

31 juillet 2012

Proposition du Conseil administratif du 31 juillet 2012 en vue d'exercer le droit de préemption de la Ville de Genève dans le cadre de la vente de la parcelle N° 2858 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1305 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 19, par M. Didier Buchs et M^{me} Danièle Chevey Buchs à la société Michel Cona SA, pour le prix de 2 540 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire et remboursement des frais et intérêts courus compris).

Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Par courrier du 14 juin 2012, la Ville de Genève a été informée par M^e Pierre-Xavier Knoepfli, notaire, que l'objet de la présente proposition avait été vendu à la société Michel Cona SA pour le somme de 2 360 000 francs.

Depuis mars 2012, l'unité opérations foncières du département des constructions et de l'aménagement était en pourparlers avec les propriétaires pour acquérir ce bien de gré à gré. Ces derniers avaient par ailleurs accepté la proposition d'achat de la Ville de Genève au prix de 2 360 000 francs, selon expertise du 4 mai 2012 établie par M. Jean-Luc Schneeberger, architecte EPFL.

L'unité opérations foncières a mandaté M^e Costin van Berchem, notaire, en vue d'établir un acte de promesse d'achat-vente, sous réserve d'acceptation par le Conseil municipal. C'est ce dernier qui a été informé par son confrère, quelques jours avant la signature de l'acte, que le bien avait été vendu à la société Michel Cona SA le 14 juin 2012.

Rappel du contexte, acquisitions récentes

Dans ce périmètre, votre Conseil a décidé d'acquérir par exercice de son droit de préemption communal:

- la parcelle N° 3210, d'une surface de 2700 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 10, pour le prix de 2 320 000 francs, lors de la séance du 16 avril 2003, parcelle comprise dans un projet de plan localisé de quartier mis à l'enquête publique début 2011;
- la parcelle N° 2860, d'une surface de 1314 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 15, pour un prix 900 000 francs, lors de la séance du 15 décembre 2004.

Parallèlement, votre Conseil a également décidé d'acquérir de gré à gré:

- la parcelle N° 2876, d'une surface de 1329 m², sise chemin Mestrezat 7A, pour le prix de 1 150 000 francs, lors de la séance du 7 janvier 2004;
- la parcelle N° 3147, d'une surface de 652 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis Prévost 21, pour le prix de 1 390 000 francs, lors de la séance du 23 mars 2011;
- la parcelle N° 3148, d'une surface de 656 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21A, pour le prix de 1 290 000 francs, lors de la séance du 23 mars 2011;
- la parcelle N° 2861, d'une surface de 1619 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 11, pour le prix de 2 910 000 francs, lors de la séance du 11 octobre 2011;
- la parcelle N° 2862, d'une surface de 1269 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 9, pour le prix de 1 410 000 francs, lors de la séance du 11 octobre 2011.

Le plan d'ensemble à l'échelle 1/2500° ci-annexé montre l'implantation foncière de la Ville de Genève dans ce quartier.

La parcelle N° 2858 a retenu l'attention des services municipaux chargés de l'aménagement, car elle est voisine des parcelles N°s 3147 et 3148, déjà propriété Ville de Genève (chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21 et 21A). L'acquisition de cette parcelle, objet de la présente proposition, s'insère dans le cadre de cette démarche globale. Elle permettra à la Ville de Genève de continuer à s'implanter dans le quartier et de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement.

Contexte local et perspectives d'aménagement du secteur

Sur le plan général, il existe une image directrice du quartier élaborée par le Service d'urbanisme de la Ville de Genève en 1993 et qui fait l'objet d'une actualisation en collaboration avec la Direction générale de l'aménagement du territoire.

L'acquisition de la parcelle faisant l'objet de la présente proposition (parcelle N° 2858), conjointement avec les parcelles N°s 3147 et 3148, acquises par la Ville de Genève en 2011, permettent dans leur ensemble la réalisation d'une cinquantaine de logements sociaux.

Par ailleurs, plusieurs opérations de développement sont en cours dans le quartier, notamment:

- la réalisation prochaine du PLQ 28418, sis chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 25, dont le dossier d'autorisation de construire DD 103510 est entré en force;

- l'adoption prochaine du PLQ N° 29793 comprenant trois parcelles (dont une appartenant à la Ville de Genève), sis chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 8-10-12, à proximité immédiate de la présente parcelle et permettant la construction d'environ 130 logements dont une cinquantaine qui seront réalisés par la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social;
- l'élaboration par le Service d'urbanisme de plans localisés de quartier d'initiative communale englobant l'ensemble du quartier et la parcelle faisant l'objet de la présente proposition.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N° 2858, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Sa surface est de 1305 m², dont dépend une part de copropriété de quote-part inconnue de la parcelle N° 1613, même commune et section, d'une surface de 734 m² non bâtie (chemin du Petit-Bouchet), et d'une part de copropriété de 1/34^e de la parcelle N° 2881, même commune et section, d'une surface de 2620 m² non bâtie (chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost).

Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle de 123 m² de surface au sol, cadastrée sous N° G998, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 19.

La villa est de construction traditionnelle datant de 1955. L'ensemble de la construction est en excellent état, très bien entretenu et rénové. Les matériaux utilisés sont clairs, assurant une ambiance très lumineuse. De nombreux travaux ont été exécutés au cours des ans, comprenant notamment l'agencement de la cuisine, les appareils sanitaires, les revêtements de sols et murs, la réfection des peintures, ainsi que l'aménagement d'une véranda et des surfaces du sous-sol en bureau et home-cinéma.

L'habitation est d'un bon niveau de confort, mais ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe, malgré le remplacement des vitrages en 2004. La villa est équipée d'un chauffage central à mazout datant de 2005.

La propriété dispose d'une arborisation de qualité, se trouvant en majeure partie en bordure de parcelle. Cette localisation permettra le maintien de la végétation lors du développement futur de la parcelle.

Occupation du bien

Le bien est actuellement occupé par les propriétaires qui ont convenu avec l'acquéreur de mettre l'objet en location dès le 1^{er} août 2012, au plus tôt. L'état locatif escompté est estimé à 80 000 francs par an. En cas d'acquisition par la

Ville de Genève, et si un bail devait être signé entre-temps, il sera repris par la Gérance immobilière municipale aux mêmes conditions.

Dans l'intervalle de la réalisation d'une opération de développement de ladite parcelle, le bien sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre de la Gérance immobilière municipale.

Travaux

Suite à la visite des lieux organisée le 20 avril 2012, conjointement avec le Service des bâtiments, le Service de l'énergie et la Gérance immobilière municipale, il a été relevé qu'aucun travaux n'est nécessaire dans l'immédiat.

Toutefois, un contrôle OIBT des installations électriques sera à réaliser pour vérifier leur conformité. Les travaux éventuels concernés par ces contrôles ne devraient pas dépasser 10 000 francs et pourront être pris en charge par le budget d'entretien du Service des bâtiments.

Servitudes

Etant donné que la parcelle est située en zone de développement 3, et au vu des nombreuses servitudes croisées grevant le bien, ces dernières pourront être levées par le biais d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la LGZD (loi Giromini), fixant ainsi la proportion de logements d'utilité publique à 60% au minimum. A noter que le PLQ N° 29418, sis chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 25, fait actuellement l'objet d'une telle procédure.

