

VILLA INDIVIDUELLE A VESENAZ

|                       |
|-----------------------|
| EXPERTISE IMMOBILIERE |
|-----------------------|

PROPRIETE DE :

SI COMKER SA  
Route d'Hermance 24 - 1222 Vérenaz

ETABLI SUR LA DEMANDE DE :

L'Office des Faillites de la République et du Canton de Genève.

Genève, le 26 juin 2019  
PJ/ro

En date du 30 avril 2019, l'Office des Faillites de Genève, a demandé au soussigné de procéder à l'expertise de la propriété sise route d'Hermance 24 à Vézenaz.

Le soussigné s'est rendu sur place le 7 juin 2019 en présence de Monsieur Philippe Borghetti pour la visite des lieux, et après tous les renseignements nécessaires, la présente expertise a été effectuée.

## **1. DONNEES GENERALES**

1.1 Emplacement : Route d'Hermance 24  
1222 Vézenaz

1.2 Zone de construction : zone 5

### **1.3 Cadastre**

Parcelle : n° 9451, plan 39, commune de Collonge-Bellerive

Propriétaire : SI COMKER SA

Contenance : m2 2710

Bâtiments : n° 294 habitation un logement, m2 331  
n° 656, autre bât. < 20m2, m2 11

Servitudes : voir feuillet annexé

Equipement : complet sur place

## **2. SITUATION**

Cette propriété est située en bordure de la route d'Hermance proche du village de Vézenaz, dans un environnement résidentiel de la rive gauche du Lac.

L'accès est direct depuis la route de Thonon puis la route d'Hermance.

Le centre-ville de Genève est à environ 15 minutes en voiture, les équipements de quartier sont au centre du village de Vézenaz, les transports publics sont à proximité.

Bonne situation avec quelques nuisances sonores dues au trafic de la route d'Hermance.

### 3. BATIMENT

Il s'agit d'une villa individuelle avec une toiture à 2 pans et croupes, 2 couverts à voitures et piscine intérieure, construite sur deux niveaux habitables + sous-sol.

Elle a été entièrement rénovée avec des finitions haut de gamme (dernière autorisation en 2010 pour une piscine en sous-sol)

Très bon état d'entretien général.

#### 3.1 Distribution

|                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sous-sol        | : | <ul style="list-style-type: none"><li>un dégagement</li><li>un wc</li><li>une salle de jeux</li><li>un carnotzet</li><li>un local chaufferie</li><li>une cave à vin</li><li>une cave</li><li>un passage de liaison avec armoires</li><li>un local activités</li><li>un local rangement avec armoires</li><li>un réduit</li><li>un local technique</li><li>une buanderie</li><li>un abri</li><li>une surface détente avec petite cuisine</li><li>un local rangement avec armoires</li><li>un fitness</li><li>un vestiaire avec wc</li><li>une surface piscine avec patio, cheminée, jacuzzi, piscine avec fond mobile, hammam, douche, wc et local technique</li></ul> |
| Rez-de-chaussée | : | <ul style="list-style-type: none"><li>un hall d'entrée</li><li>un vestiaire avec penderie</li><li>un wc visiteurs</li><li>un bureau</li><li>un coin tv</li><li>une salle de bains</li><li>un dégagement</li><li>une chambre enfant avec armoires</li><li>une chambre enfant avec armoires et douche</li><li>une cuisine</li><li>une salle à manger</li><li>un grand salon avec cheminée</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Etage           | : | <ul style="list-style-type: none"><li>un espace enfant composé de :</li><li>une chambre</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

un dressing  
une salle de bains  
un espace parental composé de :  
un dégagement  
un dressing  
une salle de bains  
un wc  
une chambre avec dressing  
deux terrasses

### 3.2 Construction

La structure porteuse est en béton armé. Les murs de façades sont crépis avec doublages intérieurs ou isolation périphérique. Les seuils et tablettes sont préfabriqués.

La charpente est en bois avec pannes, chevrons, sablières, isolation et lambris sous chevrons sous les avant-toits. La couverture est en ardoise naturelle et la ferblanterie en cuivre.

Les menuiseries extérieures sont en bois peint avec vitrages isolants, fermées par des stores électriques à rouleau en aluminium, volets en bois et tentes solaires. Les portes intérieures sont en bois naturel.

Le système de chauffage est à gaz à basse température, avec une chaudière et bouilleur Vaillant. Climatisation des chambres et air pulsé pour l'ensemble de la villa.

