

Etienne GAILLARD

*Architecte dipl. HES – Lic. ès Sciences commerciales
Membre de la Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières CEI / USPI*

RAPPORT D'EXPERTISE



Terrains agricoles situés à Bernex, GE

Mai 2018

4, chemin des Bois Saint-Victor 1236 Cartigny / Genève
Tél. +41 (0)22 735.12.68 E-mail eg@gaillard-archi.ch

Terrains non bâtis situés sur la commune de Bernex, GE



Parcelle No 8 532 de 2 500 m², lieu-dit Sous Loëx commune de Bernex

Toutes deux propriété de Madame Christiane ERNE

Servitudes : selon extrait annexé

Zone de construction : zone agricole

La présente estimation est établie à la demande de l'Office des poursuites afin de déterminer la valeur vénale des propriétés.

L'expert a visité les lieux le 3 mai 2018

Situation, description :



Parcelle No 8 532, située au lieu-dit « Sous Loëx »

Terrain en pente orienté vers l'Est, situé en contrebas du hameau de Loëx, à 80 mètres des berges du Rhône. L'accès se fait uniquement par le bas de la parcelle, en empruntant un chemin agricole d'abord en gravillons puis enherbé, de 800 mètres.

La parcelle formait à l'origine un tout avec la partie supérieure, sur laquelle se trouve un bâtiment de village. Le terrain a été divisé en deux lots distincts en 2009, vraisemblablement afin d'échapper aux contraintes de la Loi sur le droit foncier rural LDFR



Estimation

I VALEUR INTRINSEQUE

[REDACTED]

Parcelle No 8532 (Sous-Loëx)

Terrain
2'500 m2 à Fr. 3 =

Fr. 7'500

II VALEUR VENALE

[REDACTED]

La petite parcelle No 8532 est d'un usage difficile, mais elle pourrait se négocier plus facilement en raison de l'ordre de grandeur de valeur modeste.

En fonction des éléments précités et au vu de l'état du marché immobilier, l'expert estime la valeur de ces propriétés à la somme de :

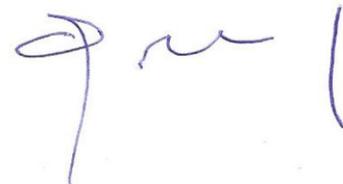
[REDACTED]

[REDACTED]

Parcelle No 8532 (Sous-Loëx)