Potentiel du bien

La surface totale de la parcelle N° 2858 représente 1305 m². Le plan directeur communal signale pour le secteur un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 1.2 et l'état d'avancement de l'étude du plan localisé de quartier propose un IUS de l'ordre de 1.85. Sur cette base, les droits à bâtir de la parcelle faisant l'objet de la présente proposition seraient de 2650 m², incluant les 10% de bonus pour les constructions de hautes performances énergétiques, et permettraient la réalisation d'environ 25 logements.

Montage de l'opération

Conditions liées à l'exercice du droit de préemption

Rappelons à ce propos les dispositions topiques de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL: I 4 05), soit:

- Art. 3, alinéa 1: *«(...) les biens-fonds sis en zone de développement, au sens de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, qui peuvent être affectés à la construction de logements, sont grevés d'un droit de préemption au profit de l'Etat et des communes intéressées. Le droit de préemption ne peut s'exercer qu'aux fins de construction de logements au sens de la présente loi».*
- Art. 5, alinéa 2: *«(...) celle-ci (la commune), dans le délai de 30 jours suivant cette notification, notifie à son tour, de manière séparée, aux parties liées par l'acte:*
 - a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;*
 - b) soit sa décision d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés dans l'acte;*
 - c) soit son offre d'acquérir le bien-fonds aux prix et conditions fixés par elle;*
 - d) à défaut d'acceptation de l'offre visée sous lettre c, sa décision de recourir, si elle maintient sa volonté d'acquérir le bien-fonds et si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'article 6».*
- Art. 6: *«Faute d'accord à l'amiable dans le cas visé à l'art. 5 (...), al. 2, lettre c, l'Etat ou la commune peut acquérir, par voie d'expropriation aux fins de construction de logements d'utilité publique, les terrains faisant l'objet du droit de préemption, conformément aux dispositions de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 10 juin 1933».*

Autres aspects

Le délai pour exercer le droit de préemption est de 60 jours pour l'Etat. Dès la date de notification par l'Etat à la commune de sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption, la commune a un délai de 30 jours pour notifier sa décision aux parties liées par l'acte de vente.

Dans le cas présent et pour autant que l'Etat renonce à exercer son droit de préemption et qu'il n'informe la Ville qu'au dernier jour de son délai, le délai communal échoit le 13 septembre 2012. Dès lors, il est demandé au Conseil municipal de prendre position, sur le siège, lors de sa séance du 3 septembre 2012, la prochaine séance du Conseil municipal étant les 11 et 12 septembre 2012, soit trop tard pour notifier la décision de votre Conseil aux parties.

De plus, afin de garantir la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption, le Conseil municipal devra munir la délibération de la clause d'urgence afin d'éviter un retard découlant d'une éventuelle procédure référendaire.

Par ailleurs, le droit des parties à l'acte de vente d'être entendu a été respecté. Les parties ont pu être entendues et ont fait valoir leurs moyens. M. Didier Buchs et M^{me} Danièle Chevey Buchs, les vendeurs, ont été reçus le 24 juillet 2012. Ils ont indiqués qu'en cas de préemption, et pour autant que le prix d'acquisition soit de 2 360 000 francs, ils ne s'opposeraient en principe pas à la procédure. Concernant l'acquéreur, les représentants de la société Michel Cona SA ont été entendus le 24 juillet 2012.

Coût de l'opération

– Prix d'acquisition	2 360 000
– Remboursement des frais et intérêts, estimés à	91 000
– Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier	78 000
– Frais de notaire et divers	11 000
Coût total	<u>2 540 000</u>

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dont le montant s'élève à environ 78 000 francs.

Si le prix d'acquisition de ce bien, soit 2 360 000 francs, ne devait pas être accepté par les parties, la Ville de Genève devra recourir à la procédure d'expropriation conformément à l'art. 6 LGL. Il faut noter qu'il s'agit d'une procédure pouvant générer un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice portant sur le principe de la préemption mais également sur le prix fixé par la Ville pour l'acquisition. Dans l'éventualité d'un tel recours, le prix serait fixé par une commission d'estimation, conformément aux principes applicables à l'expropriation, à savoir selon la valeur vénale. Des intérêts, calculés sur le prix fixé par la commission d'estimation et courant durant toute la durée de la procédure, seraient versés au vendeur.

Enfin, au regard des délais qui seront nécessaires pour conduire les procédures permettant la densification de ce quartier, et si le bien n'est pas loué d'ici là, la Gérance immobilière municipale cherchera un locataire pour une durée temporaire jusqu'à l'obtention d'une autorisation de construire.

Référence au 7^e plan financier d'investissements 2012-2023

Les frais d'acquisition de la parcelle N° 2858 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex seront pris sur la ligne budgétaire 130.001.18 «acquisitions foncières 2012-2015», qui figure au 7^e PFI 2012-2023 pour un montant de 12 000 000 de francs.

Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Le service gestionnaire de ce crédit est la Direction du département des constructions et de l'aménagement (unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale, tant et aussi longtemps que la Ville de Genève n'aura pas la possibilité de réaliser une opération de développement dans laquelle cette parcelle est située. Dans l'intervalle, le bien sus désigné sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu les articles 30, alinéa 1, lettre k), et 32, alinéa 1, lettre b), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu l'article 5, alinéa 2, lettres c) et d), de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977;

vu l'acte de vente conclu le 14 juin 2012 de la parcelle N° 2858 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 19;

vu le but d'utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à exercer le droit de préemption de la Ville de Genève sur la parcelle N° 2858 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 1305 m², sise chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 19, au prix de 2 360 000 francs, aux fins de construction de logements d'utilité publique. A défaut d'acceptation du prix précité par les parties liées à l'acte de vente, le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à recourir à la procédure d'expropriation, conformément à l'article 6 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

Art. 2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 540 000 francs, frais d'actes, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier et frais dus à l'acquéreur évincé compris, en vue de cette acquisition.

Art. 3. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art. 4. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article 2 au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 2 540 000 francs.

Art. 5. – La dépense prévue à l'article 2 sera portée à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

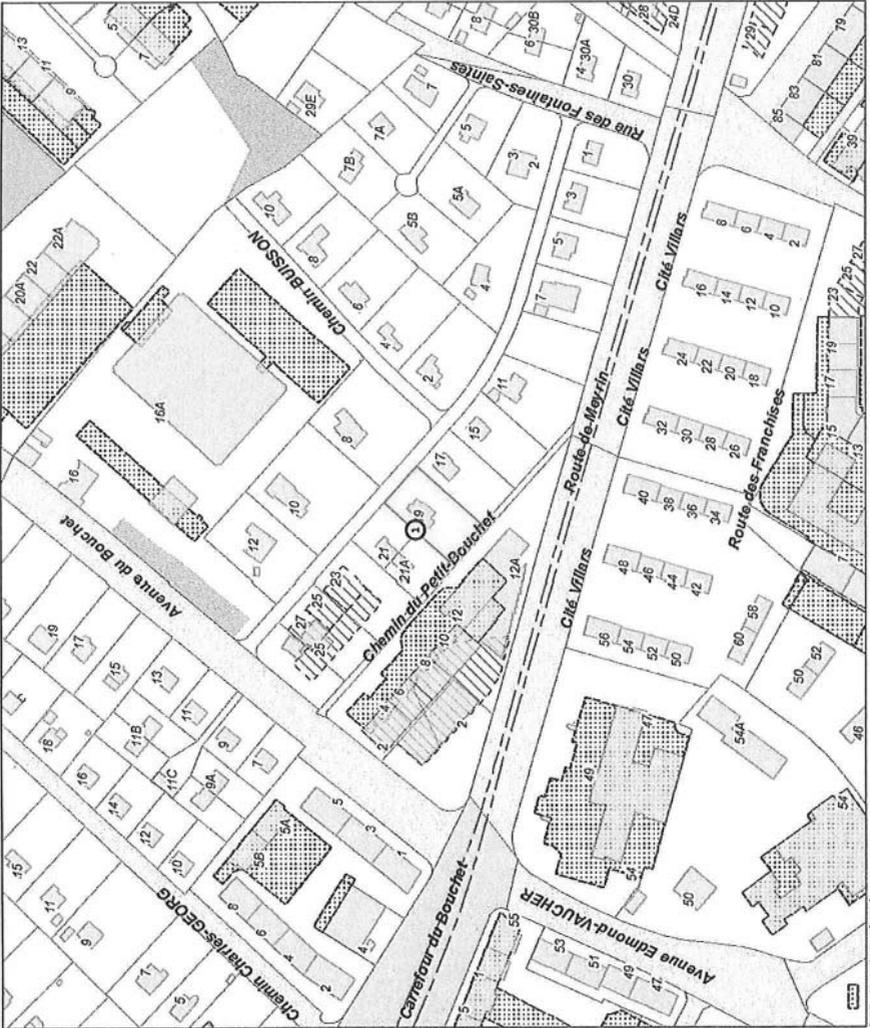
Art. 6. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art. 7. – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

