

# Etienne GAILLARD

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

## RAPPORT D'EXPERTISE



**Propriété située au chemin des Bougeries No 16 à Plan-les-Ouates, GE**

**Avril 2019**

*4 chemin des Bois Saint-Victor  
Tél. +41 (0)22 735.12.68*

*CH – 1236 Cartigny / Genève  
E-mail [eg@gaillard-archi.ch](mailto:eg@gaillard-archi.ch)*

Propriété située au 16 chemin des Bougeries à Plan-les-Ouates, GE

Parcelle 4779 de 1 654 m<sup>2</sup>, commune de Plan-les-Ouates

avec dépendances pour 1/7 de 3710 de 13 m<sup>2</sup>,  
pour 1/72 de 4569 de 1096 m<sup>2</sup> et 1/7 de 5885 de 560 m<sup>2</sup>

propriété de Monsieur Petr TEREBOV et de Madame Olga TEREBOVA  
chacun à raison de 1/2

Servitudes : Selon extraits annexés

Zone de construction : 5<sup>e</sup> zone (villa).

La présente notice est établie à la demande de la Chambre de surveillance des Office de poursuites, afin de déterminer la valeur vénale du bien.

L'expert a visité la propriété le 25 mars 2019. Il a pris connaissance du rapport d'expertise établi le 18 décembre 2018 par M. Flavio Brisotto / Geofico SA.

### **Situation, description :**

Propriété située sur la partie sud de la commune de Plan-les-Ouates, du côté de Saconnex-d'Arve, à environ 5 km du centre-ville de Genève. Quartier de villas dominant la route de Saint-Julien, lieu-dit « Sur la Butte », au-dessus de la zone industrielle.

Terrain plat, emplacement sans nuisances, accès par un chemin vicinal, sans issue. Alentours de villas de moyen standing, zone de vignes à 100 mètres. Situation à l'écart des transports publics.

Vaste villa de style contemporain avec garage indépendant, construite dans le courant des années 1980. Toiture en pente à pans multiples.

### **Distribution :**

Vaste villa indépendante comprenant :

**Sous-sol** *accessible également par escalier extérieur*

- Chaufferie et local citerne
- Buanderie
- Abri PC
- Bureau 15 m<sup>2</sup> avec jour naturel
- 4 caves de 12 à 26 m<sup>2</sup>

**Rez-de-chaussée**

- Hall d'entrée et dressing 10 m<sup>2</sup>
- Cuisine 16 m<sup>2</sup>, ouverte sur le salon
- Salons attenants de 35 et 42 m<sup>2</sup>
- WC invités
- Bureau 23 m<sup>2</sup>

*et en demi-niveau supérieur*

- 2 chambres de 14 m<sup>2</sup>
- WC / douche

### **1<sup>er</sup> étage**

- 3 chambres de 14 à 16 m<sup>2</sup>
- Salle-de-bains
- Suite parentale avec dressing, vaste salle-de-bains et chambre 24 m<sup>2</sup>
- Terrasse couverte 9 m<sup>2</sup>

### **Extérieur**

- Garage indépendant, pour 2 à 3 voitures
- Patio / terrasse couverte côté ouest

Vaste distribution, surface habitable env. 315 m<sup>2</sup>, 11 pièces dont 7 chambres, sous-sol semi-aménagé.

### **Construction :**

Traditionnelle et massive, de bonne qualité courante, quelques aménagements récents de standard luxueux. Construction d'origine datant du début des années 1980, extension dans le courant des années 1990, importantes rénovations intérieures en 2010.

Sous-sol et structure en béton-armé, façades en maçonnerie avec doublages et isolation intérieurs, ferblanterie en cuivre, couverture en tuiles de terre cuite courbes posées sur une sous-toiture en Eternit ondulé (probable présence d'amiante), isolation thermique dans le plancher des combles (toiture froide).

Chauffage central au mazout, citerne métallique 8'000 lt. en cave, chaudière Hoval, distribution de chaleur par radiateurs au sous-sol, par le sol dans les niveaux habitables.

Fenêtres en PVC avec partie externe en alu thermolaqué blanc, vitrages isolants, volets en bois, à palettes.

Revêtements de sols en carrelage pour les parties aménagées du sous-sol, la cuisine, l'entrée, le séjour et les sanitaires. Chambres et escaliers en parquet chêne à larges lames. Revêtements muraux en plâtre peint.

Menuiseries intérieures modernes, en bois laqué, ton blanc (éléments provenant d'Italie).

Cuisine de standard luxueux avec meubles et appareils encastrés, plan de travail et îlot en pierre naturelle. Salle de bains parents avec baignoire en pose libre au centre de la pièce

Aménagements extérieurs : portail d'entrée motorisé en alu thermolaqué, cour d'entrée en bitume, terrasses et cheminements en dalles de béton lavé, couverture du patio en lames métalliques orientables (genre Pergolet), quelques arbres et arbustes décoratifs, propriété clôturée avec de hautes haies sur le pourtour, reste du jardin en pelouse.