Les installations sanitaires comportent :

Sous-sol :

- deux wc équipés d'un meuble lavabo et d'un wc.
- une petite cuisine équipée de meubles en bois, d'un plan de travail en granit, d'un évier inox, d'un lave-vaisselle Siemens, d'une cuisinière Siemens, d'une hotte Zug et d'un frigo Liebherr.
- un buanderie équipée d'un bac et de meubles de rangement.
- un espace piscine équipé d'un wc, d'un hammam, d'un jacuzzi et d'une douche italienne.

Rez-de-chaussée :

- un wc visiteurs équipé d'un meuble lavabo et d'un wc.
- une salle de bains équipée d'une baignoire, d'un wc et d'un meuble lavabo.
- une douche équipée d'une douche italienne, d'un wc et d'un meuble lavabo.
- une cuisine équipée de meubles en bois, d'un plan de travail en granit, d'un évier, d'un lave-vaisselle, d'une plaque électrique 5 feux De Dietrich, d'un Teppanyaki, deux fours et un micro-onde Miele, de 2 frigos et un congélateur Gaggenau.

Etage :

- deux salles de bains équipées d'un meuble lavabo, d'une baignoire, d'une douche italienne et d'un wc séparé.

Les appareils sanitaires sont blancs, les alimentations ec et ef sont en cuivre et inox avec traitement de l'eau, les écoulements en gébérît.

Système domotique pour les équipements électriques, led dans certains faux-plafonds et escalier, caméra de surveillance, ouverture de porte par détection de présence, interphone

La décoration intérieure est particulièrement soignée, les sols sont en parquet massif et grès cérame dans les pièces d'eau, les murs en stucco, les plafonds en staff, l'intérieur des armoires en cèdre du Liban.

L'espace piscine est en granit et pierre naturelle, le sol du patio est recouvert de sable avec une surface en verre, les plafonds sont en partie vitrés sur l'extérieur et en staff avec éclairage indirect, le revêtement de la piscine est en pierre naturelle avec fond mobile.

Très bon état d'entretien général.

### **3.3 Aménagements extérieurs**

Cette parcelle plane est entièrement engazonnée est délimitée par une clôture. L'entrée est fermée par un muret et portail automatique en métal avec piliers en pierre naturelle.

Cette propriété bénéficie d'un très beau parc avec des plantations d'essences diverses et de terrasses en pavés et pierre naturelle.

Bon état d'entretien général.

## **4. DOCUMENTS CONSULTES**

Plan cadastral, échelle 1/500ème

Extraits du registre foncier

Plans réduits du bureau Ambrosetti architecte du 4 février 2013

Evaluation de M. Hamel architecte du 18 janvier 2019

Cube SIA estimé sur la base des plans remis

## **5. REMARQUES**

Les travaux d'entretien ci-dessous sont à prévoir à court terme :

- réfection des barrières en bois des balcons
- réfection du crépi des soubassements des façades
- réfection du fond mobile de la piscine (montant estimé à frs 40'000,--)

Un générateur électrique reposant sur la parcelle n° 9452 alimente les deux propriétés.

Actuellement les parcelles n° 9451 et n° 9452 sont réunies, il faudra donc prévoir de les séparer.

Le permis d'occuper n'a pas été établi.

Cette parcelle fait partie du plan directeur mis à jour le 10 avril 2019. Il est mentionné que

cette dernière pourrait être un jour déclassée pour la construction d'immeubles.

Il est à noter une servitude de passage en charge en faveur de l'état de 170m2.

Compte tenu de l'historique de la parcelle et de l'absence de mention au registre spécifique, le risque de pollution est très faible.

Le propriétaire n'a pas souhaité que l'expert prenne des photos.

Le calcul de la valeur intrinsèque tient compte du taux de vétusté.

## 6. ESTIMATION DES VALEURS

### 6.1 Généralités

|                                      |        |          |
|--------------------------------------|--------|----------|
| Cube SIA (116) habitation, environ : | m3     | 4500     |
| Cube SIA (116) couvert 1, environ :  | m3     | 170      |
| Cube SIA (116) couvert 2, environ :  | m3     | 120      |
| Surface habitable, environ :         | m2     | 508      |
| IUS : env. 0,187                     |        |          |
| Valeur actuelle villa au m3          |        |          |
| estimation :                         | frs/m3 | 2'200,-- |
| Valeur actuelle couvert au m3        |        |          |
| estimation :                         | frs/m3 | 500,--   |
| Valeur actuelle du terrain au m2 :   | frs/m2 | 1'700,-- |

