

*Date de dépôt : 17 août 2016*

## **Rapport**

**de la Commission des finances chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat autorisant l'Etat de Genève à aliéner la part de copropriété N° 4087-1 pour 775/1000<sup>es</sup> de la parcelle de base N° 4087 de la commune de Chêne-Bourg, sise rue de Genève 10**

### **Rapport de M. Edouard Cuendet**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission des finances a étudié le projet de loi en question lors de sa séance du 24 février 2016 sous la présidence de M. Eric Stauffer. La Commission des finances a été assistée par M. Raphaël Audria.

Le procès-verbal de cette séance a été rédigé par M. Gérard Riedi.

Que toutes ces personnes soient remerciées du soutien apporté à la commission.

### **Audition du département**

Le chef de secteur au département des finances rappelle que le dossier en question a déjà été présenté à la commission le 9 septembre 2015. A la suite de cette audition, la commission a écrit au DF pour confirmer un préavis favorable au prix de sortie négocié à 235 000 F. La commission avait également exprimé une remarque concernant les frais de dépollution.

Le chef de secteur expose que, dans la mesure où l'on se trouve en présence d'une action en liquidation d'un régime de copropriété, une transaction judiciaire a été conclue avec la partie adverse. Dans ce contexte, le tribunal compétent a donné acte aux acquéreurs qu'ils renonçaient à toute prétention envers l'Etat de Genève des chefs de pollution des immeubles.

Le chef de secteur indique que c'est la seule garantie qu'il a été possible d'obtenir dans le cadre de la négociation. Il n'était en particulier pas possible d'obtenir une reprise de responsabilité de la part des acquéreurs, qui ne sont pas forcément eux-mêmes les pollueurs.

Le chef de secteur rappelle ensuite le contexte de la vente : la fondation de valorisation s'est fait céder par compensation de créance une part de copropriété de 775/1000<sup>e</sup> qui correspondait à des lots de propriété par étage avant construction. L'autre propriétaire de 225/1000<sup>e</sup> en parts de copropriété restantes était l'exploitant du garage qui l'a ensuite remis, dans le cadre d'un bail à ferme, à un tiers. Il convient de préciser que ces parcelles sont grevées par une série de servitudes. La construction n'ayant pas été réalisée dans le délai de dix ans prévu dans les conventions, cette propriété par étage devait être radiée. La radiation de la propriété par étage a ainsi été demandée et celle-ci est devenue une copropriété ordinaire de la parcelle de base, l'Etat de Genève ayant une part de 775/1000<sup>e</sup>. Dans le cadre d'une négociation avec le repreneur, il a été possible, avec difficulté, d'obtenir ce prix, qui est selon le chef de secteur le juste prix. Il rappelle à cet égard que la Commission des finances a déjà statué sur le prix.

Une députée socialiste note que cette parcelle comporte un garage et des bâtiments qui ne sont pas très bien valorisés. Elle souhaite savoir si la commune de Chêne-Bourg a été approchée pour déterminer si elle avait un intérêt à acquérir ce bien. La même députée demande également des précisions au sujet du droit de superficie, qui tombera en 2020, mentionné dans l'expertise de Colliers AMI annexée au projet de loi.

Le chef de secteur expose que l'Etat de Genève est copropriétaire. Par ailleurs, la société Tamoil bénéficie d'un droit de superficie par rapport à l'exploitation d'une station-service. Le chef de secteur revient sur l'historique du dossier : il a été constaté que l'Etat n'avait pas le moindre intérêt à conserver cette parcelle. Actuellement, l'Etat est actionné en liquidation d'un régime de copropriété. Suite au préavis de la Commission des finances de septembre 2015, une transaction judiciaire a été conclue avec le copropriétaire. Evidemment, cette transaction judiciaire est conditionnée à l'adoption du PL 11786 par le Grand Conseil, permettant à l'Etat d'aliéner cette part de copropriété. Il faut préciser que, dans l'hypothèse où ce PL ne serait pas adopté, l'Etat serait quand même actionné et cette transaction judiciaire ne pourrait pas être exécutée. Par conséquent, l'Etat devra alors se défendre dans le cadre d'un procès en liquidation d'un régime de copropriété avec toutes les conséquences que cela comporte. Parmi celles-ci, on compte les frais du procès et le risque d'aboutir à une valeur de sortie qui ne soit pas forcément celle

présentée aujourd'hui, puisque c'est le juge qui fixera, suite à des expertises, la valeur de sortie de ce bâtiment.

Un autre député socialiste se demande pourquoi l'Etat ne devient pas acquéreur de la totalité de la copropriété.

Le chef de secteur indique qu'il y a, entre autres, le problème de pollution, la présence d'un exploitant et un gage de premier rang sur la part de copropriété du copropriétaire à hauteur de 400 000 F qui garantit une créance dont on ignore le montant. A un moment donné, si l'Etat de Genève veut devenir propriétaire de cette part de copropriété, il doit désintéresser le créancier gagiste de premier rang en indemnisant le titulaire de cette garantie hypothécaire, en remboursant non seulement le prêt, mais en l'indemnisant par rapport aux constructions et aux équipements dont dispose cette parcelle (c'est une station-service avec des citernes, un shop, des enseignes, etc.). Le chef de secteur ajoute que le coût global que l'Etat devrait décaisser pour devenir propriétaire de cette parcelle n'a pas été chiffré.

