

17 juin 2014

Proposition du Conseil administratif du 28 mai 2014 en vue de la vente, par la Ville de Genève à M^{me} Angélique Bouillon, de la maison à usage d'habitation comprenant: séjour, véranda, cuisine, trois chambres, salle de bain, toilettes indépendantes, combles, garage et buanderie – jardin – le tout cadastré section ZB N° 26, lieudit Le Pralon, pour une contenance de 19 a 11 ca, sise sur la commune d'Eloise en France (74), publié et enregistré le 5 octobre 2012, volume 2012 P N° 17868, à la conservation des Hypothèques d'Annecy, pour un montant de 222 000 euros duquel seront déduits les frais d'agence de 12 000 euros.

Mesdames les conseillères municipales,
Messieurs les conseillers municipaux,

La Ville de Genève est devenue propriétaire, avec effet au 5 octobre 2012, d'une maison à usage d'habitation sise sur la commune d'Eloise, en France.

Elle a reçu, pour ce bien immobilier, une offre d'achat de la part de M^{me} Angélique Bouillon, domiciliée 717, route du Pontet, 74580 Viry (France), d'un montant se chiffrant à 222 000 euros, duquel seront déduits les frais d'agence de 12 000 euros.

Vu la reprise en l'état dudit bien par M^{me} Angélique Bouillon en dépit de son mauvais état général, vu la distance de 47 km le séparant de Genève et son relatif éloignement des commerces et commodités – bien que toutefois proche de Bellegarde et d'une entrée d'autoroute – , vu les charges incombant à la Ville de Genève en tant que propriétaire et le marché de l'immobilier français du lieu de situation de la maison et vu l'absence d'autres offres d'achat de ce bien, la première offre acceptée par notre Conseil, à concurrence de 220 000 euros frais d'agence inclus, ayant été retirée par son offrant en raison des lourds travaux de rénovation à effectuer sur ledit bien, le Conseil administratif a ainsi décidé de soumettre la présente offre d'achat à votre Conseil.

Historique de l'opération

Par arrêt du 23 novembre 2005, la Cour correctionnelle du Canton et de la République de Genève a condamné M. Guy Gonelli, ancien architecte au Service des bâtiments de la Ville de Genève, à une peine de cinq ans de réclusion pour escroquerie par métier, gestion déloyale des intérêts publics, faux dans les titres et corruption passive.

Par ailleurs, cette Cour a également condamné M. Guy Gonelli à verser à la Ville de Genève un montant de 1 513 789 francs avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril

1994. Cette Cour a également ordonné la confiscation, au profit de la Ville de Genève, de deux maisons sises en France sur les communes d'Eloise (en Haute-Savoie) et de la Racineuse (en Bresse), propriété des époux Gonelli.

Afin que la Ville de Genève devienne formellement propriétaire de ces maisons aux yeux de la loi française, une procédure d'exequatur de l'arrêt précité a dû être entreprise devant le Tribunal de grande instance de Thonon-les-Bains, suivie d'une procédure de publication du jugement de ce tribunal indispensable au transfert de propriété et à l'inscription de la Ville de Genève en tant que propriétaire de la maison sise à Eloise. Cependant, ces procédures ont pris plusieurs années, notamment car l'autorité chargée de la publication a considéré que la décision de confiscation rendue en Suisse ne contenait pas toutes les mentions exigées par la loi française.

Ainsi, ce n'est finalement que le 15 novembre 2013 que la Ville de Genève a été informée de son inscription en qualité de propriétaire de la maison sise à Eloise avec effet au 5 octobre 2012.

Prix de vente

A titre informatif, dans le cadre de négociations, les époux Gonelli avaient, à l'époque, fourni à la Ville de Genève deux estimations de la valeur de la maison sise à Eloise. Elle avait ainsi été estimée, en 2005, à 231 000 euros et, en 2007, entre 285 000 et 305 000 euros (cf. annexes 1 et 2). Il s'agissait toutefois pour les époux Gonelli de diminuer au maximum le montant de la dette de M. Gonelli. Par ailleurs, ces estimations avaient été effectuées par des agences immobilières et non par des experts immobiliers. Il est donc fort vraisemblable que la valeur du bien ait été quelque peu surestimée.

La Ville de Genève a approché plusieurs professionnels de l'immobilier de la région d'Eloise afin d'obtenir, notamment, une estimation de la valeur de cette maison. Selon les estimations recueillies courant 2013, la valeur de ce bien immobilier se situerait entre 200 329 et 234 600 euros (cf. annexes 3 à 5).

En accord avec notre Conseil, la Ville de Genève a confié mandat exclusif à Foncia Debois Immobilier, agence immobilière sise à Bellegarde, de lui présenter un acquéreur. Le prix de vente a été fixé à 232 000 euros. Selon le contrat passé avec cette agence, il a été également convenu que la Ville de Genève lui verserait une commission de 12 000 euros, ramenée à 6000 euros dans le cas où la vente serait réalisée avec un acquéreur présenté par la Ville de Genève.

Ainsi, la Ville de Genève a récemment reçu une offre d'achat de la part de M^{me} Angélique Bouillon, domiciliée 717, route du Pontet, 74580 Viry (France), d'un montant de 222 000 euros, frais d'agence inclus (cf. annexe 6). Selon l'agence immobilière Foncia Debois Immobilier, M^{me} Bouillon serait prête à

reprendre la maison en l'état et aurait par ailleurs reçu un accord de principe de la banque s'agissant de l'octroi d'un prêt hypothécaire.

Il s'agit de la seconde offre que la Ville de Genève reçoit pour l'achat de la maison d'Eloise, la Ville de Genève ayant reçu une première offre d'un montant de 220 000 euros frais d'agence inclus, acceptée par notre Conseil le 16 avril 2014, mais qui a par la suite été retirée par son offrant en raison des lourds travaux de rénovation à effectuer sur ledit bien.

En effet, au vu des photographies de la maison, il apparaît qu'elle a été laissée à l'abandon par M. Gonelli depuis plusieurs années (cf. annexe 7). Elle a également récemment subi d'importants dégâts à la toiture ayant occasionné une fuite d'eau dans le salon. Les frais de réparation ont été devisés à 12 502 euros, selon devis du 22 mars 2014 (cf. annexe 8). En outre, il semblerait que le plafond de la salle à manger s'affaisse et que la végétation ait envahi la véranda.

Par ailleurs, il sera rappelé qu'en tant que propriétaire, la Ville de Genève est tenue d'assumer les charges de propriété dudit bien (assurances, taxes foncières, défrichage, etc.), charges dont elle s'est récemment acquittée, s'agissant notamment de la taxe foncière 2013.

Régime foncier

Le bien immobilier en question est une maison à usage d'habitation comprenant: séjour, véranda, cuisine, trois chambres, salle de bain, toilettes indépendantes, combles, garage et buanderie – jardin – le tout cadastré section ZB N° 26, lieudit Le Pralon, pour une contenance de 19 a 11 ca, sise sur la commune d'Eloise en France (74), publié et enregistré le 5 octobre 2012, volume 2012 P N° 17868, à la conservation des Hypothèques d'Annecy.

Maîtrise

Le service gestionnaire est le Service juridique.

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

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu le préavis favorable du Conseil administratif aux termes duquel la Ville de Genève vend la maison à usage d'habitation comprenant: séjour, véranda, cuisine, trois chambres, salle de bain, toilettes indépendantes, combles, garage et buanderie – jardin – le tout cadastré section ZB N° 26, lieudit Le Pralon, pour une contenance de 19 a 11 ca, sise sur la commune d'Eloise en France (74), publié et enregistré le 5 octobre 2012, volume 2012 P N° 17868, à la conservation des Hypothèques d'Annecy, à M^{me} Angélique Bouillon pour le prix de 222 000 euros duquel seront déduits les frais d'agence de 12 000 euros;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif est autorisé à vendre la maison à usage d'habitation comprenant: séjour, véranda, cuisine, trois chambres, salle de bain, toilettes indépendantes, combles, garage et buanderie – jardin – le tout cadastré section ZB N° 26, lieudit Le Pralon, pour une contenance de 19 a 11 ca, sise sur la commune d'Eloise en France (74), publié et enregistré le 5 octobre 2012, volume 2012 P N° 17868, à la conservation des Hypothèques d'Annecy, à M^{me} Angélique Bouillon pour le prix de 222 000 euros duquel seront déduits les frais d'agence de 12 000 euros.