L'enveloppe extérieure date de la construction d'origine, le crépissage est en bon état mais d'aspect terne, les boiseries – volets et avant-toits - ont besoin d'être repeints. De nombreuses tuiles sont cassées. La toiture nécessite une importante révision.

Les finitions intérieures sont récentes et en très bon état

Les aménagements extérieurs sont délaissés, les haies nécessiteraient une taille de remise en forme, la pelouse est en mauvais état.

Certains travaux de reprise d'entretien délaissés, sont nécessaires à court terme.

**Estimation :****I VALEUR INTRINSEQUE**

-Terrain			
1 654 m2 à Fr. 950/m2 =	Fr.		1'571'000
Parcelles de dépendance, env. 97 m2	Fr.		10'000
- Construction villa			
env. 1'760 m3 à Fr. 950/m3 =		1'672'000	
moins vétusté, env. 28 % =		<u>.468'000</u>	
valeur résiduelle villa	Fr.		1'204'000
- Construction garage			
env. 170 m3 à Fr. 350/m3 =		60'000	
moins vétusté, env. 25 % =		<u>.15'000</u>	
valeur résiduelle garage	Fr.		45'000
Aménagements extérieurs, taxes, raccordements, et divers, env.	Fr.		150'000
			-----
<b>Total, valeur intrinsèque</b>	<b>Fr.</b>		<b>2'980'000</b>

- Volume selon norme SIA No 116, calculé sur la base de plans et de mesures sur place
- Le coefficient d'utilisation du sol CUS réalisé est de 0,20 (SBP env. 352 m2), il existe un potentiel d'extension de la surface brute de planchers de 85 m2 (CUS admis 0,25).

**II RENDEMENT**

La maison est occupée par ses propriétaires. L'estimation de la valeur de rendement pour une telle propriété ne permet pas d'aboutir à un résultat réaliste. Il est par conséquent renoncé à utiliser cette méthode

**III VALEUR DE MARCHÉ**

Il n'a pas été relevé de transactions récentes dans le voisinage immédiat. Pour mémoire, la propriété avait été acquise pour Fr. 2'520'000 en 2008 (source : publications du Registre Foncier). Compte tenu de l'ancienneté de la transaction et de l'évolution (à la baisse) du marché immobilier, cette indication n'a qu'un caractère indicatif.

N°	N° PJ	Commune	Date
1	7615	Plan-les-Ouates	10/7/2008
<p>10.07.2008 - Plan-les-Ouates - Affaire 2008/7615/0 - Prix total de l'affaire:  <b>Fr. 2'520'000.--</b> (frais annexes). Achat (01) - Ancien(s) propriétaire(s): KLEBER Nadia, 1218 Le Grand-Saconnex, PANARELLI Sieglinde, 1228 Plan-les-Ouates. - Nouveau(x) propriétaire(s): TEREBOV Petr, 1213 Onex, TEREBOVA Olga, 1213 Onex, cop. 1/2 chacun, Bien-fonds Plan-les-Ouates/4779, 1654 m2, Avec bâtiment(s): Etablissement de soins, 2827, 212 m2, Garage privé, 2828, 50 m2, chemin des Bougeries 16.</p>			

Selon les dires des propriétaires, ils ont entrepris en 2010 d'importants travaux de rénovations – remplacement des fenêtres, réfection des sols, menuiseries intérieures, cuisine et locaux sanitaires – pour un montant avoisinant le million.

En fonction de ces différents éléments, le prix de revient de la propriété excède Fr. 3'500'000.

Une densification des constructions serait envisageable, mais nécessiterait la démolition du bâtiment existant en vue de l'implantation de nouvelles habitations en ordre contigu. Cette solution aurait été possible avant la récente rénovation, mais le montant des travaux investis serait alors perdu et rend cette possibilité peu réaliste dans l'immédiat.

La propriété est actuellement offerte à la vente par la Régie Grange pour un montant de Fr. 3'950'000. La mise sur le marché est récente et il n'y a pour l'instant pas de contacts positifs. La somme demandée paraît élevée.

#### IV VALEUR VENALE

Les atouts de cette propriété sont sa situation calme et le grand nombre de chambres. En revanche, certains travaux d'entretien de l'enveloppe sont nécessaires à court terme.