Il insiste sur le fait que la stratégie, dans le cadre de cette opération, qui a été confirmée par le préavis de la Commission des finances du 9 septembre 2015, était de se désengager de cette parcelle et non pas de faire le contraire. C'est pour cette raison qu'il n'y a pas de démarche pour chiffrer le coût. S'il y avait une volonté en lien avec le PGA de Chêne-Bourg et le CEVA de racheter cette parcelle, on aurait recherché tous les éléments chiffrés nécessaires pour présenter aux commissaires une autre solution, mais ce n'était pas le cas. Il n'y avait pas d'intérêt de l'Etat, ni des architectes PGA, et l'Etat était de plus actionné par le copropriétaire. La seule démarche qui a été entreprise a été de désengager l'Etat de cette opération qui constitue un imbroglio juridique et financier interminable.

### **Discussion en commission**

Une députée socialiste indique bien comprendre la complexité juridique de la situation et les problèmes de pollution posés par la station-service. Elle pense toutefois que, avant de voter, il serait important de demander, éventuellement par lettre, l'avis de la commune de Chêne-Bourg, pour s'assurer du fait qu'il n'y a pas un intérêt, non seulement dans le cadre du CEVA, mais aussi pour la commune, à acquérir cette parcelle. Elle relève à cet égard que la parcelle n'est certes pas du tout valorisée à l'heure actuelle, mais qu'elle est très bien située, notamment en lien avec le développement de la commune. Par conséquent, il serait important d'obtenir cette confirmation de la part de commune qu'elle n'est pas intéressée par cette transaction.

Un député PLR s'étonne du fait que cette remarque n'ait pas été exprimée lors de l'audition de septembre 2015.

Le conseiller d'Etat Serge Dal Busco fait remarquer que l'acquéreur est le copropriétaire. On voit donc difficilement la commune s'intéresser à cet objet alors que le copropriétaire exploitant l'occupe.

La députée socialiste relève qu'en septembre 2015, la commission ne disposait pas de l'étude jointe en annexe au PL 11786. La commission ignorait notamment que le droit de superficie au bénéfice de Tamoil allait s'éteindre en 2020, ce qui ouvre des perspectives en termes d'affectation nouvelle. C'est pour ces motifs qu'elle aimerait être sûre que la commune de Chêne-Bourg ne rate pas une opportunité.

Le président met aux voix la proposition de la commissaire socialiste visant à suspendre les travaux jusqu'à l'obtention d'une confirmation de la commune de Chêne-Bourg qu'elle n'est pas intéressée à acquérir ce bien.

**Cette proposition est refusée par :**

Pour :	4 (3 S, 1 MCG)
Contre :	8 (4 PLR, 2 UDC, 2 MCG)
Abstention :	1 (1 Ve)

**Vote en premier débat**

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 11786.

**L'entrée en matière du PL 11786 est acceptée par :**

Pour :	10 (1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	—
Abstentions :	3 (3 S)

**Vote en deuxième débat**

Le président met aux voix l'article 1 « Autorisation d'aliénation »

**Pas d'opposition, l'article 1 est adopté.**

Le président met aux voix l'article 2 « Entrée en vigueur »

**Pas d'opposition, l'article 2 est adopté.**

**Vote en troisième débat****Le PL 11786 dans son ensemble est adopté par :**

Pour :	10 (1 Ve, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	3 (3 S)
Abstention :	–

Au vu de ces explications, la commission vous encourage, Mesdames et Messieurs les députés, à faire un bon accueil à ce projet de loi.

*Annexe : Copie du plan cadastral SITG*

*Annexe consultable en ligne : Copie de l'expertise du 29 avril 2011 (annexe 2 du PL 11786 : <http://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL11786.pdf>)*

## **Projet de loi (11786)**

**autorisant l'Etat de Genève à aliéner la part de copropriété N° 4087-1 pour 775/1000<sup>es</sup> de la parcelle de base N° 4087 de la commune de Chêne-Bourg, sise rue de Genève 10**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

### **Art. 1 Autorisation d'aliénation**

L'Etat de Genève est autorisé à aliéner pour un prix de 235 000 F l'immeuble suivant :

Part de copropriété N° 4087-1 pour 775/1000<sup>es</sup> de la parcelle de base N° 4087 de la commune de Chêne-Bourg, sise rue de Genève 10.

### **Art. 2 Entrée en vigueur**

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



LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE

LEGENDE

<b>Mesuration - Données générales</b>	
Adresses, Postes (NPA)	
Adresses	
Noms de rues	
Noms locaux	
Points fixes et limites	
Points fixes	
Points fixes plimétriques cat. 1 et 2	
Points fixes plimétriques cat. 3	
Points fixes alimétriques cat. 1 et 2	
Points fixes alimétriques cat. 3	
Points limites et particuliers	
Points Limites	
o NATURE	
• cheville	
• ou aligné	
× croix	
• non matérialisé	
• peu	
• Détails	
Aménagements	
○ Châssis	
○ Gages	
○ Niveaux	
○ HT	
○ adrien	
○ Gaudois, sous-sol	
○ Châssis, hors-sol	
○ adrien, sous-sol	
○ Couverts	
○ Niveaux	
○ L	
○ Plantes	
○ Objets et aménagements divers	
○ COBET	
○ accès privé	
○ autre	
○ autre corps de bâtiment	
○ bloc erratique	
○ bloc de chaussée	
○ bloc de trottoir	
○ eau canalisée souterraine	
○ escalier	
○ escalier (marches)	
○ fontaine	
○ ligne aérienne à haute tension	
○ ligne souterraine à haute tension	