Art.2. – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

- Annexes:*
- 1) Estimation de Noblimo du 28 juin 2005
 - 2) Estimation d'Immo de France Agim Immobilier du 27 nov. 2007
 - 3) Estimation de Cimm Immobilier Annecy du 5 février 2013
 - 4) Estimation de 4807 Immobilier Saint-Julien du 5 février 2013
 - 5) Estimation de Foncia Debois Immobilier du 19 février 2013
 - 6) Offre d'achat de Madame Angélique Bouillon du 20 mai 2014
 - 7) Dossier photographique de la villa sise à Eloise du 17 déc. 2012
 - 8) Devis de Versant Bois Charpente du 22 mars 2014



Fait à Bellegarde, le 28 juin 2005

ESTIMATION

Adresse du bien : Pralon
01200 BLOISE

DESCRIPTION	PRIX	TOTAL
Prix par rapport à la valeur du m ²		
Maison d'habitation d'environ 100m ²	1 600 € / m ²	160 000 €
Points positifs		
Etage	9 000 €	
Sous-sol	25 000 €	
Terrain (env 1 800m ² x 15 €)	27 000 €	
Véranda	5 000 €	
Emplacement	5 000 €	
Valeur estimée de la maison		231 000 €

2.

Immo de France AGIM Immobilier

ARL au capital de 75 000 € RCS BOURG EN BRESSE Siret 340 905 017 00018 Carte professionnelle 133 TG Filiale d'Immobilier Als Habitat
Siège social 40, rue de la République 01200 BELLEGARDE agence secondaire 79 route de Bellegarde 74520 VALLEIRY

Avis de valeur de bien immobilier

Visite des lieux effectuée le
mardi 27 novembre 2007
Par Sylvie CHARBONNIER
Nature du bien

Bellegarde le

Maison

Date de construction
juill.-88

appartenant à

Mr et Mme GONELLI

Situation du bien

36 Impasse pré Richard
01200 ELOÏSE

destinataire

Mr et Mme GONELLI
36 Impasse pré Richard

01200 ELOÏSE

Situation / environnement

Au cœur d'un terrain clos et arboré, douillette Villa, ouverte sur la nature par sa véranda, à l'abri des regards, de plain
vied sur sous sol partiel.

Documents étudiés
plan

Niveau	Usage	Cat.*	Long.	Larg.	Surface	-Equipements	Observations
RDC	PIECE PRINCIPALE	H			24,60		
	CUISINE	H			7,23		
	BAINS	H			6,20		
	WC	H			0,60		
	CHAMBRE 1	H			11,62		
	CHAMBRE 2	H			10,00		
	CHAMBRE 3	H			7,59		
	DEGAGEMENT	H			4,25		
SOUS SOL	GARAGE/CAVE	D			60,00		
	VERANDA	D			17,60		
						117,70	
Mise professionnelle : Surface cadastrale dépendances : Habitation							
Terrain	Autres usages		0,00	0,00	0		
	Jardin		0,00	0,00	1811		
	Autres		0,00	0,00	0		
						1911	m ²

Dispositions particulières

Prévoir contrôles: Performance énergétique, Amiante, Plomb, Sécurité piscine, Vérification surface (Loi GARREZ).

Estimation

Compte tenu du marché Immobilier actuel et sous réserve que des recherches ou des examens plus approfondis (certificat d'urbanisme, titre de propriété, superficie, termites, amiante, plomb, diagnostic performance énergétique, radon, etc) ne fassent pas apparaître d'éléments pénalisants et que la recherche de servitudes n'apportent pas d'incidence en plus ou en moins sur la détermination du prix de votre Immeuble il semble que vous puissiez espérer une négociation dans une fourchette de prix de

285 000 € à 305 000 €
1 889 000 F à 1 989 000 F

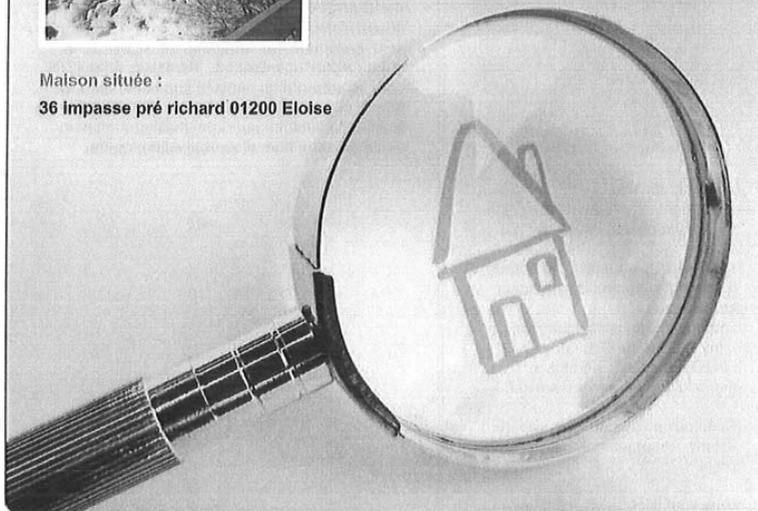
cette indication de prix ne peut être assimilée à une expertise laquelle doit être établie par un EXPERT IMMOBILIER

Dossier estimation

5 février 2013



Maison située :
36 Impasse pré richard 01200 Eloise



Vendeur:
LA VILLE DE GENEVE



Dossier estimation 5 février 2013

Informations Agence



Au coeur de ville,
idéalement située avec de
nombreux passages devant nos
vitrines,
nos agences vous apportent tous
les services immobilier que vous
souhaitez.

Une équipe de professionnels de
l'immobilier, en SAVOIE et
HAUTE SAVOIE, attentifs et
disponibles, est à votre service.

Besoin d'un conseil, d'un avis de
valeur, un projet immobilier, votre
projet !

Vous simplifier la vie, c'est le
premier des services !



Plan de Commercialisation

Nos agences d'AIX-LES-BAINS, ANNECY,
ANNEMASSE, RUMILLY et SAINT JEAN DE
MAURIENNE,
avec également nos antennes de RUMILLY et
d'ALLONZIER-LA-CAILLE, FRANGY, FRANCIN
vous apporteront un service supplémentaire et
non négligeable par l'importance et la diversité de
la clientèle atteinte pour une meilleure mise en
vente de votre bien et sa réalisation rapide.

Nos honoraires

Nos honoraires de transaction sont
de 6% h.t du montant de la valeur du
bien mis en vente et peuvent être
modulées en fonction du prix de
vente.

Votre agence de
proximité



Pourquoi une estimation ?

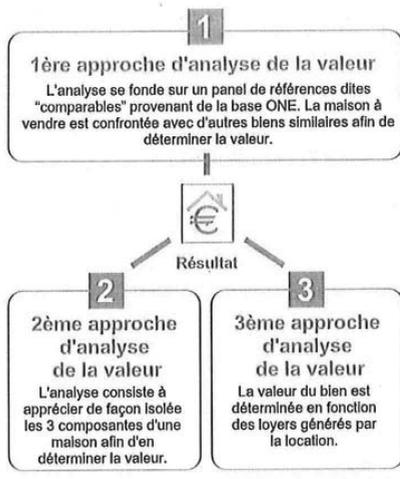
Tout propriétaire d'un bien immobilier souhaite vendre rapidement, en toute sécurité et au meilleur prix la maison qu'il confie à son agent immobilier. Ce dossier d'estimation permet d'aborder la valeur du bien autrement que d'un point de vue émotionnel et affectif, mais plutôt de façon rationnelle et objective. Parce que chaque patrimoine est unique, il intègre les paramètres incontournables du marché (descriptif technique, situation géographique et démographique, transactions réalisées dans le secteur, valeur locative, critères objectifs de valorisation du bien etc...) pour qu'à l'arrivée cette estimation fiable et personnalisée garantisse les meilleures conditions de vente possibles et permette aux propriétaires de s'engager dans la vente en toute sérénité.

! Avertissement

Ce dossier d'estimation est remis sous les réserves de principe et d'usage, notamment en ce qui concerne les défauts et vices cachés du bâtiment au moment de notre visite. En l'absence de production des diagnostics se rapportant aux risques technologiques (amiante, plomb, état parasitaire, état des risques naturels, diagnostic électrique, diagnostic gaz...), les conséquences en résultant sont considérées comme des vices cachés. Notre mission n'a pas comporté de vérification de fonctionnement des équipements et services généraux, ni d'étude sanitaire et technique de l'immeuble. Les coûts des travaux que nous provisionnons sont donnés à titre indicatif ; seuls des devis de professionnels permettraient de déterminer de manière précise ces coûts. Toute duplication ou reproduction tronquée, amputée ou modifiée même partiellement, livrée à un tiers le rend caduc et non opposable à l'expert.

Quelles méthodes employées ?

Une estimation immobilière peut se faire suivant plusieurs approches. Notre agence vient d'établir la valeur vénale de votre patrimoine, c'est-à-dire le prix que vous "propriétaire" pourrez retirer de la vente de ce bien, par le jeu normal de l'offre et de la demande. Dans ce dossier d'estimation nous nous sommes appuyés sur 3 méthodes d'analyse de la valeur d'un bien afin de recouper son résultat et vous proposer la meilleure stratégie de commercialisation.





Informations | Éloïse

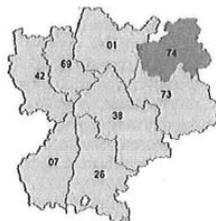
Située dans la région du Rhône-Alpes, la ville d'Éloïse fait partie du département de la Haute-Savoie.