Art. 8. – Le Conseil municipal décide de munir la présente délibération de la clause d'urgence conformément à l'article 32, al 1, lit b, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984, dès lors qu'en raison des délais fixés par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, la mise en vigueur de la décision d'exercer le droit de préemption ne peut souffrir du retard dû à une éventuelle procédure référendaire.

- Annexes:*
- annexe 1: plan de situation – échelle 1:2500
 - annexe 2: plan cadastral – échelle 1:1000
 - annexe 3: extrait du RF – parcelle 2858
 - annexe 4: expertise du 04.05.2012
 - annexe 5: plan d'ensemble «implantation foncière VGE»
 - annexe 6: image directrice provisoire

CARTE PRINCIPALE Echelle 1:2'500



LEGENDE

Mensuration - Données générales	
Adresses	
Noms de rue	
Détails / Voies	
Avis fermoyables	
Lacis/brèche	
Fossés / DP	
Précises	
Domaine public	
DP cantonal	
DP communal	
Bâtiments	
Bâtiments hors-sol	
Bâtiments sous-sol	
Bâtiments projectés	
Zones vertes	
Cadastre forestier	
Zones vertues	





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 23.07.2012

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2858	Type: Privé	Surface(m2): 1305
Plan(s) No(s):	55		
Nom Local(locaux):	Le Bouchet		

BATIMENT(S)

No: G998	Surface (m2 sur parcelle): 123	Surface totale (m2): 123
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin Dr-Jean-Louis- PRÉVOST 19	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/2858

BUCHS Didier Richard, 18.07.1959, né(e) BUCHS
CHEVEY BUCHS Danièle, 16.07.1961, né(e) CHEVEY

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

REÇU L.E - 7 MAI 2012

Jean-Luc Schneeberger
Architecte EPFL-EIG

Diplômé EPFL en expertise Immobilière
Membre du CSEA
Collège Suisse des Experts Architectes

13, Chemin des Pontets
CH - 1212 GRAND-LANCY
Tél : 022.880.24.26 Fax : 022.880.24.25
e-mail : archi.schnee@freesurf.ch

VILLE DE GENEVE
Unité Opérations Foncières
4, rue de l'Hôtel-de-Ville
1204 GENEVE

BIEN IMMOBILIER SITUE AU :

**N° 19, Chemin Dr. - J-L PRÉVOST
GENÈVE - PETIT-SACONNEX**

IMMEUBLE :

PARCELLE : N° 2858 (2881 - 1613 dépendances)
PLAN : N° 55
COMMUNE : GENÈVE (section Petit-Saconnex)

PROPRIÉTAIRES : BUCHS Didier
CHEVEY BUCHS Danièle

MANDANT : VILLE DE GENEVE
Unité opérations foncières

OBJET DU RAPPORT D'EXPERTISE :

Détermination de la valeur d'achat (selon critères OLO)

RAPPORT D'EXPERTISE

1. SITUATION

- 1.1 Situation géographique
- 1.2 Situation cadastrale

2. DONNÉES DE BASE

- 2.1 Etat cadastral

3. DESCRIPTION GÉNÉRALE

- 3.1 Situation générale de la parcelle
- 3.2 Zones de constructions / développement futur

4. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

- 4.1 Description générale
- 4.2 Travaux de rénovation
- 4.3 Appréciation sur l'état de la construction
- 4.4 Données quantitatives

5. ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN IMMOBILIER

- 5.1 Pratiques administratives de l'Etat de Genève pour les biens situés en zone de développement
- 5.2 Valeur de l'immeuble N° 2858 «19, JL. Prévost»

6. CONCLUSIONS

7. DOCUMENTS ANNEXES

DOCUMENTS DU CADASTRE ET DU REGISTRE FONCIER
CALCUL DE LA VALEUR DES ARBRES (selon norme USSP-1974)
PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT (avril 2012)
PLANS - COUPE - FACADES

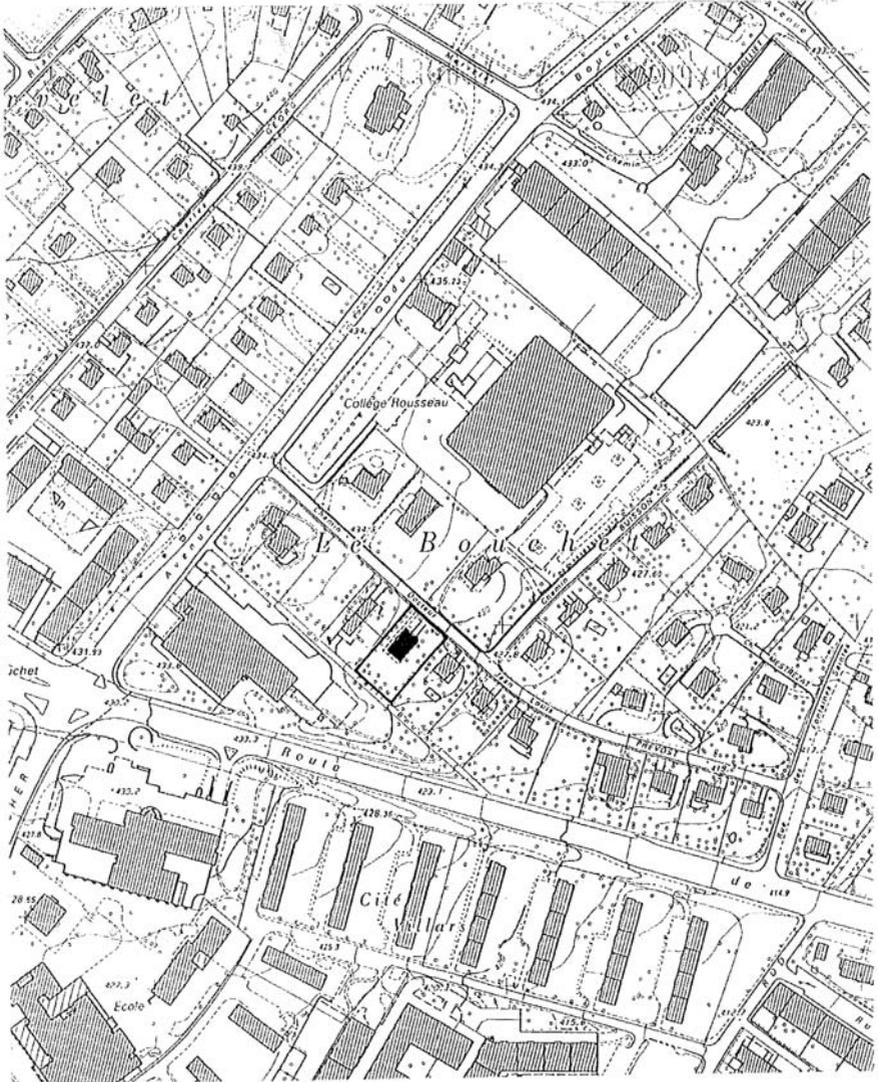
SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