### 6.2 Valeur intrinsèque

|                                         |           |        |          |       |               |
|-----------------------------------------|-----------|--------|----------|-------|---------------|
| Terrain :                               | 2710 m2 à | frs/m2 | 1'700,-- | Frs   | 4'607'000,--  |
| Habitation n° 294 :                     | 4500 m3 à | frs/m3 | 2'200,-- | Frs   | 9'900'000,--  |
| Couvert 1 :                             | 170 m3 à  | frs/m3 | 500,--   | Frs   | 85'000,--     |
| Couvert 2 :                             | 120 m3 à  | frs/m3 | 500,--   | Frs   | 60'000,--     |
| Piscine intérieure 4m x 11m :           |           |        | estimé à | Frs   | 500'000,--    |
| A déduire réfection fond mobile piscine |           |        |          | - Frs | 40'000,--     |
| Aménagements extérieurs :               |           |        | estimé à | Frs   | 450'000,--    |
|                                         |           |        | TOTAL    | Frs   | 15'562'000,-- |
|                                         |           |        |          |       | =====         |

### 6.3 Valeur de rendement :

non considérée

6.4 Valeur de gage :

non considérée

Après visite des lieux, et compte tenu de ce qui précède, l'expert estime la valeur de cette propriété en l'état et libre d'occupant à la somme de :