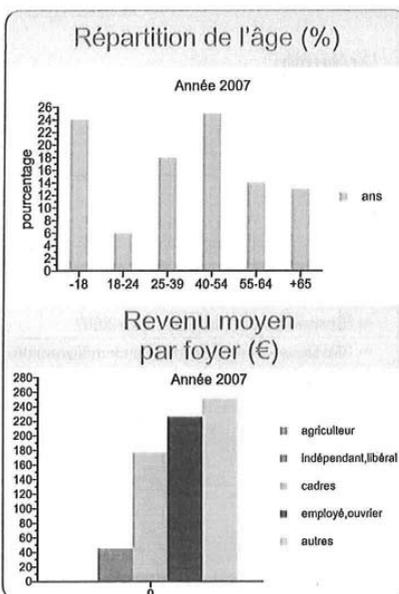
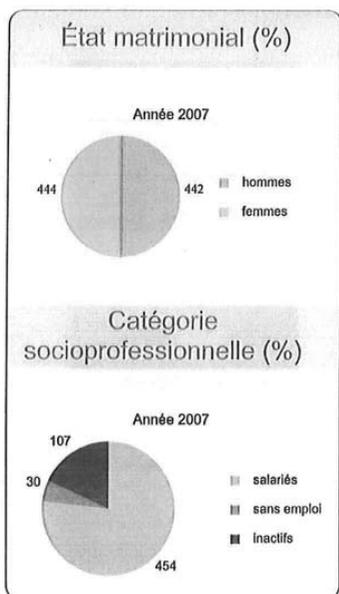
La superficie de la commune est de 9,05 Km². La ville d'Éloïse est entourée par les communes de Bellegarde-sur-Valserine, de Léaz, de Chêne-en-Semine, de Clarafond-Arcine et de Saint-Germain-sur-Rhône.

Le code postal d'Éloïse est 01200 et son code INSEE est 74109.
La ville d'Éloïse compte 887 habitants(source INSEE 2007).

Informations commune

Cran-Gevrier est une commune française, située dans le département de la Haute-Savoie dans la banlieue d'Annecy en région Rhône-Alpes. Ses habitants sont les Gévriens et Gévriennes. Ils sont également appelés les Cran-gevriens et Cran-gevriennes.







Dossier estimation 5 février 2013



Descriptif du bien

Le terrain

- Superficie de 1 900 m²



Construction

- Époque de construction : 1985-2007
- Classique - contemporaine sans mitoyenneté
- 6 pièces dont 3 chambre(s) sur 2 niveaux



Désignation	Surface	Pondération	Surf. utile brute
Rez de chaussée	100 m ²	1,00	100 m ²
1er niveau	40 m ²	1,00	40 m ²
Véranda	20 m ²	0,80	16 m ²
Garage	80 m ²	0,40	32 m ²
Surface utile pondérée			188 m ²

Vétusté construction : 49 %

Divers maison

- Taxe foncière : 600 €
 - Maison estimée libre de toute occupation
- Maison contemporaine inhabitée depuis 5 ans

Résultat estimation

Fourchette d'estimation comprise entre

200 329 € et 225 903 €

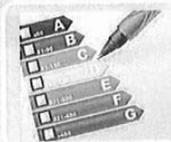


Prix au m² : 1 134 €

La juste connaissance de la valeur de votre bien va vous permettre, avec l'aide de votre conseil, d'établir la meilleure stratégie de commercialisation et d'optimiser ainsi les délais de vente et de valorisation de votre patrimoine.

Logement économe en énergie >

Logement énergivore >



Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Estimation de la consommation annuelle d'énergie (en kWh/m²)



I Dossier estimation 5 février 2013

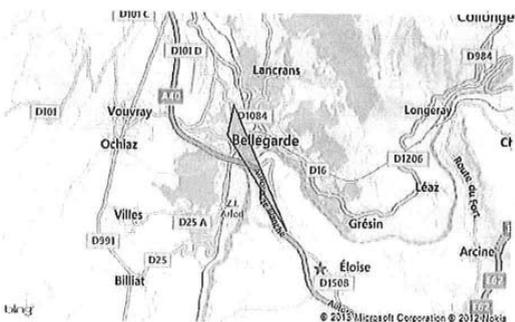


Approche comparative

1ère approche d'analyse de la valeur de votre bien

L'analyse se fonde sur un panel de références dites « comparables » provenant de la base ONE, la maison à vendre est confrontée avec d'autres biens similaires afin de déterminer la valeur. Pour permettre sa mise en oeuvre, le prix est ramené à une unité de mesure : le mètre carré de surface habitable.

3 Références analysées dans le secteur



Prix mini	1 742 €
Prix maxi	2 083 €
Prix moyen	1 932 €

Estimation

Surface habitable pondérée de la maison	188 m ²
Valeur comparative globale de la maison (188 m ² x 1 932 €)	363 216 €
Vétusté globale de la maison	49 %
Moins valeur pour état d'entretien (vétusté moy. d'une maison 20 %)	29 %
Valeur vénale de la maison par l'approche comparative pondérée à 1	289 614 €



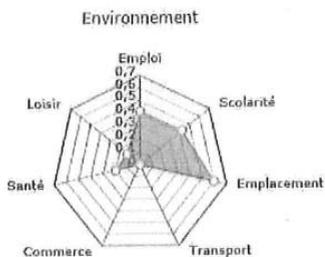
Approche additionnelle

2ème approche d'analyse de la valeur de votre bien

L'analyse consiste à apprécier de façon isolée les 3 composantes (terrain, construction et environnement) d'une maison afin d'en déterminer la valeur.

Coefficients environnementaux

Emplacement	9 %
Scolarité	17 %
Emploi	21 %
Transport	0 %
Commerce	0 %
Santé	4 %
Loisirs	2 %



Estimation

Valeur du terrain de 1 900 m ²	165 695 €
Surface habitable pondérée de la maison	188 m ²
Valeur de la maison (coût de construction 1 350 €)	253 800 €
Vétusté globale de la maison	49 %
Coefficient environnemental	53 %
Valeur vénale de la maison par l'approche additionnelle pondérée à 3	156 420 €



I Dossier estimation 5 février 2013

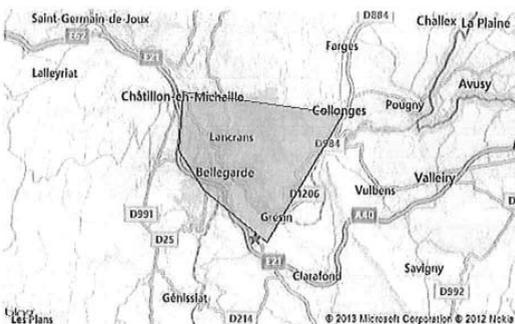


Approche par le revenu généré

3ème approche d'analyse de la valeur de votre bien

La valeur du bien est déterminée en fonction des loyers générés par la location.

10 Références analysées dans le secteur



Prix mini	6 €
Prix maxi	14 €
Prix moyen	9 €

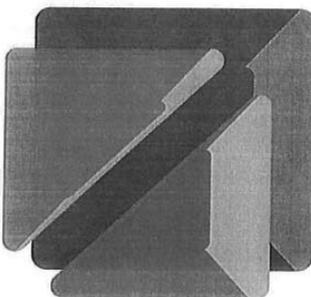
Estimation

Prix m ² location retenu	9 €/m ²
Surface habitable pondérée de la maison	188 m ²
Valeur locative mensuelle	1 692 €
Valeur locative annuelle	20 304 €
Taux de capitalisation du secteur	6,62 %
Valeur vénale de la maison par l'approche du revenu pondérée à 1	308 707 €

4

Rapport d'évaluation de la maison

propriété de
Ville de Genève



4807
immobilier

Adresse du bien :

36 impasse du Pré Richard
01200 ELOISE



V2.6

4807 Immobilier ST JULIEN
6, bis grande rue
04.50.49.48.07

RCS Annecy 391 600 103

1/9



4807
Immobilier

6 Bis grande Rue
74160 SAINT-JULIEN EN GENEVOIS
TéL. 04.50.49.48.07 • Fax :04.50.49.48.00
Info.sjullen@groupe4807.fr
www.4807immobilier.com

Entrez l'esprit tranquille !