ECHELLE 1 : 2500'

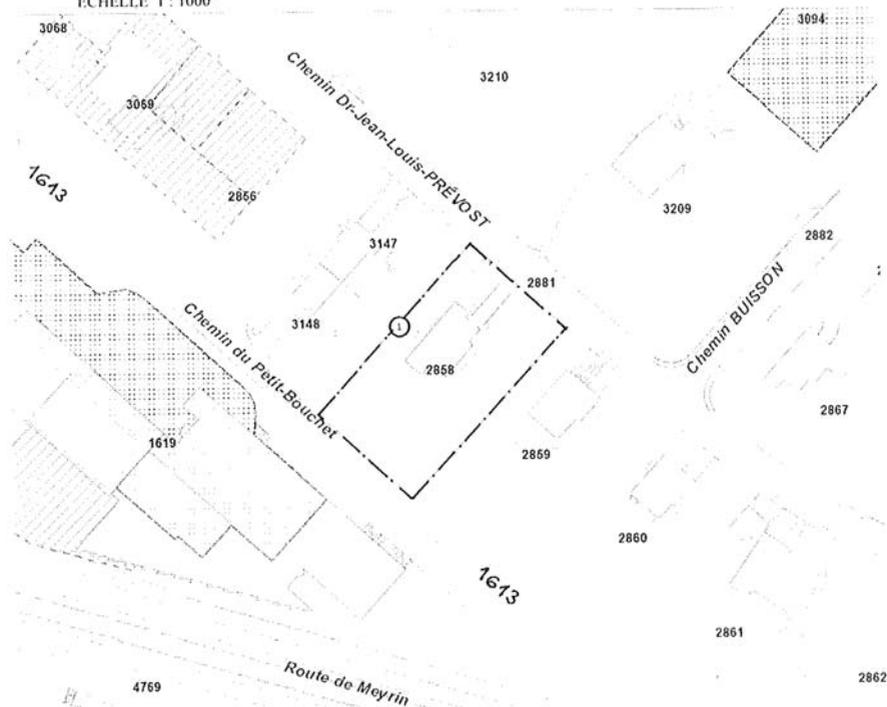


SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

1.2 SITUATION CADASTRALE

ECHELLE 1 : 1000^e



2. DONNÉES DE BASE

2.1 ÉTAT CADASTRAL

1. COMMUNE	GENÈVE (section Petit-Sacommex)	
2. ZONE DE CONSTRUCTION	«3 ^e DÉVELOPPEMENT» (5 ^e zone préalable)	
3. ADRESSE	19, chemin du Dr. Jean-Louis PRÉVOST	
4. PROPRIÉTAIRES	BUCHS Didier + CHEVEY BUCHS Danièle (1/2 chacun)	
5. PARCELLE	N° 2858	
6. SURFACE PARCELLES	1305 m ²	
7. DÉPENDANCES (chemins)	N° 2881 cop. pour 1/34 ^e	N° 1613 ^a cop. pour 1/9 ^e
8. PART DE SURFACE	2620 m ² / 34 = 77,1 m ²	734 m ² / 9 = 81,5 m ²
9. BÂTIMENT	N° G998	
10. AFFECTATION	Habitation	
11. SURFACE AU SOL	123 m ²	
12. SERVITUDES	[voir documents annexés]	

^a NB : la répartition de la dépendance N° 1613^a est mentionnée au RF comme ayant une part de copropriété «indéterminée» entre les différents copropriétaires (quote-part inconnue). Ceux-ci étant au nombre de 9 au total, nous avons estimé une part de copropriété, pour l'immeuble 2858 de 1/9^e.

3. DESCRIPTION GÉNÉRALE

3.1 SITUATION GÉNÉRALE

L'objet de la présente expertise porte sur l'immeubles N° 2858 situé sur le territoire de la Ville de Genève dans le quartier du Petit-Saconnex.

La parcelle est située entre la route de Meyrin, l'avenue du Bouchet et l'avenue Trembley, plus exactement entre le Collège Rousseau et l'immeuble «Allianz - Assurance» construit le long de la route de Meyrin près du carrefour du Bouchet.

Cette situation est très favorable en raison d'une certaine proximité du centre ville (environ 2 km. de la gare Cornavin) et de toutes les commodités et commerces (Centre commercial de Balexert à environ 700 m.). D'autre part, l'endroit est directement desservi par les transports publics (tram sur la route de Meyrin et bus sur l'avenue du Bouchet).

La parcelle N° 2861 comprend deux immeubles de dépendance (chemins d'accès en copropriété), soit la parcelle N° 2881 - chemin Prévost, avec une part de copropriété de 1/34^e et la parcelle N° 1613 chemin du Petit-Bouchet (chemin arrière côté route de Meyrin) avec une part de copropriété inconnue. Par hypothèse, nous avons considéré, dans le cadre de cette expertise, cette part de copropriété à hauteur de 1/9^e étant donné que cette dépendance distribue 9 immeubles principaux, selon l'extrait du Registre Foncier.

3.2 ZONES DE CONSTRUCTIONS / DÉVELOPPEMENT FUTUR

A l'origine, la parcelle était située en zone villas (5^e zone de construction). Elle est actuellement en 3^e zone de développement (prévue pour la construction d'immeubles d'habitation).

En l'état actuel, en raison de son appartenance à la 3^e zone de développement, ce bien immobilier ne peut faire l'objet d'une transaction sans que l'Etat de Genève n'exerce un «contrôle» sur le prix de vente. Les pratiques administratives en la matière sont consultables auprès de l'office du logement (OLO) dépendant du DCTI (Département des constructions et des technologies de l'information).

Le quartier est destiné à se développer pour devenir, à terme, un quartier d'immeubles d'habitation en lieu et place du quartier de villas existant actuellement.

4. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

4.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Bâtiment G998.

Constructions datant de 1955.

Bâtiment traditionnel de type «villa individuelle».

Construction sur deux niveaux : sous-sol (partiellement excavé) + rez-de-chaussée.

Combles froids (volume non habitable).

Façades en maçonnerie porteuse crépie et doublage intérieur.

Dalles de béton armé sur sous-sol, solivage bois sur rez-de-chaussée.

Toiture à deux pans. Charpente bois, couverture en tuiles.

Chauffage au mazout. Radiateurs (vannes thermostatiques). Cheminée de salon au rez.

Viabilisation SIG + canalisations en séparatif EU + EC jusqu'en limite de parcelle. Collecteur en unitaire sur chemin Prévost.

Finitions intérieures refaites principalement en 1997 (parquets, carrelages, papiers-peints, etc.).

Implantation des constructions en partie nord de la parcelle.

Dégagements, jardins et terrasses à l'est et au sud.