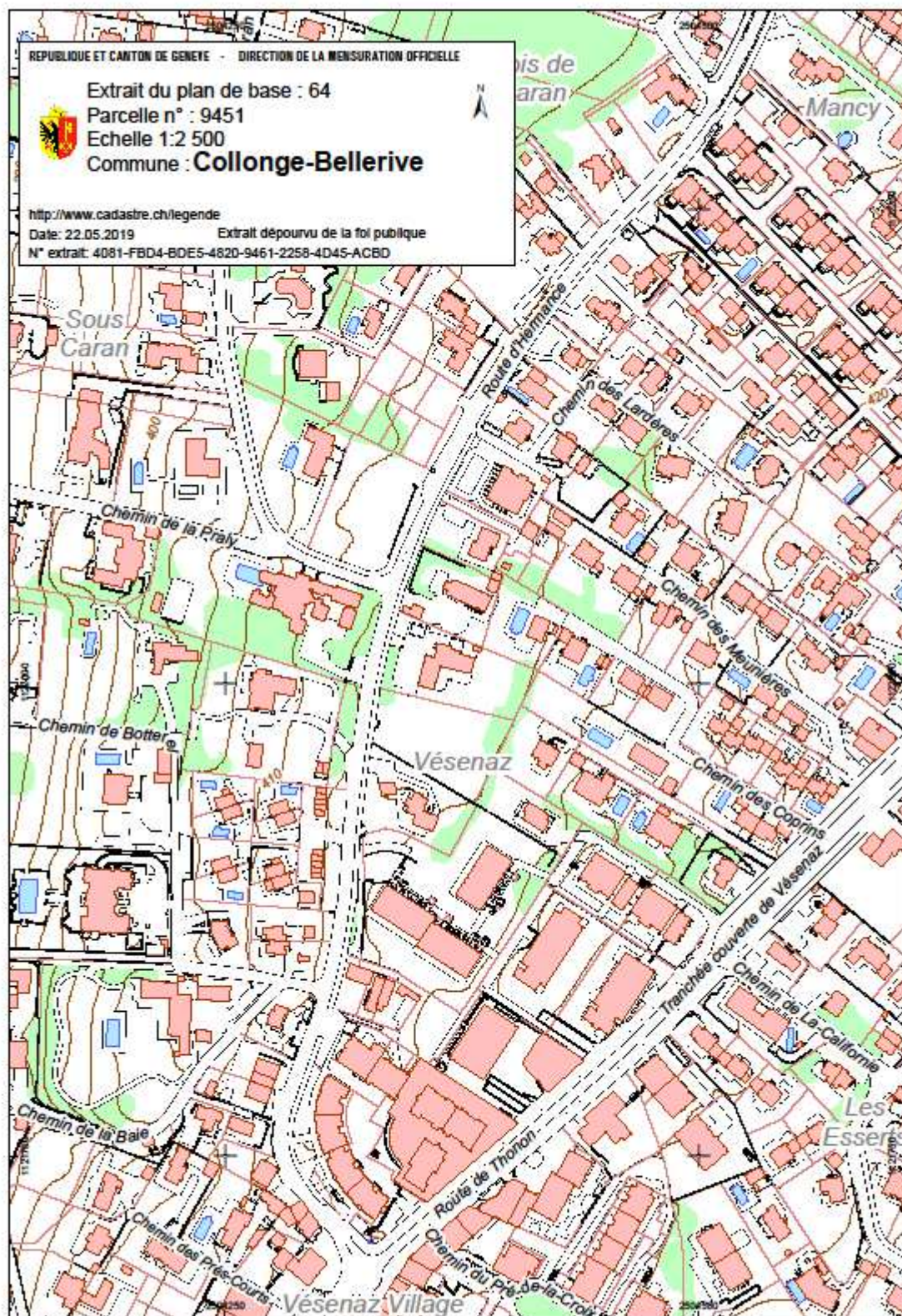
**FRS 15'562'000,--**

=====

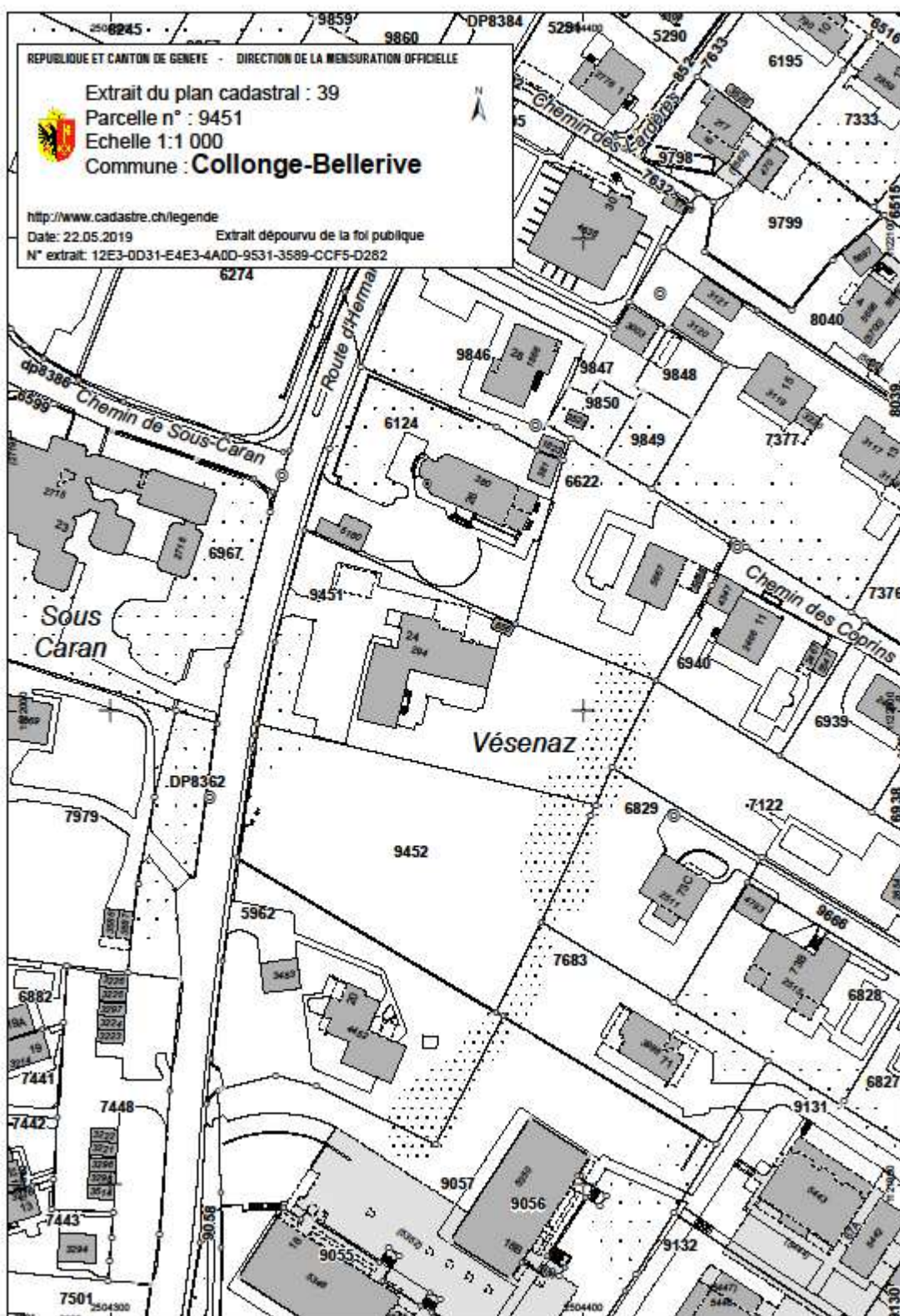
(quinze millions cinq cent soixante-deux mille francs)