Maison

36 Impasse du Pré Richard /ELOISE

Références

Référence : 1234-06-8225174

N° dossier : 01682

Voire conseiller : Isabelle RICOEUR

Informations financières

Loyer perçu :

Charges :

Taxe habitation :

Taxe foncière :

Descriptif

Pièce(s) : 6 Surface : 100 m²

Chambre : 3 Surf. cadastrale : 1 911 m²

Sous-sol : Total semi Surf. séjour : 30 m²

Type cuisine : Equipée

Type chauffage : Individuel

Nature chauffage : Electricité

Mode chauffage : convecteurs

Eau chaude : Ballon Electrique

Etat Intérieur : A restaurer

WC : 1 Park. Int. : 0 Cave : 0

SdB : 1 Park. ext. : 0 Murs Mitoyens : 0

S. d'eau : 0 Garage : 1 Terrasse : 1

Digicode : Interphone : Balcon : 0

Environnement

Quartier : périphérique

Résidence :

Transport : Bus

Proximité : Accès routier

Situation : Campagne



Descriptif construction

Standing : Standard

Type construction : Parpaing

Couverture : Tuiles béton

Façade : Crépi

Etat extérieur : Passable

Syndic :

Année construc. : 1988

Piscine :

Nbre niveaux : 3

Accès handicapé :

Informations complémentaires



Points positifs :

- Proximité entrée autoroute pour Genève
- Grand Jardin
- Sous sol total
- Cheminée

-
-
-
-
-
-

Points perfectibles :

- Bruit autoroute et route nationale
- Travaux à prévoir (non habitée depuis 4 ans)
- Absence de commerces et commodités à proximité immédiate
- Petites chambres

-
-
-
-
-
-
-



La construction :

- Bien cadastré section : ZB Numéro(s) : 26 pour une surface de : 1911 m²
- Niveau de standing : Moyen
- Qualité de l'emplacement : Non valorisante
- Epoque de construction : 1987 - 2005

Le logement :

- Vue : Dégagée
- Distribution : Bonne
- Exposition : Sud
- Stationnement : Oui
- Composition :
- Sous-sol : Oui
- Charges mensuelles :
- Taxe foncière :
- Occupation : Libre
- Nombre de pièce(s) : 4 et plus
- Cuisine : Equipée ancienne

	Surface	Pondération	Surface pondérée
Rez	70.00	1.00	70.00
Véranda	15.00	0.15	2.25
Etage	30.00	1.00	30.00
Sous-sol	72.00	0.30	21.60
Total :	187		123.85

Surface Développée Pondérée Hors Œuvre : 123.85 m²



Vétusté :	
Maçonnerie, murs, façades	état courant
Toliture	état courant
Sols	intervention nécessaire
Fenêtres et portes extérieures	intervention nécessaire
Chauffage	intervention nécessaire
Sanitaires	intervention nécessaire
Electricité	état courant
Etat Intérieur	intervention nécessaire
Adaptation à l'état du bien en % :	-32%

Vétustée moyenne constatée : -10%

- Adaptation du prix moyen au bien évalué :

		Correction :
Epoque de construction :	1987 - 2005	2%
Vue :	Dégagée	5%
Exposition :	Sud	5%
Distribution :	Bonne	
Cuisine :	Equipée ancienne	-3%
Type de construction :	Individuelle	
Qualité emplacement :	Non valorisante	-5%
Stationnement :	Oui	
		4%



- 1 - Méthode comparative par sol plus constructions

- Valeur du terrain :

- Valeur moyenne d'une parcelle constructible : 130 000 €
sur la base d'une surface de : 1 100 m²

Dépassement de la surface de la parcelle de base :	811 m ²
- 1ère zone de la parcelle :	130 000 €
- 2ème zone dont la superficie n'excède pas 1/3 de la parcelle de base :	17 316 €
- 3ème zone dont la superficie n'excède pas 3 fois la parcelle de base :	10 511 €
Total terrain :	157 827 €

- Valeur des constructions :

Surface Développée Pondérée Hors Œuvre :	123.85 m ²	
Valeur à neuf de la construction :	1 550 €/m ²	
Valeur des constructions :	191 968 €	
Vétusté de la maison estimée :	-32%	-61 430 €
Adaptation du prix moyen au bien évalué :	4.0%	7 679 €
Piscine ou annexes non prises en compte dans la SDPHO :		

Valeur vénale comparative sol plus construction : 296 044 €



- 2 - Méthode comparative par données statistiques

- Nombre de références analysées : 10

Valeurs :

- Valeur moyenne :	2 856 €/m ²
- Valeur minimale :	1 542 €/m ²
- Valeur maximale :	4 123 €/m ²

Correction à effectuer sur le prix moyen par rapport aux qualités du bien évalué 4%
Soit un prix au m² retenu de : 2 970 €/m²

Valeur globale du bien : (SDPHO x Valeur moyenne au m²) 367 864 €

Vétusté résiduelle : -22% -80 930 €

Piscine ou annexe non prise en compte dans la SDPHO :

Valeur vénale comparative par données statistiques : 286 934 €

- 3 - Méthode par capitalisation

- Nombre de références analysées :

Loyers constatés sur le secteur :

- Valeur moyenne :	10.50 €/m ²
- Valeur minimale :	7.65 €/m ²
- Valeur maximale :	14.25 €/m ²

Correction à effectuer sur le prix moyen par rapport aux qualités du bien évalué 4%
Soit un prix au m² retenu de : 10.92 €/m²

Surface habitable :

Valeur locative mensuelle HC : (surface habitable x loyer moyen) 1 092 €

Loyer annuel : 13 104 €

Montant de la taxe foncière :

Rendement locatif annuel : 13 104 €

Taux de capitalisation :

Valeur capitalisée du bien : 262 080 €

Montant des travaux à réaliser pour le louer :

Valeur vénale par capitalisation : 212 080 €



Nous attirons votre attention sur le fait que pour être juste, il est indispensable de tenir compte de la fiscalité inhérente à la location d'un bien immobilier :

- CSG CRDS sur le loyer annuel : (15,5 % du loyer annuel)
Qui dans le cas présent, s'élève à : 2 031 €

- Les frais de mutation (notaire) :
Arrondis à 7% (droit commun) pour cette estimation

D'où une rentabilité avant impôt sur le revenu foncier de : 4.88%

- L'imposition sur le revenu foncier :
Ce dernier point nécessite une étude approfondie de votre situation fiscale. Il ne sera donc pas pris en compte pour la rédaction de cet avis de valeur.



Conclusion

Après synthèse des méthodes présentées ci-dessus, nous pensons que le prix de marché de votre bien se situe dans une fourchette de :

260 000 € à 290 000 €

Pour information, la moyenne des trois méthodes de calcul s'établit à **265 019 €**

Nous vous invitons à nous contacter afin de définir ensemble le prix de mise en vente qui vous conviendra.

Rapport rédigé à SAINT JULIEN le 5 février 2013



Isabelle RICOEUR
Conseiller en Immobilier

Franck BOZON
Directeur d'agence

Cette évaluation est réalisée compte tenu du marché immobilier actuel et sous réserve des surfaces précises, des diagnostics (Performance énergétique, état de l'installation électrique, état de l'installation gaz, état de l'assainissement individuel, amiante, plomb, état des risques naturels, ...), des examens plus approfondis (certificat d'urbanisme, Plan Local d'Urbanisme) ne faisant apparaître de servitude particulière, d'engagement contractuel ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la santé du bâti et ou de ses occupants. Ces éléments ayant une incidence, sur la détermination du prix de votre bien.

Cette indication de prix, valable deux mois, ne peut bien entendu être assimilée à une expertise, laquelle doit être établie par un expert immobilier, en possession de tous les paramètres et documents nécessaires à ce travail. Le rapport d'expertise seul pouvant servir à la mise en place d'un partage, d'une donation, d'une déclaration ISF, d'une déclaration de succession, d'une liquidation de communauté, d'une garantie hypothécaire ou à un dossier contentieux ou judiciaire.

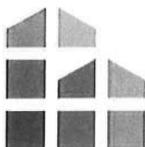


V2.6

4807 Immobilier ST JULIEN
6, bis grande rue
04.50.49.48.07

RCS Annecy 391 600 103

9/9



FONCIA DEBOIS IMMOBILIER

8, rue de la République
01200 BELLEGARDE SUR VALSERINE
Tél. : 04 60 66 68 21
Fax : 04 50 56 65 19
debois-bellegarde@foncia.fr

www.foncia.fr

Cabinet associé : AGORA IMMOBILIER

Institutionnel Ville de geneve

33 impasse pre Richard, L ePraton
01200 ELOISE

Bellegarde-sur-Valsérine, le 19-02-2013

Madame, Monsieur,

Nous faisons suite à notre entretien concernant l'estimation de votre bien, situé au 33 impasse pre Richard, Le Praton à ELOISE (01200).

Afin de vous apporter une réponse objective, nous avons réalisé une étude approfondie, basée sur :

- ses caractéristiques : année de construction, état du bâtiment, superficie, étage, éléments de confort...
- sa situation environnementale : proximité des transports, écoles, commerces...
- son positionnement sur le marché : mise en perspective par rapport à des biens comparables vendus au cours des six derniers mois, en vente ou en cours de mise en vente
- notre connaissance des spécificités locales et notre expertise.

Selon notre étude, un prix de vente compris entre 221 400€ et 234 600€ permettrait de vendre votre bien dans des délais raisonnables.

Nous sommes à votre entière disposition pour vous accompagner dans votre projet et mettre votre bien en vente à l'aide d'un dispositif de communication optimisé (mise en valeur de ses points forts, grande visibilité, variété des supports...).

