

Je remercie le Conseil d'Etat du soin et de l'attention qu'il portera à ses réponses à ces différentes questions.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Notre Conseil n'étant pas habilité à intervenir dans un litige privé, il ne peut pas communiquer sur le cas concret de l'acquisition du domaine patrimonial de la Chevillarde par Keat SA, société anonyme ayant son siège à Genève et la conversion de ses actions au porteur en actions nominatives.

Nous vous informons en revanche volontiers sur les modalités de l'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 16 décembre 1983 (LFAIE; RS 211.412.41), aux personnes morales ayant leur siège en Suisse ainsi que sur la conversion obligatoire des actions au porteur en actions nominatives.

Les personnes morales qui ont leur siège statutaire et réel en Suisse et dans lesquelles aucune personne à l'étranger au sens de la LFAIE (seule ou avec d'autres personnes à l'étranger) n'a une position dominante peuvent acquérir tout immeuble en Suisse (art. 5, al. 1, lettre *c a contrario* LFAIE).

Une personne à l'étranger au sens de la LFAIE a une position dominante dans une personne morale, lorsque, en raison de l'importance de sa participation financière, de l'étendue de son droit de vote ou pour d'autres raisons, elle peut exercer, seule ou avec d'autres personnes à l'étranger, une influence prépondérante sur l'administration ou la gestion de la personne morale (art. 6, al. 1 LFAIE).

Lorsque le registre foncier ou l'autorité chargée des enchères (l'office cantonal des poursuites ou l'office cantonal des faillites) est saisi d'une acquisition d'un immeuble qui ne sert pas d'établissement stable (par exemple un logement) par une personne morale ayant son siège en Suisse, il ou elle a la compétence de traiter une acquisition immobilière sur la base d'une attestation

notariale conforme aux articles 11 à 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 20 juin 1986 (LaLFAIE; rs/GE E 1 43).

Ainsi, si l'une des autorités précitées n'a pas de doute sur le non-assujettissement d'une personne morale au régime de l'autorisation instauré par la LFAIE suite à l'obtention d'une attestation notariale, l'acquisition immobilière peut être exécutée sans avoir besoin d'une décision de l'autorité de première instance en matière d'application de la LFAIE, soit actuellement le département de la sécurité, de la population et de la santé (DSPS) (art. 11, al. 2 LaLFAIE).

Si l'une des autorités précitées a un doute sur le non-assujettissement d'une personne morale au régime de l'autorisation instauré par la LFAIE, elle doit la renvoyer au DSPS pour prise de décision (art. 18 et 19 LFAIE ainsi qu'art. 11, al. 3 LaLFAIE).

Les notaires ne peuvent qu'attester des faits qu'ils ont dûment constatés (art. 12, al. 1 LaLFAIE). Ils sont liés par les faits et ne disposent d'aucun pouvoir d'appréciation, lequel ressortit exclusivement au DSPS (art. 12, al. 2 LaLFAIE). L'attestation notariale ne peut conclure qu'à l'absence totale de participation financière de personnes physiques ou morales assujetties à la LFAIE dans une personne morale ayant son siège en Suisse (art. 13, al. 2 LaLFAIE).

Au plus tard et sitôt après la conclusion de l'acte juridique portant sur l'acquisition d'un immeuble ou, à défaut d'un tel acte, sitôt après l'acquisition, toute personne (entre autres une personne morale ayant son siège en Suisse) dont l'assujettissement au régime de l'autorisation instauré par la LFAIE n'est pas d'emblée exclu doit requérir l'autorisation d'acquérir l'immeuble ou faire constater qu'elle n'est pas assujettie (art. 17, al. 1 LFAIE). Si elle ne le fait pas alors qu'elle aurait dû le faire, elle subit les conséquences administratives, civiles et pénales prévues par la LFAIE.

Il n'existe pas de base légale permettant à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de démolir et de construire de vérifier la conformité d'un projet de construction à la LFAIE et au reste de l'ordre juridique.

Ainsi, s'il y a un doute sur la conformité d'un projet de construction à la LFAIE, le propriétaire du bien-fonds en cause doit demander une autorisation d'acquérir ou une décision de non-assujettissement au régime de l'autorisation instauré par la LFAIE (art. 17, al. 1 LFAIE et 15, al. 1, de l'ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, du 1^{er} octobre 1984 (OAIE; RS 211.412.411)). S'il ne le fait pas alors qu'il aurait dû le faire,

il subit les conséquences administratives, civiles et pénales prévues par la LFAIE.

Entre le 1^{er} janvier 2012 et ce jour, l'autorité de première instance en matière de LFAIE a refusé à trois reprises de délivrer des autorisations d'acquérir.

Dans le canton de Genève, plus de 5 000 sociétés anonymes sont concernées par l'obligation de convertir leurs actions au porteur en actions nominatives. Lorsqu'une société anonyme dépose un dossier à cet effet, le registre du commerce doit vérifier que le dossier est complet et correct et que les conditions légales requises pour une inscription sont remplies, selon l'article 937 du code des obligations.

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'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Serge DAL BUSCO