Typologie d'habitation traditionnelle :

Sous-sol : partiellement «habitable» locaux chauffés = bureau + pièce cinéma
Chaufferie (citerne) + atelier + buanderie + cave

Rez : hall d'entrée + séjour + salle à manger + cuisine + + salle à manger
Véranda-bureau + 2 chambres + 1 chambrette + 1 s. de bains + 1 s. de douche

4.2 TRAVAUX DE RÉNOVATION

Rénovation principale en 1997 [MONTANT DES TRAVAUX = Fr. 110'000.- env.]

Remise à niveau des standards de confort du bâtiment (1955) par Mme et M. Buchs lors de l'achat de la propriété, soit :

Installations électriques

Rénovation cuisine (agencements et carrelages)

Réfection des parquets + remplacement des carrelages

Mousse (isolant thermique) dans les doublages de façades

Peintures intérieures (murs + plafonds + menuiseries) et papiers peints

Réfection armoires + création d'une porte-fenêtre

Rénovation salle de bains «parents»

Réparations chaudière

Travaux en 1998-99 [MONTANT DES TRAVAUX = Fr. 20'000.- env.] :

Aménagements extérieurs (plantations diverses)

Création terrasse ext. + réfection chemins

Luminaires + tentures de stores ext.

Installation arrosage automatique

Travaux en 2001 [MONTANT DES TRAVAUX = Fr. 15'000.- env.] :

Création d'une véranda (sous le couvert) : verres isolants + sols, murs et plafond

Compléments électricité

Travaux en 2002 [MONTANT DES TRAVAUX = Fr. 10'000.- env.] :

Création buanderie

Carrelages en sous-sol

Réfection installations électriques

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

Travaux en 2004 [MONTANT DES TRAVAUX = Fr. 105'000.- env.] :

Remplacement des vitrages (PVC + verres isolants)
Réfection couverture + ferblanteries
Isolation des combles
Chaudière (mazout) + révision citerne (5000 l.)
Rénovation complète salle de bains (enfant)

Travaux en 2005 [MONTANT DES TRAVAUX = Fr. 6'000.- env.] :

Cabane de jardin sur dallage
Câblages informatiques

Travaux en 2006 [MONTANT DES TRAVAUX = Fr. 5'000.- env.] :

Isolation sous-sol
Carrelage dans ancien garage + cloisons

Travaux en 2008 [MONTANT DES TRAVAUX = Fr. 12'500.- env.] :

Création salle cinéma au sous-sol (câblage + isolation thermique-phonique)
Fermeture foyer cheminée (vitre)

Travaux en 2010 [MONTANT DES TRAVAUX = Fr. 8'000.- env.] :

Système d'alarme + caméra de surveillance

Estimation de la valeur actualisée des travaux de rénovation rapportée au volume construit :

Total des investissements 1997-2010 Fr. 291'500.-

Travaux 1997-2001 Fr. 145'000.-

Vétusté moyenne pondérée 6.5 %

Valeur au m3 SIA :

Fr. 145'000.- x 93.5% / 816 m3 = Fr. 166.15 /m3

Travaux 2002-2010 Fr. 146'500.-

Vétusté moyenne pondérée 2.5 %

Valeur au m3 SIA :

Fr. 146'500.- x 97.5% / 816 m3 = Fr. 175.05 /m3

Travaux de rénovations actualisés 2012 :

Pour l'ensemble des travaux 1997-2010

Fr./m3 166.15 + Fr./m3 175.05 = Fr. 341.20 /m3 Fr. 341.-/m3

4.3 APPRÉCIATION SUR L'ÉTAT DE LA CONSTRUCTION :

Maison d'habitation en excellent état. Très bien entretenue et rénovée. Matériaux clairs, ambiance très lumineuse. Bien agencée et très bonne mise en valeur par les travaux complémentaires.

Création d'un espace supplémentaire par la construction d'une véranda utilisée comme bureau.

Création de surfaces «habitables» au sous-sol (bureau + cinéma).

Bonne habitabilité et de bon niveau de confort, mais ne répondant certainement pas aux normes actuelles du point de vue de l'isolation thermique de l'enveloppe (murs de façades et toiture) malgré le remplacement des vitrages en 2004 (probablement une consommation de chauffage supérieure aux standards actuels).

Aménagements extérieurs particulièrement bien arborés. Grands arbres et belle collection de plantes vivaces et diverses fleurs.

4.4 DONNÉES QUANTITATIVES

4.4.1 PARCELLE N° 2858 - VILLA G998 - 19, JL. PREVOST

Parcelle	N° 2858	Surface	m2 1305
Dépendance	N° 2881	Surface (2620 x 1/34°)	m2 77.1
	N° 1613	Surface (734 x 1/9°)	m2 81.5
Surface terrain (total avec dépendances)			m2 1463.6 = m2 1464
Bâtiment	N° G998	Surface au sol	m2 123

A) Surface brute de plancher habitable (SBP) :

Dimensions générales : 8.71 x 16.45 143.28 m2 (dimensions hors tout)

SBP COMBLES (néant)

SBP REZ-DE-CH. 143.28

- retrait terrasse nord-est 4.15 x 1.27 - 5.27

- retrait façade sud-est 3.49 x 1.00 - 3.49

- retrait porche entrée 1.80 x 0.93 - 1.67

TOTAL SBP 132.85 m2

SURFACE BRUTE DE PLANCHER admis 133.00 m2

Surface utilisable au SOUS-SOL

- Bureau 6.12 x 3.25 19.89

- Pièce cinéma 2.78 x 4.25 11.82

TOTAL surface utilisable 31.71 m2

NB : les surfaces aménagées en sous-sol ne peuvent être considérées comme «officiellement» habitable. La hauteur de leur vide d'étage étant inférieur à 240 cm. et la majorité des surfaces de leurs façades étant enterrée.

La surface totale utilisable pour l'habitation (pièces chauffées) est d'environ 165 m2 (rez-de-chaussée + sous-sol aménagé)

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

B) Volume SIA (norme 116) :

COMBLES	Surface	139.79 (132.85 + 5.27 + 1.67)			
	Hauteur	1.00 (minimum SIA)			
	Volume SIA - Combles	139.79 x 1.00	139.79 m ³		<u>139.80 m³</u>
REZ	Surface	132.85			
	Hauteur	2.72	V = 361.35 m ³		
	Suppl. SIA	52.16 x 1.00	52.16 m ³	(rez s/surf. non excavées)	
	Volume SIA - Rez-de-chaussée		413.51 m ³		<u>413.50 m³</u>
S-SOL	Surface	85.96 (132.85 - 52.16 + 5.27)			
	Hauteur	2.30	V = 197.71 m ³		
	Suppl. SIA	5.27 x 1.00	5.27 m ³	(s-sol sous/surf. extérieure)	
	Suppl. SIA	31.71 x 1.00	31.71 m ³	(s-sol chauffé s/surf. terre)	
	Volume SIA - Sous-sol		234.69 m ³		<u>234.70 m³</u>
DIVERS	Volumes ouverts	5.27 x 2.72 / 2	7.17 m ³	(terrasse nord-est)	
		1.67 x 2.72 / 2	2.27 m ³	(porche entrée)	
	Escaliers + porche (sol)		4.56 m ³		
	Saut de loups		1.50 m ³		
	Avant-toits	50.3 x 0.50 / 2	12.58 m ³		
	Volume SIA - Divers		28.08 m ³		<u>28.10 m³</u>
TOTAL VOLUME SIA					816.10 m³
VOLUME SIA VILLA			admis		816.00 m³

C) Aménagements extérieurs :