Dans cette attente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de notre considération dévouée.

Alain PISANI
Votre Conseiller Immobilier et Financier
Foncia Transaction
8 rue de la République
01200 Bellegarde-sur-Valsérine

Gestion de copropriété - Gestion locative - Location - Vente

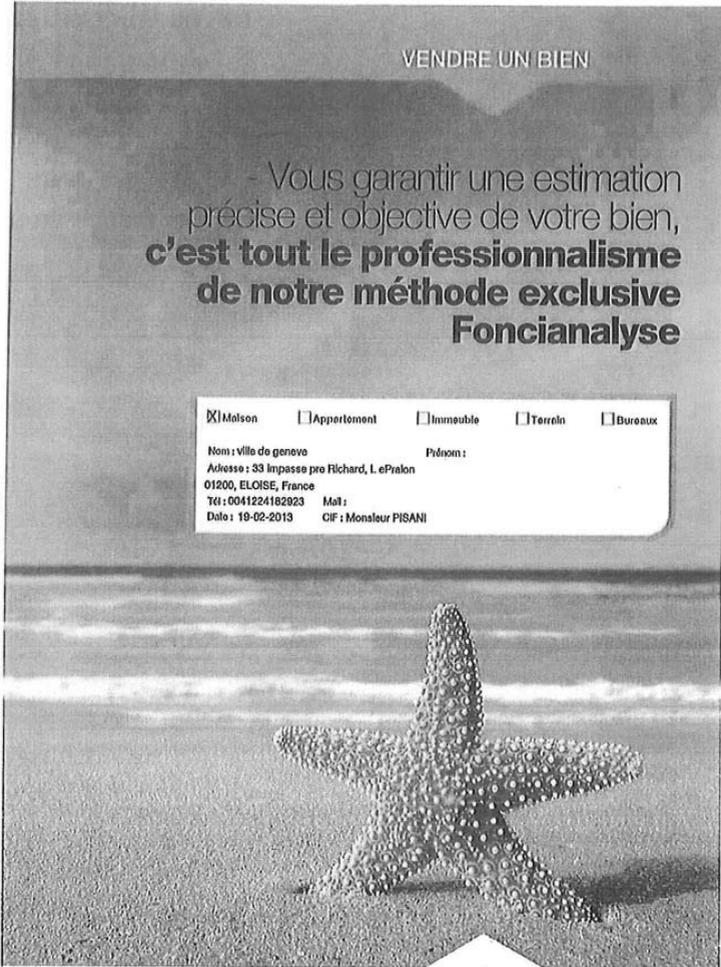
FONCIA VOLTAIRE SAS au capital de 85 578 € - 309 673 960 RCS Bourg en Bresse
Siège social : Le Centre d'Amand - 55, avenue Voltaire - BP 24 - 01211 FERNEY VOLTAIRE CEDEX - TEL : 01 50 40 66 22
Cote professionnelle déposée par la Préfecture de l'Ain - Gestion et Transaction n° T 680
Garant financier : CEGC - 138, rue La Boétie - 75378 Paris Cedex 08 - N° TVA Intracommunautaire : FR 27 309 673 960
FONCIA fait partie du Groupe BPCE

VENDRE UN BIEN

- Vous garantir une estimation
précise et objective de votre bien,
**c'est tout le professionnalisme
de notre méthode exclusive
Foncianalyse**

Maison Appartement Immeuble Terrain Bureaux

Nom : Ville de geneve Prenom :
Adresse : 33 Impasse pro Richard, L ePralon
01200, ELOISE, France
Tel : 0041224162023 Mail :
Date : 19-02-2013 CIF : Monsieur PISANI



FONCIA

L'immobilier clair, net et précis

VENDRE UN BIEN

Sommaire

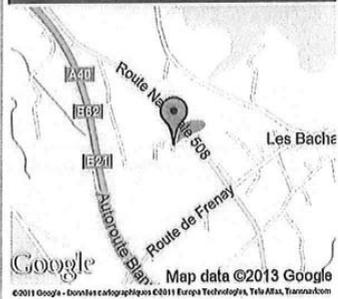
» Votre bien en synthèse	p. 3 à 5
» Votre analyse	p. 5
» Votre annonce pour promouvoir votre bien	p. 6
» Votre estimation à travers nos outils	p. 7
» Votre participation pour réussir la vente de votre bien	p. 8
» Votre itinéraire pour une vente réussie	p. 9
» Votre Consultant Immobilier et Financier , interlocuteur privilégié de votre projet	p. 10

VENDRE UN BIEN

Votre bien

Adresse
33, Impasse pre Richard
Le Praelon
01200, ELOISE

Localisation géographique de votre bien



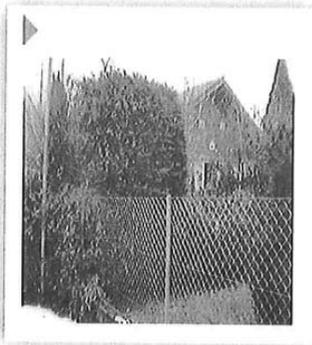
ENVIRONNEMENT

Vue principale de votre bien



VENDRE UN BIEN

Votre bien
en photos



VENDRE UN BIEN

Votre bien en synthèse



Informations générales

- Année de construction : 1988
- Etat général : A rénover
- Nombre de niveau : 2
- Sous-sol : Total
- Garage : 2
- Véranda
- Surface totale terrain : 1800,0 m²
- Type de terrain : Attenant

Taxes et charges

- Charges mensuelles (prop + loc) : 0 €
- Taxe foncière : 0 €
- Taxe d'habitation : 0 €

Caractéristiques intérieures

- Surface habitable : 90,0 m²
- Surface séjour : 25,0 m²
- Nombre de chambres : 3
- Nombre de pièces : 4

Chauffage et Climatisation

- Chauffage individuel électrique

Meubles inclus

- Cuisine indépendante aménagée et équipée

Environnement du bien

Divers

Votre analyse

Les +

- situation du bien/autoroute

Les -

- travaux de rénovations à prévoir
- situation entre autoroute et nationale

VENDRE UN BIEN

Votre annonce pour promouvoir votre bien

Votre bien est unique.
Ensemble, personnalisons son plan de communication.

A VENDRE

☎ 04.50.56.83.62
Référence: 7000837

FONCIA

EXCLUSIVITÉ



3km Sortie autorout Eloise Villa 3 ch sur 1900
m2

FONCIA vous conseillera les points de CoM: Remplissez votre F**

H. 0921 - 03 69 88 64
www.foncia.com

 **FONCIA** 6

L'Immobilier clair, net et précis

VENDRE UN BIEN

Votre estimation à travers nos outils

Fonciaanalyse : une méthode comparative exclusive

■ **FONCIA a développé Fonciaanalyse**
Une méthode performante qui permet d'appréhender avec rigueur, objectivité et précision la valeur de votre bien Immobilier.

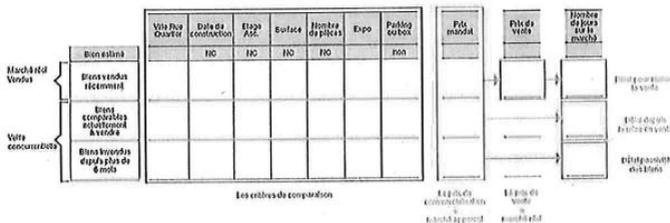
■ **Fonciaanalyse prend en compte les caractéristiques** de votre bien (situation, date de construction, étage, superficie, standing, nombre de pièces...) et l'évalue en le comparant aux logements ayant des caractéristiques similaires, en distinguant 3 catégories de biens :

- Les biens vendus récemment
- L'environnement concurrentiel
 - Biens comparables actuellement à la vente
 - Biens comparables inventés

Avec Fonciaanalyse et notre connaissance des spécificités locales du marché, vous êtes informé sur les délais de commercialisation et sur les prix réels des transactions réalisées. Vous êtes ainsi assuré de bénéficier d'une estimation fiable de votre bien.

■ **Une estimation objective**
Grâce à la puissance de son réseau (600 agences en France traitant plus de 12 000 transactions par an), Fonciaanalyse bénéficie d'une large base de données, actualisée en permanence.

■ Grille d'analyse Fonciaanalyse



VENDRE UN BIEN

Votre participation pour réussir la vente de votre bien

Avant la visite



■ Les travaux et la décoration

Vous avez envie de vendre votre bien, ce n'est peut-être plus le moment de faire des travaux. Et pourtant, il est très intéressant d'effectuer quelques réfections (porte qui grince, fenêtre difficile à ouvrir, pièce à repeindre, ...). Ce sont souvent les détails qui font la différence.

En ce qui concerne la décoration, il est important de rendre votre bien le plus neutre possible, afin que l'acquéreur puisse se projeter avec son propre style et son mobilier.

Les éléments décoratifs trop marqués doivent être supprimés dans la mesure du possible.

■ L'aspect extérieur

C'est la première impression que vont avoir les visiteurs de votre bien. D'emblée, il est souhaitable de donner une bonne première image de votre bien.