Fr. 7'500.--

Etienne GAILLARD

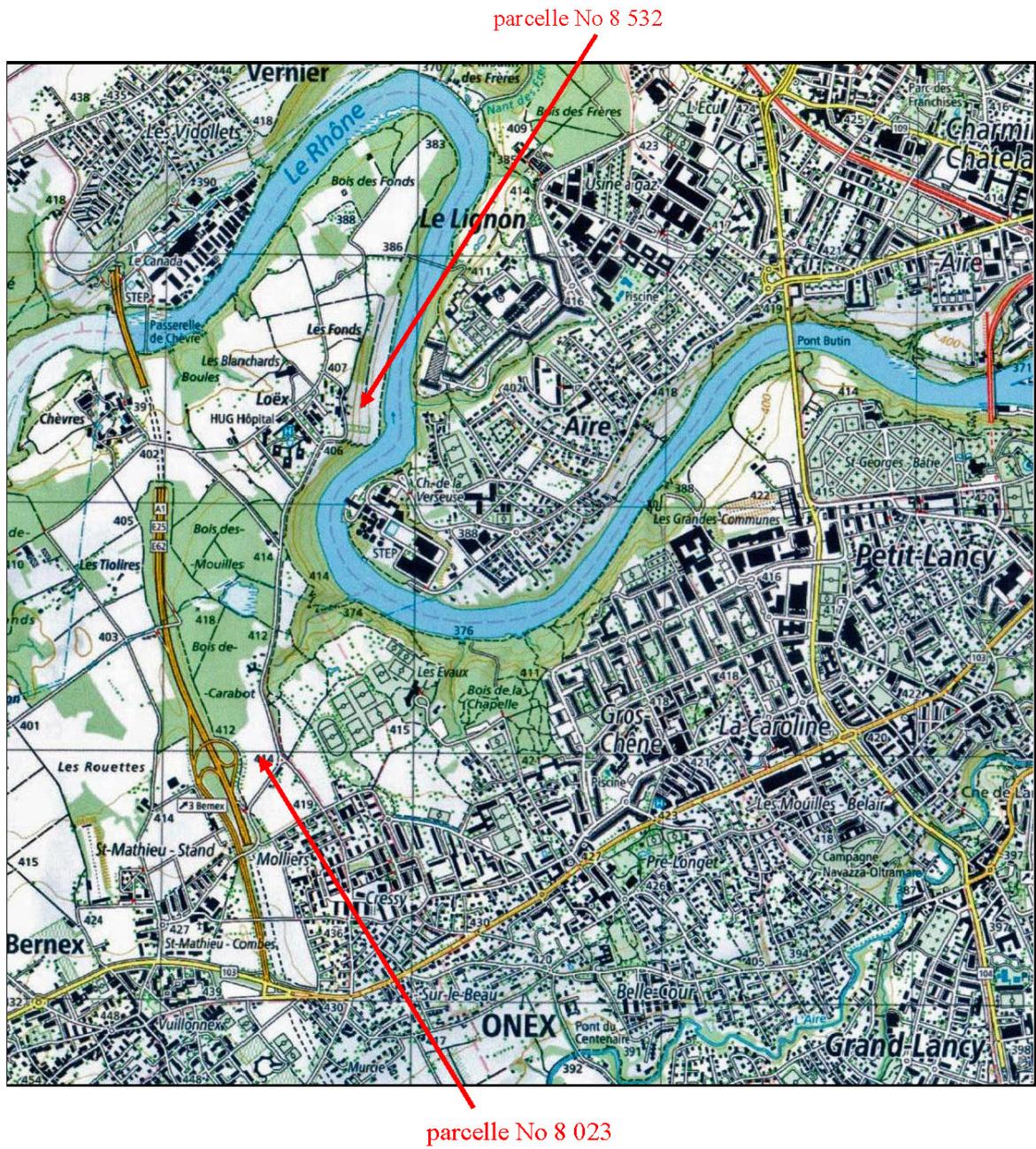


cer membre

chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Genève, le 9 mai 2018

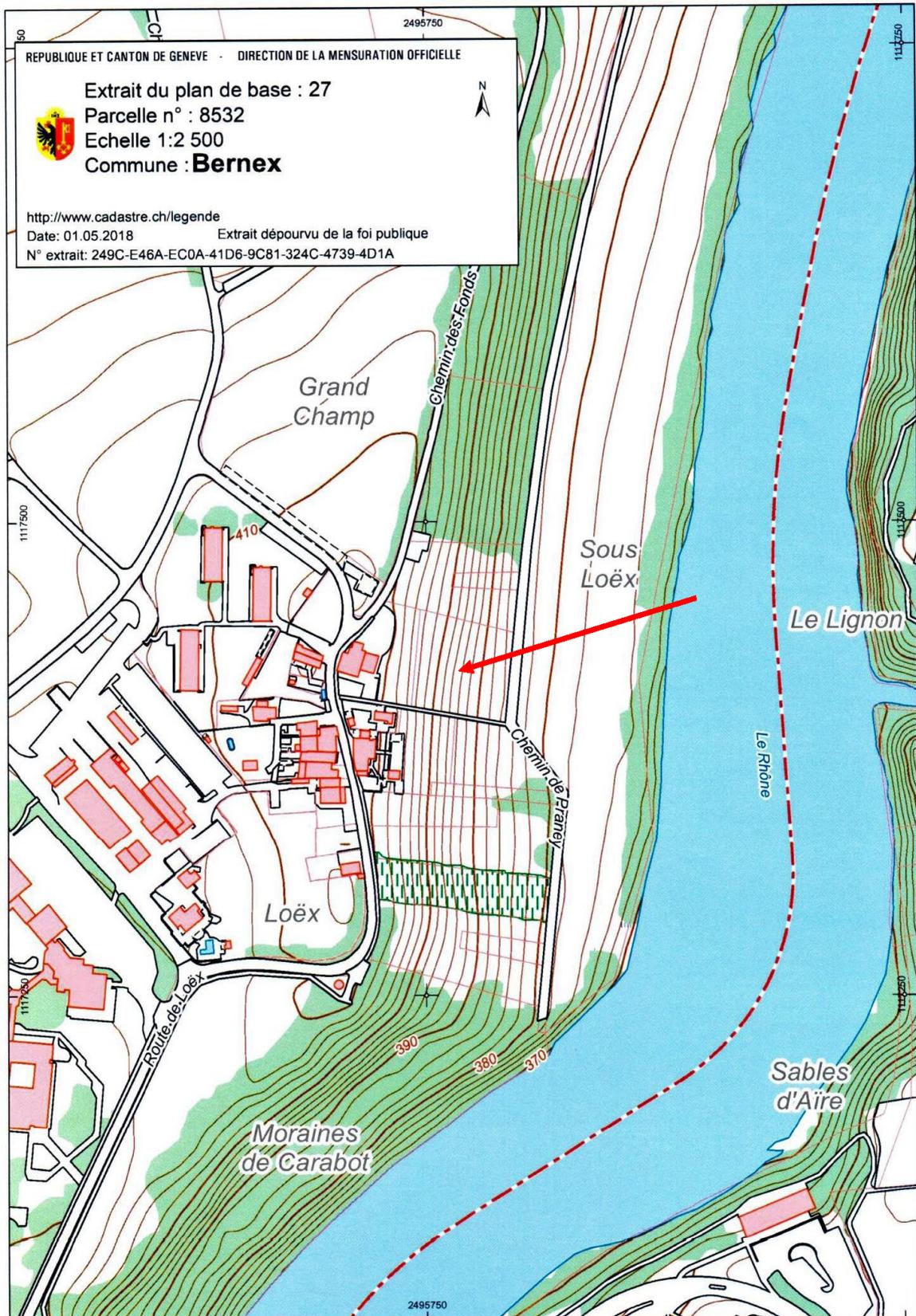
SITUATION & PLAN CADASTRAL



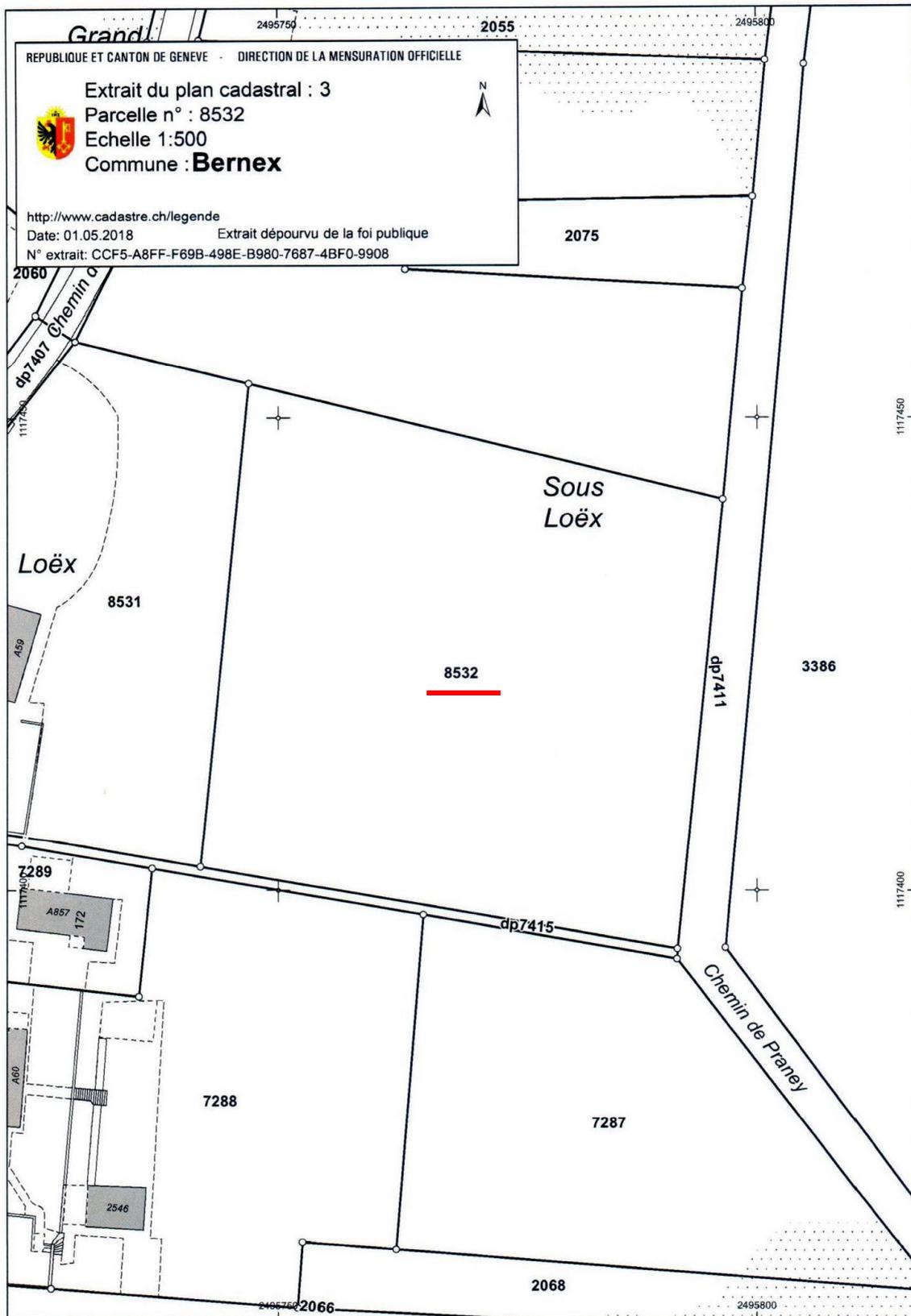
Situation parcelle No 8 023



Situation parcelle No 8 352



Plan cadastral parcelle No 8 352



Extrait du registre foncier Bien-fonds Bernex / 8023



Cet extrait n'a aucun effet juridique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6607 Bernex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	8023
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 52829 16563 63
Surface	44'976 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Bois de Carabot Les Rouettes
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle		
ERNE Christiane Dominique, 21.11.1953	09.10.2002 8589 Transfert	
	15.06.2007 2007/6519/0 Modification	