Genève, le 26 juin 2019  
PJ/ro

Patrik JEANNERAT  
Architecte









## Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

### Dépourvu de foi publique

Produit le 22.05.2019

---

|                    |                                |                    |                          |
|--------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Commune:           | <b>Collonge-Bellerive (16)</b> |                    |                          |
| Immeuble No:       | <b>9451</b>                    | Type: <b>Privé</b> | Surface(m2): <b>2710</b> |
| Plan(s) No(s):     | <b>39</b>                      |                    |                          |
| Nom Local(locaux): | <b>Vésenaz</b>                 |                    |                          |

---

### BATIMENT(S)

|                |                                       |                                 |
|----------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| No: <b>294</b> | Surface (m2 sur parcelle): <b>331</b> | Surface totale (m2): <b>331</b> |
| Destination:   | <b>Habitation un logement</b>         |                                 |
| Adresse(s):    | <b>Route d' Hermance 24</b>           |                                 |

---

|                |                                      |                                |
|----------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| No: <b>656</b> | Surface (m2 sur parcelle): <b>11</b> | Surface totale (m2): <b>11</b> |
| Destination:   | <b>Autre bât. &lt; 20 m2</b>         |                                |

---

### 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 16/9451

Le nom du propriétaire est désormais disponible seulement à partir d'un extrait sur le site  
<https://ge.ch/terextraitfoncier>

---



## Extrait du registre foncier Bien-fonds Collonge-Bellerive / 9451



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

### Etat descriptif de l'immeuble

|                                      |                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commune politique                    | 6616 Collonge-Bellerive                                                                                                                                             |
| Tenue du registre foncier            | fédérale                                                                                                                                                            |
| Numéro d'immeuble                    | 9451                                                                                                                                                                |
| Forme de registre foncier            | fédérale                                                                                                                                                            |
| E-GRID                               | CH 37638 15465 69                                                                                                                                                   |
| Surface                              | 2'710 m², Mensuration Officielle                                                                                                                                    |
| Mutation                             |                                                                                                                                                                     |
| Numéro(s) plan(s):                   | Aucun                                                                                                                                                               |
| Part de surface grevée               |                                                                                                                                                                     |
| Nom local                            | Vésenaz                                                                                                                                                             |
| Couverture du sol                    |                                                                                                                                                                     |
| Bâtiments/Constructions              | Bâtiment plus petit que<br>20m2, N° bâtiment: 656, 11<br>m²<br>Habitation à un seul      Route d'Hermance 24, 1222 Vésenaz<br>logement, N° bâtiment: 294,<br>331 m² |
| Mention de la mensuration officielle |                                                                                                                                                                     |
| Observation                          | Provient de : 8126 A<br>(12840 du 08.12.2009)                                                                                                                       |
| Immeubles dépendants                 | Aucun(e)                                                                                                                                                            |

### Propriété

|                                        |                        |
|----------------------------------------|------------------------|
| Propriété individuelle                 |                        |
| SI COMKER SA, société anonyme, GENEVE, | 11.07.1972 A1929 Achat |

### Mentions

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 26.03.1930 A406 | Précarité ID.2007/000308 |
|-----------------|--------------------------|