Un portail et une boîte aux lettres en très bon état, un jardin bien entretenu sont autant d'éléments qui vont rassurer les acquéreurs.

■ L'aspect intérieur

Il est préférable de créer une atmosphère agréable et neutre où les acquéreurs auront envie de prendre leur temps pour visiter le bien et s'imaginer y vivre :

- rendre les pièces lumineuses en ouvrant largement les volets,
- bien aérer avant les visites,
- ranger le mieux possible - un bien désordonné paraît plus petit et ne donne pas envie à l'acquéreur de s'y installer.

Pendant la visite



■ Vos animaux

Certains acquéreurs peuvent être incommodés par un animal de compagnie. Il est donc préférable de le tenir à l'écart lors des visites.

■ Votre rôle

Vous avez confié la vente à un professionnel, laissez-le agir en toute confiance. En effet, votre implication dans la visite peut :

- Exercer une influence sur les acquéreurs
- Parfois donner une impression de pièces exigées, du fait du nombre de personnes présentes
- Valoriser des atouts du bien auxquels les acquéreurs sont moins sensibles.



Confiez nous un jeu de clés
en toute tranquillité !

Foncia est à votre service tout au long de votre démarche immobilière, pendant les visites qui nous intéressent. Par ailleurs, la possibilité d'accéder à votre bien via l'ère et optimise notre efficacité.



FONCIA 8

L'Immobilier clair, net et précis

VENDRE UN BIEN

Votre itinéraire pour une vente réussie

La vente d'un bien immobilier représente un investissement en temps important et nécessite des compétences spécifiques. Votre Consultant Immobilier et Financier Foncia s'engage à vos côtés pour pouvoir vendre au meilleur prix, dans les délais prévus, en toute sécurité.



Identification précise de votre projet et de son environnement juridique et fiscal

↳ Évaluation des facteurs de risques susceptibles de retarder la vente

Identification des diagnostics immobiliers obligatoires à effectuer, et réalisation (en option)

↳ Sécurisation réglementaire

Estimation professionnelle et objective de votre bien (preuves à l'appui)

↳ Estimation rigoureuse = gain de temps

Recherche active d'acquéreurs

↳ Optimisation du délai de vente

Validation de la capacité financière des acquéreurs que nous vous présentons

↳ Sécurisation financière

Organisation et suivi des visites

↳ Décharge des contraintes liées aux rendez-vous

Transmission des comptes-rendus de visites et des offres d'achat

↳ Transparence

Rédaction de l'avant-contrat

↳ Sécurisation juridique

Coordination des différents intervenants dans le processus de vente

↳ Décharge et gain de temps

Suivi de la levée des conditions suspensives

↳ Sécurisation de la transaction

Suivi des obligations et formalités administratives

↳ Sécurisation administrative

Préparation de l'acte authentique avec votre notaire

↳ Préparation du transfert de propriété

VENTE AU
MEILLEUR PRIX
DANS LES DÉLAIS
EN TOUTE SÉCURITÉ

VENDRE UN BIEN

Votre Consultant Immobilier et Financier, interlocuteur privilégié de votre projet



©2011 Google - Données cartographiques ©2011 Europa Technology, TeVe Atlas, Toposatl.com



Téléphone :
04.50.56.65.21
Courriel :
alain.pisane@foncia.fr

Adresse :
Foncia Transaction
8 rue de la République
01200 Bellégarde-sur-Valsérine

Téléphone :
04.50.56.65.62
Fax :
04.50.56.65.19

OFFRE FERME D'ACHAT

Nous, soussignés : Mme Bouillon
déclarons avoir visité les biens désignés ci-après, le 20/05/2014,
par l'intermédiaire de l'agence :

Foncia Transaction Ferney Voltaire, au capital de 37000,00 € euros, dont le siège social est à 55 avenue Voltaire Centre d'Atumard à Ferney-Voltaire, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Bourg-en-Bresse sous le numéro 503 698 664, titulaire de la Carte Professionnelle comportant notamment la mention transactions sur immeubles et fonds de commerce numéro 409 délivrée par la Préfecture de AIN, ayant pour garant Compagnie Européenne de Garanties et Cautions CEGI dont le siège est situé à 5 rue Soyier 92200 Neuilly-sur-Seine, représentée aux présentes par Julie BONNEAU CHAUMONTET

Nature des biens et Numéros des lots : Maison PRASLON
Adresse : 34 impasse Théobald
Désignations :
.....
.....

Superficie privative : hors balcon, garage, cave et emplacement de stationnement, communiquée par l'agence mentionnée ci-dessus.

Suite à cette visite nous proposons d'acquérir les biens ci-dessus désignés aux conditions suivantes :
Ladite offre ferme d'achat est faite moyennant le prix de 222 000 deux cent vingt deux mille Euros
(..... Euros), comprenant votre rémunération, dont les conditions ont été fixés au mandat de vente.

Les honoraires du Notaire et les droits de mutations seront à ma charge.

Les modalités du financement seront déterminées dans les termes et conditions du compromis de vente.

Etant ici précisé que l'acquisition sera réalisée : Avec l'aide d'un ou plusieurs prêts Sans prêt

Après l'accord du vendeur, nous souhaitons être mis en relation avec le partenaire financier de FONCIA.

Le montant indiqué pour l'acquisition de ce bien sera payable comptant le jour de l'acte authentique de vente, réalisé chez le notaire.

Nous déclarons avoir été informés des dispositions légales de la loi SRU du 13 décembre 2000, ayant pour but de mieux protéger l'acquéreur non professionnel dans l'acquisition d'un bien immobilier avec les dispositions suivantes :

- > Un délai de rétractation sera respecté pour tout acte sous-seing privé.
- > La nullité de tout engagement unilatéral pour lequel il aurait été exigé ou reçu de celui qui s'engage un versement quelles qu'en soient la nature ou la forme.

En conséquence, cette offre d'achat n'est pas soumise au délai de 7 jours, n'ayant que pour objet la validité du montant indiqué par les propriétaires.

Le compromis de vente régularisera et constatera l'échange des consentements et fixera l'ensemble des conditions de la vente, et engagera réciproquement les deux parties sur la chose et le prix à l'issue du délai de 7 jours évoqué ci-dessus.

Cependant nous nous engageons à régulariser un compromis de vente, en cas d'accord des propriétaires dans un délai maximum de :

Si toutefois aucune position n'était prise par les propriétaires à cette date, nous nous réservons le droit d'annuler cette offre.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.
Le 20/05/14
dans les locaux de l'agence, en double exemplaires.

Signatures :
(bon pour offre au prix de... (chiffres et lettres).
Bon pour offre au prix de 222 000 € (deux cent vingt deux mille euros).
A. Bouillon

Signatures :
(bon pour vente au prix de... (chiffres et lettres)

7

PROCES-VERBAL DE TRANSPORT SUR PLACE
PHOTOGRAPHIES
du lundi 17 décembre 2012 à 14h30