Parcelle N° 2858
 Surface m² 1305
 Villa G998 m² 123 selon RF
 m² 132 réellement (selon plans)
 Surface ext. m² 1173 = surface de référence des aménagements extérieurs

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS :

Rampe d'accès au garage
 Murs de soutènement
 Escaliers d'accès + chemins + murets
 Barrières périphériques + portails
 Terrasses, dallettes, etc.
 Plantations, haies, gazon, arbustes divers, etc.
 Arbres :
 voir tableau annexé (selon relevé de M. David Bianchi - Etat de Genève - Domaine nature et paysage)

5. ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN IMMOBILIER

5.1 PRATIQUES ADMINISTRATIVES DE L'ETAT DE GENEVE POUR DES IMMEUBLES SITUÉS EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT

Objectif du contrôle de l'Etat sur les prix des terrains en zone de développement :

« Fixer les plafonds admis pour les prix des terrains en zone de développement en vue d'encourager leur mise en valeur tout en répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général définis par la loi »

De manière générale, l'estimation de la valeur d'un bien immobilier situé en zone de développement s'effectue comme suit :

- Pour les terrains situés en **5^e zone développement 3** ayant une affectation existante de type résidentielle (villas individuelles ou contiguës) le prix du terrain admis est de Fr. 1'000.-/m², au maximum. Ce prix s'applique également sur la part de surface de dépendances (p. ex : chemin en copropriété entre plusieurs parcelles).
- La valeur intrinsèque des bâtiments est prise en compte, y compris la vétusté estimée des constructions, ainsi que la valeur des aménagements extérieurs, les coûts de la viabilisation (énergies SIG + canalisations EU-EC) et la valeur des arbres importants situés sur la parcelle.
- La valeur de rendement des bâtiments n'est pas prise en compte.

Pour plus d'informations : voir site internet de l'Etat de Genève - Office du Logement

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

5.2 VALEUR DE L'IMMEUBLE N° 2858 - 19, JL. PREVOST

Parcelle de base N° 2858	m2 1305	m2 1305
Dépendance N° 2881 (ch. Prevost) 1/34 ^e	m2 77.1	m2 77
Dépendance N° 1613 (ch. arrière) 1/9 ^e	m2 81.5	m2 82
NB : 1/9 ^e par hypothèse car part de cop. inconnue		
Total surface de référence		m2 1464

TERRAIN

Surface de parcelle	m2 1464	
Valeur de base selon pratiques OLO	Fr. 1'000.-/m2	
Valeur du terrain	Fr. 1'464'000.-	admis Fr. 1'464'000.-

CONSTRUCTIONS

A) VILLA

Volume SIA (norme 116)	m3 816	
Prix de base estimé (valeur à neuf)	Fr. 850.-/m3	
Taux de vétusté théorique (1955)	45 %	
Prix au m3 théorique	Fr. 468.-/m3	
Valeur travaux rénovation 1997-2010	Fr. 341.-/m3	
Prix au m3 à prendre en compte	Fr. 809.-/m3	
Valeur de la construction :		
816 m3 x Fr. 809.-/m3	Fr. 660'144.-	admis Fr. 660'100.-

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Surface extérieure (parcelle privée)	m2 1173	
Prix de base estimé	Fr. 125.-/m2	
Valeur des aménagements ext.	Fr. 146'625.-	admis Fr. 146'600.-

Constructions supplémentaires :

Accès + murs ext. + plantations suppl.		admis Fr. 35'000.-
--	--	--------------------

ARBRES IMPORTANTS

SELON ESTIMATION DU SERVICE DES FORÊTS (voir document annexé)		
Valeur des arbres importants	Fr. 26'656.-	admis Fr. 26'700.-

TAXES ET VIABILISATION

Energies SIG + raccordements canalisations EU + EC		admis Fr. 25'000.-
--	--	--------------------

TOTAL VALEUR INTRINSÈQUE Fr. 2'357'400.-

VALEUR INTRINSÈQUE - «IMMEUBLE N° 2861»	Fr. 2'360'000.-
--	------------------------

VALEUR DU BIEN IMMOBILIER EN L'ÉTAT

VALEUR INTRINSÈQUE AU 4 MAI 2012

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

6. CONCLUSIONS

Dans le cadre de cette expertise ayant pour but de déterminer la valeur de l'immeuble N° 2858 - Genève (Petit-Saconnex), l'expert a pris en considération la problématique des biens situés en zone de développement et des principes imposés par l'Etat de Genève dans de telles circonstances.

Il n'a pas été tenu compte des diverses servitudes grevant la parcelle, notamment les «servitudes croisées» impliquant toutes les parcelles voisines et limitant de manière restrictive les droits à bâtir de celles-ci. Ces servitudes particulières feront l'objet d'une procédure d'expropriation au profit de l'Etat de Genève (construction de logements d'utilité publique).

Au vu des constats effectués lors de la visite sur place en date du 20 avril 2012 et de la qualité intrinsèque de la construction et des divers aménagements, il résulte que la valeur de la «parcelle N° 2858» peut être estimée, en l'état et en tenant compte de sa situation particulière par rapport à la zone de développement, à Fr. 2'360'000.-

VALEUR INTRINSÈQUE TOTALE - «IMMEUBLE N° 2858» = Fr. 2'360'000.-

Surface de parcelle donnant des droits à bâtir :
m2 1305

Valeur des droits à bâtir (m2 de terrain constructible «3^e zone») :
Fr. 2'360'000.- / m2 1464 = Fr. 1'612.- / m2

NB : L'expert certifie qu'il n'a omis aucun document en sa possession pour établir son rapport d'expertise et qu'il n'a pas eu connaissance d'autres éléments pouvant influencer sa méthode d'évaluation ou le résultat de son travail.