### Servitudes

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21.06.1912 D134-92 | (D) (Type A) Interdiction de certaines constructions<br>(limitation d'assiette FD et FS, voir rubrique exercice)<br>ID.2010/003095, 77749<br>à charge de B-F Collonge-Bellerive/9452                                                                                 |
| 29.12.1961 A2783   | (D) (Type D) Interdiction de certains établissements<br>(limitation d'assiette FD, voir rubrique exercice)<br>ID.2010/003130, 70951<br>à charge de B-F Collonge-Bellerive/6938<br>à charge de B-F Collonge-Bellerive/6939<br>à charge de B-F Collonge-Bellerive/6940 |
| 29.12.1961 A2783   | (D) (Type A) Destination de villas (limitation d'assiette<br>FD, voir rubrique exercice) ID.2010/003134, 70952<br>à charge de B-F Collonge-Bellerive/6938<br>à charge de B-F Collonge-Bellerive/6939<br>à charge de B-F Collonge-Bellerive/6940                      |
| 17.10.1969 A2560   | (C) (Type G) Canalisations multiples ID.2010/003154,<br>71802<br>en faveur de B-F Collonge-Bellerive/6622<br>en faveur de B-F Collonge-Bellerive/6938<br>en faveur de B-F Collonge-Bellerive/6939<br>en faveur de B-F Collonge-Bellerive/6940                        |
| 17.10.1969 A2560   | (C) (Type G) Canalisation d'égout ID.2010/003217,<br>71803-A<br>en faveur de B-F Collonge-Bellerive/6938<br>en faveur de B-F Collonge-Bellerive/6939                                                                                                                 |
| 17.10.1969 A2560   | (C) (Type G) Canalisation d'égout ID.2010/003218,<br>71803-B<br>en faveur de B-F Collonge-Bellerive/6622<br>en faveur de B-F Collonge-Bellerive/6940                                                                                                                 |
| 22.06.2000 5292    | (C) (Type C) Destination de route ID.2004/045945,<br>46522<br>en faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE                                                                                                                                                              |

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

|                                                           |                            |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage) |                            |
| 29.01.2016 2016/912/0                                     | (C) IP gage ID.2016/001029 |



09.01.2018 2018/122/0  
22.02.2019 2019/1567/0

en faveur de RAMPINI & CIE SA, société anonyme,  
GENEVE (IDE: CHE-105.818.043)  
Saisie(s) définitive ID.2018/000171, R.saisie 5057.1  
Saisie(s) ID.2019/001368

#### Texte contrat

Servitude, (Type C) Assiette : symbole C3 au plan original annexé au RS  
Destination de route,  
ID.2004/045945, 46522  
Servitude, (Type A) FD 6622 limité au périmètre de l'ancienne parcelle 4748A, figurée par la zone L3,  
Interdiction de certaines constructions (limitation au RS  
d'assiette FD et FS, voir..., FS limité au périmètre de l'ancienne parcelle figurée par la zone D1, voir BD et plan RF annexé au RS.  
ID.2010/003095, 77749 Voir photocopies (DI 34 N°92 et T 563 N°48) annexées au RS  
Servitude, (Type D) FD 9451 limité au périmètre de l'ancienne parcelle 8126A, figurée par la zone L3, voir BD et plan RF annexé  
Interdiction de certains au RS  
établissements (limitation Voir photocopie annexée au RS.  
d'assiette FD, voir rubri...,  
ID.2010/003130, 70951  
Servitude, (Type A) FD 9451 limité au périmètre de l'ancienne parcelle 8126A, figurée par la zone L3, voir BD et plan RF annexé  
Destination de villas au RS  
(limitation d'assiette FD, Voir photocopie annexée au RS 70951.  
voir rubrique exercice),  
ID.2010/003134, 70952  
Servitude, (Type G) Voir photocopie annexée au RS.  
Canalisations multiples, Assiette : trait interrompu teinté en bleu au plan annexé à la Pj A.2783/1961  
ID.2010/003154, 71802  
Servitude, (Type G) Assiette : trait interrompu teinté en bleu au plan original annexé au RS 71802.  
Canalisation d'égout,  
ID.2010/003217, 71803-A Voir photocopie annexée au RS.

Rapport de droit A  
Assiette : trait interrompu teinté en bleu au plan original annexé au RS 71802.

Servitude, (Type G)  
Canalisation d'égout,  
ID.2010/003218, 71803-B Voir photocopie annexée au RS.

#### Rapport de droit B

#### Droits de gage immobilier

15.02.2011 2011/1424/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 10'000'000.00, 1er rang,  
Intérêt max. 12%, Droit de gage individuel  
Porteur BANQUE CANTONALE VAUDOISE, entreprise de droit public, 15.02.2011 2011/1424/0  
LAUSANNE

#### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 11.04.2019 Aucun(e)

#### Explications :

1. 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.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

#### Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Données historiques:                    | Non affiché |
| Numéro de radiation:                    | Non affiché |
| Structure détaillée de la propriété:    | Non affiché |
| ID des autres droits:                   | Affiché     |
| ID des gages immobiliers:               | Non affiché |
| Tous les titres de droit:               | Affiché     |
| Extrait détaillé des autres droits:     | Affiché     |
| Extrait détaillé des gages immobiliers: | Affiché     |