Maison sise « Le Pralon », 36 impasse Pré-Richard, 01200 Eloise, France



Photo 1



Photo 2

2

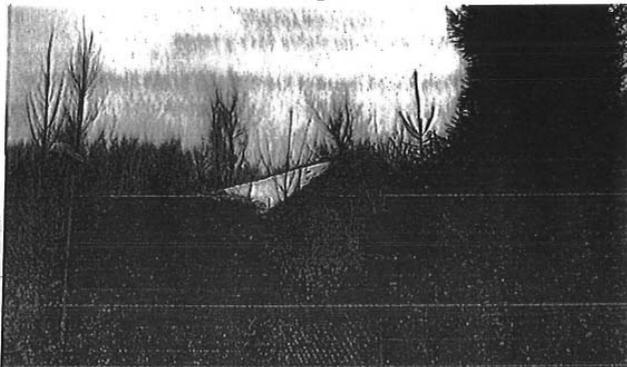


Photo 3

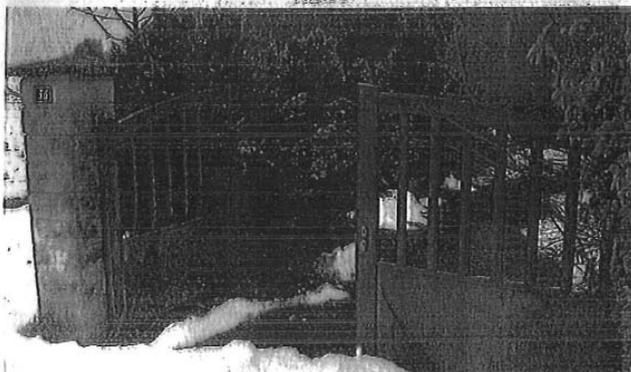


Photo 4



Photo 5

3



Photo 6

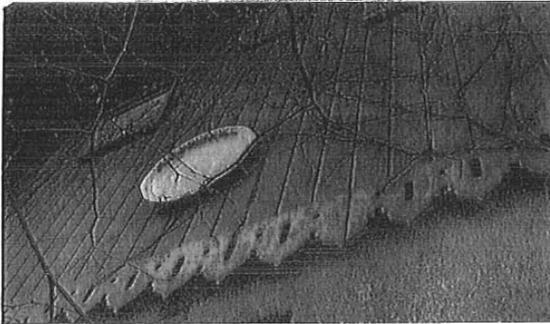


Photo 7

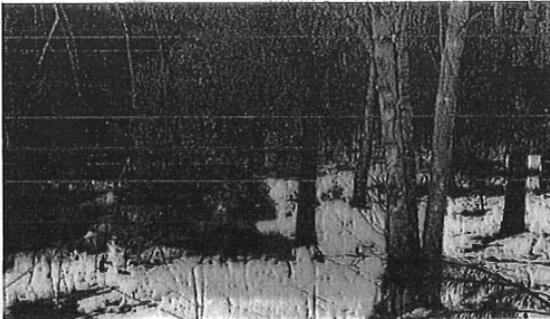


Photo 8

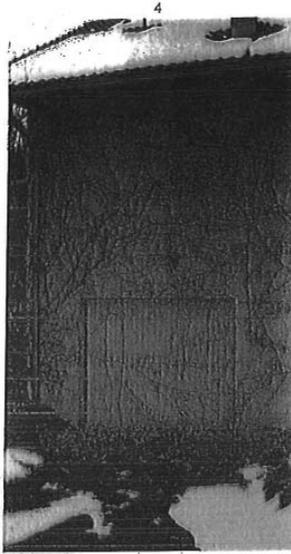


Photo 9

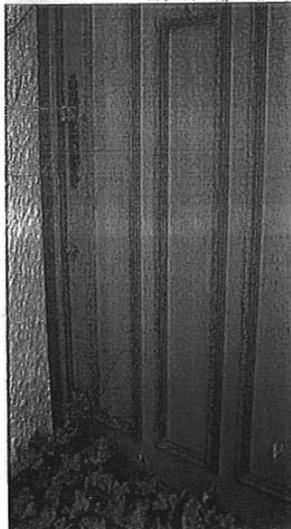


Photo 10



Photo 11

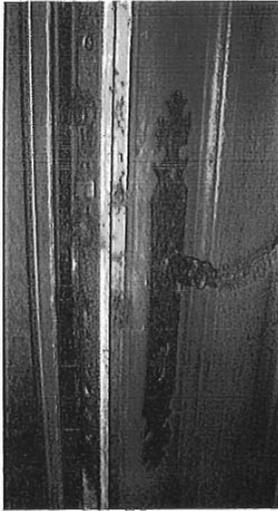


Photo 12

6

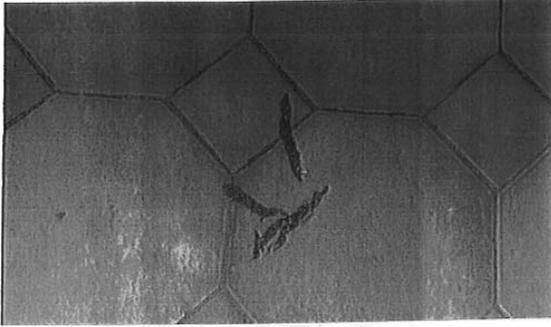


Photo 13

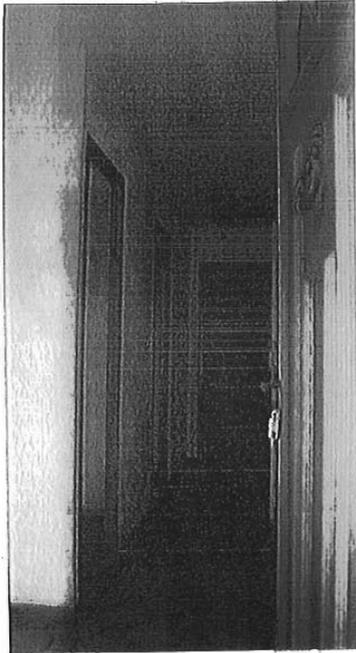


Photo 14

7

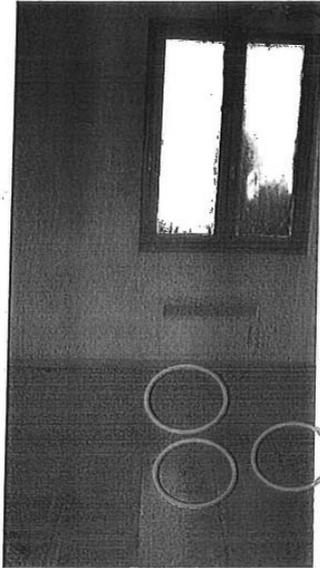


Photo 15

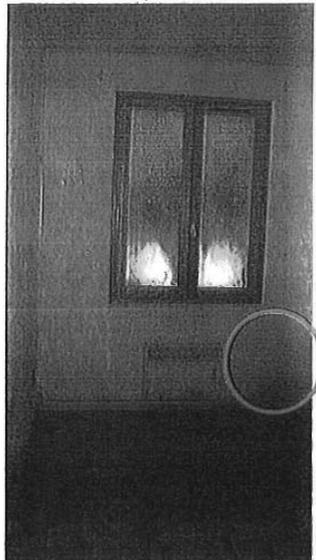


Photo 16

8

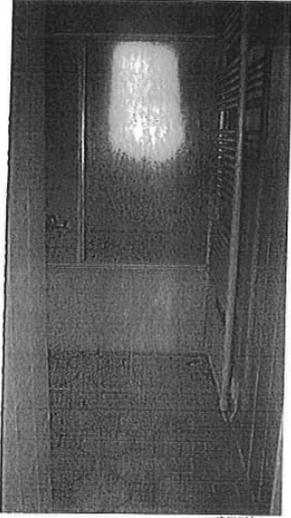


Photo 17

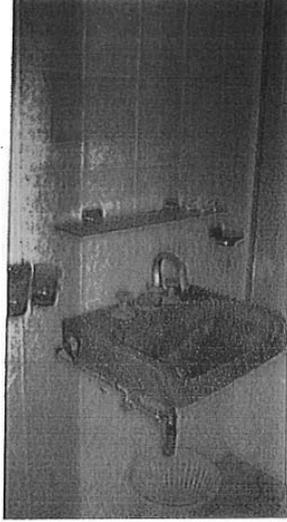


Photo 18

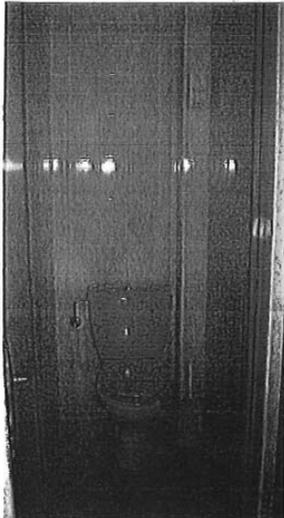


Photo 19

9

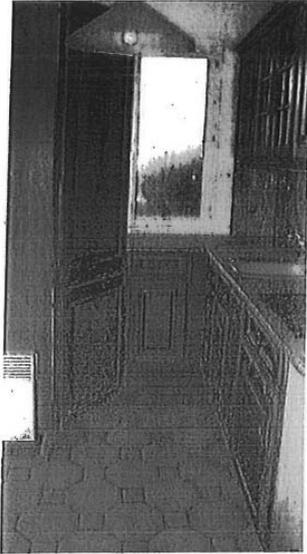


Photo 20

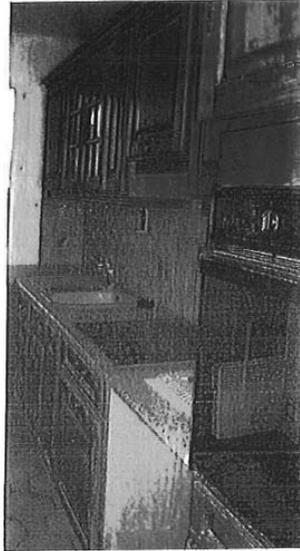


Photo 21

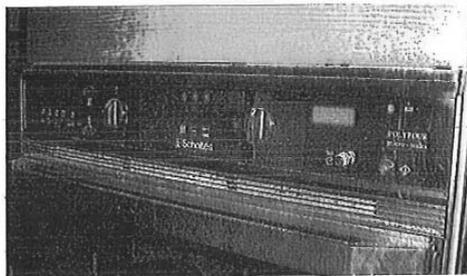


Photo 22

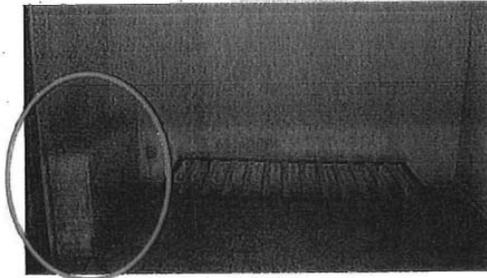


Photo 23

10

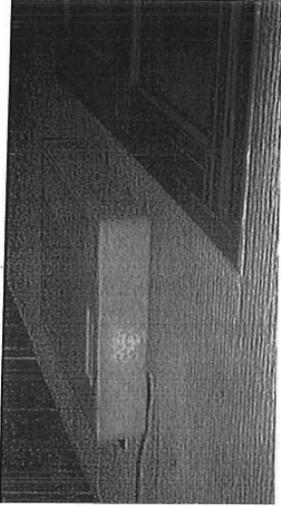


Photo 24



Photo 25

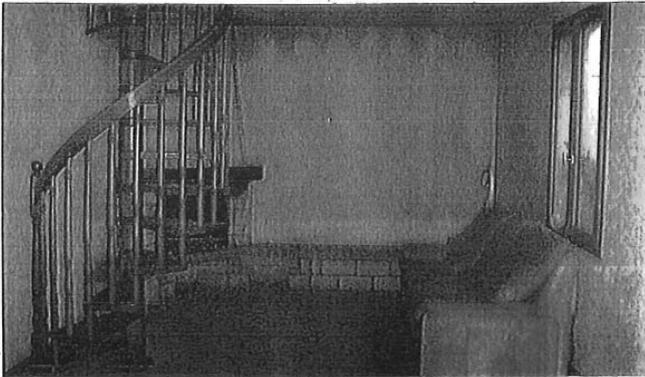


Photo 26

11

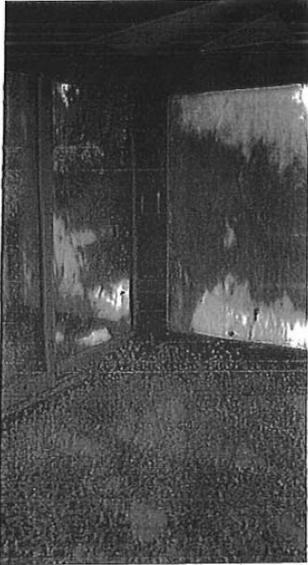


Photo 27

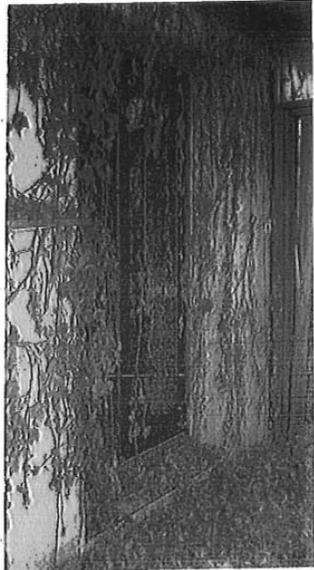


Photo 28

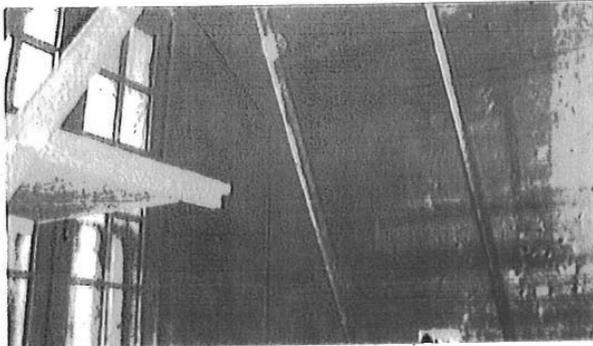


Photo 29

12

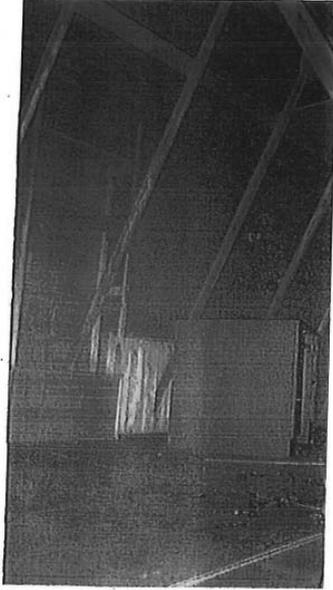


Photo 30

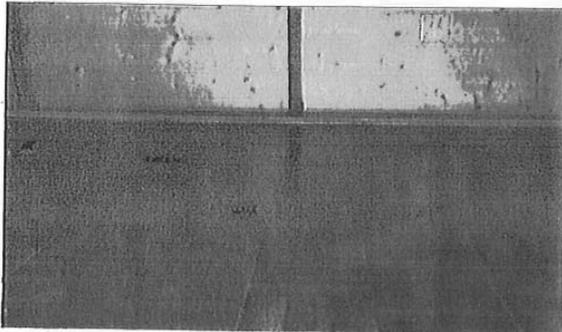


Photo 31

13



Photo 32

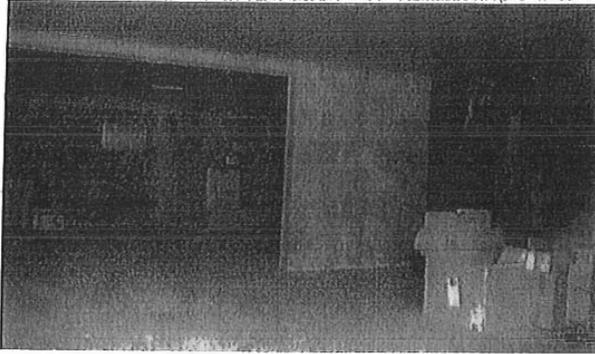


Photo 33

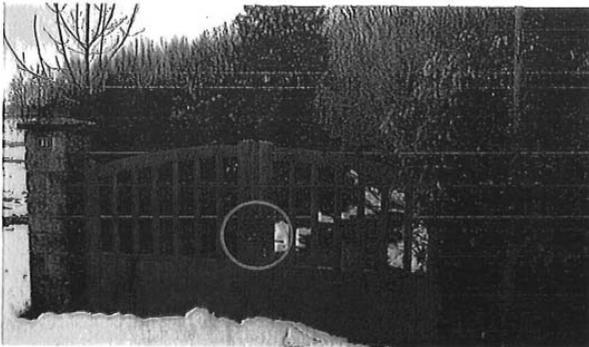


Photo 34



Agence FONCIA DEBOIS IMMOBILIER

8 rue de la république

01200 BELLEGARDE SUR VALSERINE

Tél : 04-50-59-65-21

Musièges, le 22 Mars 2014

DEVIS N° 289

Objet : devis (fourniture et pose)