Genève, le 4 mai 2012


J.L. Schneeberger
Architecte EPFL-SIA
Expert immobilier EPFL

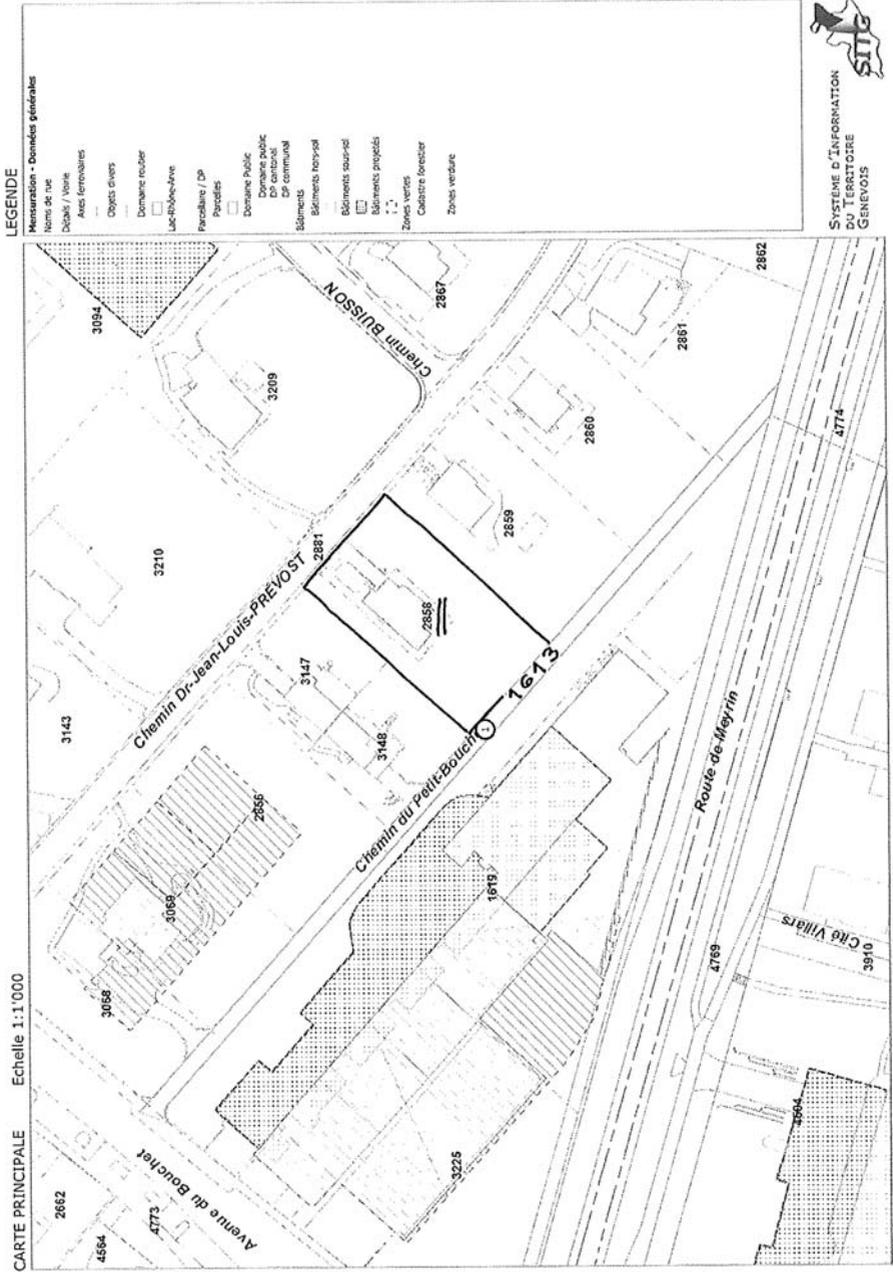
7. DOCUMENTS ANNEXES

DOCUMENTS DU CADASTRE ET REGISTRE FONCIER
Plans cadastre - état de propriété - extraits du RF (mentions et servitudes)

CALCUL DE LA VALEUR DES ARBRES (selon norme USSP-1974)

PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT (avril 2012)

PLANS, COUPE ET FACADES (après rénovation-transformation)



Cet extrait n'a aucun effet juridique valable !
Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

Extrait du registre foncier Genève-Petit-Saconnex/2858

Bien-fonds: **Bien-fonds Genève-Petit-Saconnex/2858**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6821.3 Genève-Petit-Saconnex

Numéro d'immeuble: 2858

Nom local: Le Bouchet

Surface: 1'305m2, Mensuration Officielle

Bâtiment(s): Habitation à un seul logement, No G998, 123m2

Chemin Dr-Jean-Louis-PRÉVOST 19, 1202 Genève

Immeuble de dépendance: B-F 23/1813 Quote-part inconnue

B-F 23/2881 pour 1/34

Observation(s):

Propriété

COP Genève-Petit-Saconnex/2858-1 pour 1/2

COP Genève-Petit-Saconnex/2858-2 pour 1/2

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 106a Ordonnance sur le registre foncier)

Voir registre foncier

Servitudes

- | | |
|------------------|---|
| 18.07.1953 A1002 | C (Type B) Restriction de plantations, ID.2004/027866, 28896-A
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3094
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3209
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906 |
| 18.07.1953 A1002 | C (Type B) Restriction de plantations, ID.2004/027867, 28896-B
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2856
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2859
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2880
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2881
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2882
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2883
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2884
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2885
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2886
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2887
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2888
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2889
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2870
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2871
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2872
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2873
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2874
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2875
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2876
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2877
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2878
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2879
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3088
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3089
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3096 |
| 18.07.1953 A1002 | C (Type B) Restriction de plantations, ID.2004/027868, 28896-C
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3147
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3148 |
| 18.07.1953 A1002 | C (Type A) Restriction au droit de bâtir, ID.2004/027869, 28897-A
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3094
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3209
En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210 |

		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3209
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906
18.07.1953 A1002	C (Type B) Genre de clôtures, ID.2004/027876, 28899-B	
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2856
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2859
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2860
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2861
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2862
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2863
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2864
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2865
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2866
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2867
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2868
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2869
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2870
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2871
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2872
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2873
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2874
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2875
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2876
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2877
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2878
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2879
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3068
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3069
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3806
18.07.1953 A1002	C (Type B) Genre de clôtures, ID.2004/027877, 28899-C	
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3147
		En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3148
18.07.1953 A1002	D (Type C) Passage, ID.2004/027857, 28889	
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2861
18.07.1953 A1002	D (Type G) Canalisations, ID.2004/027858, 28890	
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2881
18.07.1953 A1002	D (Type B) Restriction de plantations, ID.2004/027867, 28896-B	
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2856
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2859
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2860
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2861
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2862
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2863
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2864
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2865
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2866
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2867
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2868
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2869
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2870
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2871
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2872
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2873
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2874
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2875
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2876
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2877
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2878
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2879
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/3068
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/3069
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/3096
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/3147
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/3148
		A la charge de Genève-Petit-Saconnex/5010
18.07.1953 A1002	D (Type A) Restriction au droit de bâtir, ID.2004/027870, 28897-B	

A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2867
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2868
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2869
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2870
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2871
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2872
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2873
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2874
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2875
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2878
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2877
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2878
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2879
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/3068
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/3069
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/3147
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/3148
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/3806
A la charge de Genève-Petit-Saconnex/5010

Charges foncières

Voir registre foncier

Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'à 05.04.2012: No 2011/3588/0 de 13.04.2011 14:05 servitude(s)

Explications:

1. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droit contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
3. ID = numéro d'identification.

Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques:	non
Propriétaires extension:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tous les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillé pour les gages immobiliers:	oui
Concerné la saisie initiale des données:	non

Cet extrait n'a aucun effet juridiquement valable !
Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

Extrait du registre foncier Genève-Petit-Saconnex/2858-1

Bien-fonds: **Part de copropriété Genève-Petit-Saconnex/2858-1**

Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8

Tenue du registre foncier: Fédérale

Mensuration: Fédérale

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6621.3 Genève-Petit-Saconnex

Numéro d'immeuble: 2858-1

Immeuble de base: B-F 23/2858

Quote-part: 1/2

Immeuble de dépendance:

Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle

BUCHS Didier Richard né(e) le 18.07.1959

17.12.1997 10261

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 106a Ordonnance sur le registre foncier)

Voir registre foncier

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Voir registre foncier

Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

Gages immobiliers

Voir registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'à 05.04.2012: Aucune

Explications:

- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
- ID = numéro d'identification.

Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques:	non
Propriétaires extension:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tous les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillés pour les gages immobiliers:	oui
Concerner la saisie initiale des données:	non



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 24.03.2012

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2858	Type: Privé	Surface(m2): 1305
Plan(s) No(s):	55		
Nom Local(localux):	Le Bouchet		

BATIMENT(S)

No: G998	Surface (m2 sur parcelle): 123	Surface totale (m2): 123
Destination:	Habitat un logement	
Adresses(s):	Chemin Dr-Jean-Louis- PRÉVOST 19	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/2858

BUCHIS Didier Richard, 18.07.1959, né(e) BUCHIS
CHEVEY BUCHIS Danièle, 16.07.1961, né(e) CHEVEY



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 26.04.2012

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	2881	Type: Dépendance	Surface(m2): 2620
Plant(s) No(s):	55		
Nom Local(locaux):	Le Bouchet Le Mervelet		

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/2881

- Immeuble principal 23/2856
 - X Immeuble principal 23/2858
 - Immeuble principal 23/2859
 - Immeuble principal 23/2860
 - Immeuble principal 23/2861
 - Immeuble principal 23/2862
 - Immeuble principal 23/2863
 - Immeuble principal 23/2864
 - Immeuble principal 23/2865
 - Immeuble principal 23/2866
 - Immeuble principal 23/2867
 - Immeuble principal 23/2868
 - Immeuble principal 23/2869
 - Immeuble principal 23/2870
 - Immeuble principal 23/2871
 - Immeuble principal 23/2874
 - Immeuble principal 23/2879
 - Immeuble principal 23/3068
 - Immeuble principal 23/3069
 - Immeuble principal 23/3094
 - Immeuble principal 23/3143
 - Immeuble principal 23/3147
 - Immeuble principal 23/3148
 - Immeuble principal 23/3209
 - Immeuble principal 23/3210
 - Immeuble principal 23/3906
-



Extrait de la mesuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 26.04.2012

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	1613	Type: Dépendance	Surface(m2): 734
Plan(s) No(s):	55		
Nom Local(locaux):	Le Bouchet Le Mervelet		

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 23/1613

- Immeuble principal 23/1619
 - Immeuble principal 23/2856
 - Immeuble principal 23/2858
 - Immeuble principal 23/2859
 - Immeuble principal 23/2860
 - Immeuble principal 23/2861
 - Immeuble principal 23/3068
 - Immeuble principal 23/3069
 - Immeuble principal 23/3148
-

DOMAINE NATURE ET PAYSAGE
Conservation du patrimoine arboré

CALCUL SELON NORMES U S S P
 Edition 1974

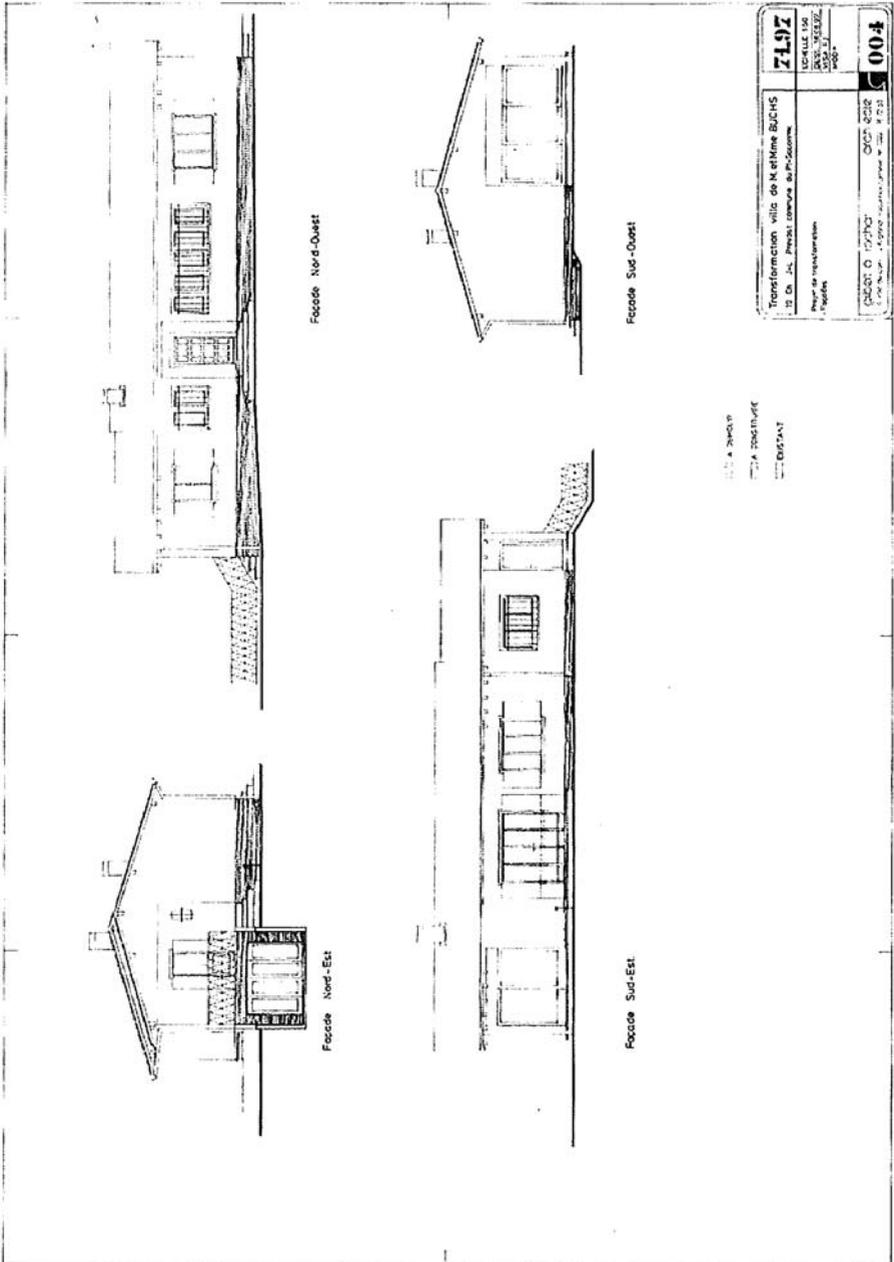
Concerne : F.A.O : A
 Commune : Genève Pt-Sac. auto. DCTI
 Adresse : Ch. J.-L. Prévost no. rue x
 Parcelle : 2858 Requête du
 Requérant :
 Propriétaire : N° DNP

<i>Espèces</i>	<i>Nb.</i>	<i>Circonf.</i>	<i>Classe</i>	<i>Etat san</i>	<i>Situation</i>	<i>Indice</i>	<i>Francs</i>
1 Cercis	80		9	4	7	10	2'520.00
2 Pommier	60		4	4	7	5.6	627.20
3 Cerisier	80		4	4	7	10	1'120.00
4 Platane	220		4	5	7	42	5'880.00
5 Platane	220		4	5	7	42	5'880.00
6 Erable	100		4	5	7	16	2'240.00
7 Erable	120		4	5	7	22	3'080.00
8 Prunus cerasifera	50		4	4	7	4	448.00
9 Prunus cerasifera	60		4	4	7	5.6	627.20
10 Prunus cerasifera	60		4	4	7	5.6	627.20
11 Prunus cerasifera	60		4	4	7	5.6	627.20
12 Bouleau	110		4	4	7	19	2'128.00
13 Bouleau	70		4	4	7	7.6	851.20
14							0.00
15							0.00
16							0.00
17							0.00
18							0.00
19							0.00
20							0.00
21							0.00
22							0.00
23							0.00
MONTANT FINAL DE L'ESTIMATION :						Frs	26'656.00

David Bianchi

Date : 2012

Signature



JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 13 PONTETS - 1212 GRAND-LANCY - 022 880 24 26

19, Dr. JL. PREVOTS - GENEVE - PARCELLES N° 2858



JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 13 PONTETS - 1212 GRAND-LANCY - 022 880 24 26

19, Dr. J.L. PREVOTS - GENEVE - PARCELLES N° 2858



JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EG - 13 PONTETS - 1212 GRAND-LANCY - 022 880 24 26

19, Dr. J.L. PREVOTS - GENEVE - PARCELLES N° 2858