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

12.12.2000 10802	(C) (Type G) Canalisation de gaz, jusqu'au 23.12.2042 ID.2004/047908, 48190 en faveur de GAZNAT SA SOCIETE POUR L'APPROVISIONNEMENT ET LE TRANSPORT DU GAZ NATUREL EN SUISSE ROMANDE, société anonyme, LAUSANNE
15.12.2006 2006/13448/0	(C) (Type A) Non bâtir (hors-sol et sous-sol) ID.2007/001036, 69262 en faveur de B-F Bernex/8231
15.12.2006 2006/13448/0	(C) (Type D) Restriction d'affectation ID.2007/001038, 69263 en faveur de B-F Bernex/8231

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

15.12.2006 2006/13449/0	(C) Prémption qualifié en faveur de tout propriétaire, jusqu'au 12.12.2031 ID.2007/001052 en faveur de B-F Bernex/8231 Primé par servitude ID.2007/001036 Primé par servitude ID.2007/001038	15.12.2006 2006/13449/0 15.12.2006 2006/13449/0
28.03.2017 2017/2881/0	Séquestre - Conversion du séquestre en saisie définitive Pj. 624 du 24.01.2018 - ID.2017/004174, R.saisie 4713.2	
26.06.2017 2017/6113/0	Saisie définitive ID.2017/004176, R.saisie 4713.3	

Texte contrat

Servitude, (Type G) Canalisation de gaz jusqu'au 23.12.2042, ID.2004/047908, 48190	Voir plan Voir conditions
Servitude, (Type A) Non bâtir (hors-sol et sous-sol), ID.2007/001036, 69262	Une servitude de non bâtir (hors-sol et sous-sol) interdisant toute construction tant hors sol qu'en sous-sol.
Servitude, (Type D) Restriction d'affectation, ID.2007/001038, 69263	Une servitude de restriction d'affectation, en ce sens que le F.S. devra conserver une vocation agricole, viticole et/ou de pépinière à l'exclusion de toute autre affectation.

Page 1 sur 2

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 13.04.2018 Aucun(e)

Date d'impression: 18.04.2018

Extrait du registre foncier Bien-fonds Bernex / 8532



Cet extrait n'a aucun effet juridique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6607 Bernex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	8532
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 57638 57265 08
Surface	2'500 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Sous Loëx
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	Provient de : 2073 B (7299 du 17.07.2009)
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle	
ERNE Christiane Dominique, 21.11.1953	15.06.2007 2007/6519/0 Achat

Mentions

29.04.2008 2008/4602/0	Restriction du droit de propriété (OAT) ID.2008/003781
------------------------	--

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

28.03.2017 2017/2881/0	Séquestre - Conversion du séquestre en saisie définitive Pj. 624 du 24.01.2018 - ID.2017/004174, R.saisie 4713.2
26.06.2017 2017/6113/0	Saisie définitive ID.2017/004176, R.saisie 4713.3

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

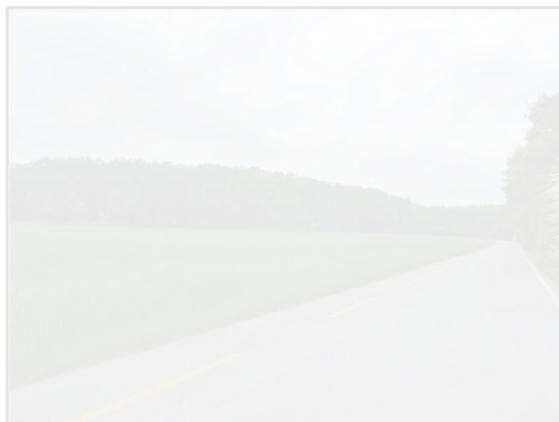
Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au	13.04.2018	Aucun(e)
---------------------------------------	------------	----------

Photos de la grande parcelle No 8 023



Partie parc à chevaux



Partie cultivée en blé, le long de la route de Loëx

Photos de la petite parcelle No 8 532



Vue depuis le haut du terrain



Bas du terrain, accès par chemin enherbé



Vue d'ensemble