Adresse chantier : 36 Impasse des près 01200 ELOISE
Affaire suivie par Mr BECQUE - tél : 06 70 84 33 21

Charpente - Ossature bois - Couverture - Zinguerie - Isolation

Désignation	U	Qté	Px.Un.Euros	Total Euros	TV
INSTALLATION DE CHANTIER					
Mise en place d'un échafaudage de pied et sécurité H 3.00 ml*12.30 ml*2	m ²	73.80	8.50	627.30	5
Mise en place d'une benne de location (15 m3)	u	1.00	200.00	200.00	5
Redevance déchèterie (gravats)	tonne	10.00	34.50	345.00	5
Total HT INSTALLATION DE CHANTIER				1 172.30	
DEPOSE et évacuation					
Dépose des tuiles mécaniques	m ²	147.00	7.00	1 029.00	5
Dépose des liteaux	u	1.00	650.00	650.00	5
Bandeaux de rive conservé en l'état					
Total HT DEPOSE et évacuation				1 679.00	
COUVERTURE					
Sous couverture de type MULTIVAP 200 y/c contre liteaux 28*38 mm (avant-toit)	m ²	147.00	7.50	1 102.50	5
Tuile en partie courante terre cuite DELTA 10 teine au choix du nuancier y/c liteaux 28*38 mm	m ²	147.00	36.00	5 292.00	5
Tuile de ventilation	u	12.00	24.89	298.68	5
Tuile faitière vissée sur membron sapin y/c étanchéité	ml	12.10	32.00	387.20	5
Tuile à rabat	ml	24.40	23.05	562.42	5
Tuile fronton	u	2.00	19.76	39.52	5
Tuile à douille	u	1.00	72.00	72.00	5
Total HT COUVERTURE				7 754.32	

Désignation	U	Qté	Px.Un.Euros	Total Euros	TVA
ZINGUERIE galvanisée					
Gouttière conservée en l'état Abergement de cheminée	u	2,00	360,00	760,00	5
Total HT ZINGUERIE galvanisée				760,00	
Total Hors Taxes €				11 365,62	
TVA à 10,00 %				1 136,56	
Total T.T.C. €				12 502,18	

Conditions de règlement

acompte à la commande
solde à la livraison

30 % Soit 3 750,65 € TTC
70 % Soit 8 751,53 € TTC

Devis valable 3 mois.

Tous travaux ou fournitures supplémentaires feront l'objet d'un devis additif.

Signature du client + mention BON POUR ACCORD

Signature du chef d'entreprise