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

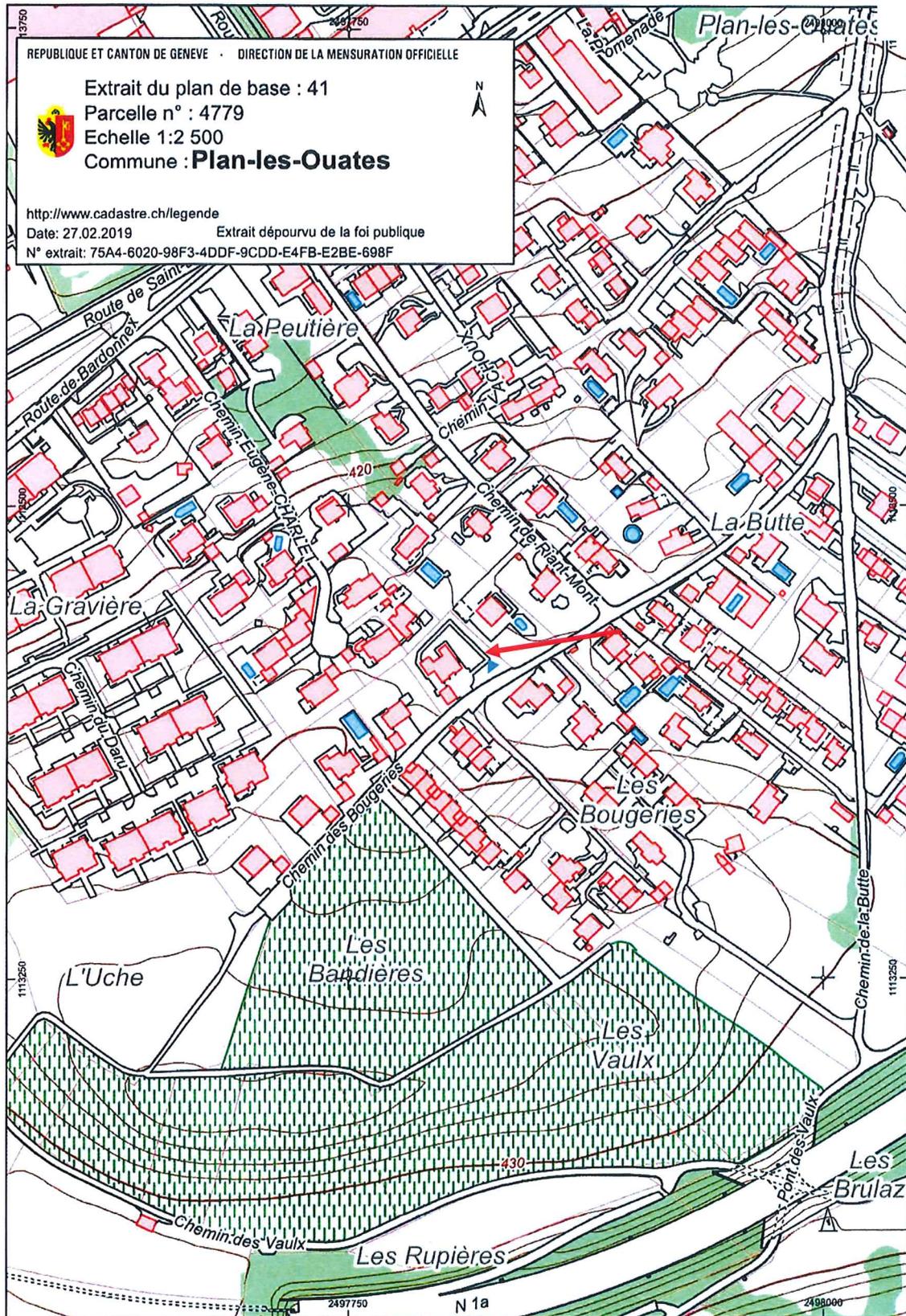
**Fr. 2'980'000**

Etienne GAILLARD  
Architecte dipl. HES

**cei** <sup>+</sup> membre  
expert  
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Genève, le 9 avril 2019

SITUATION





## EXTRAITS DU REGISTRE FONCIER

Date d'impression: 03.09.2018

## Extrait du registre foncier Bien-fonds Plan-les-Ouates / 4779



Cet extrait n'a aucun effet juridique

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	6633 Plan-les-Ouates
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4779
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 22821 76563 65
Surface	1'654 m <sup>2</sup> , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Les Bandières
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: 2828, 50 m <sup>2</sup> Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 2827, 212 m <sup>2</sup>

Chemin des Bougeries 16, 1228 Plan-les-Ouates

**Mention de la mensuration officielle**Observation  
Immeubles dépendantsPlan-les-Ouates/3710 Quote-part inconnue  
Plan-les-Ouates/4669 Quote-part inconnue  
Plan-les-Ouates/6885 Quote-part inconnue**Propriété**COP Plan-les-Ouates/4779-3 sur 1/2  
COP Plan-les-Ouates/4779-4 sur 1/2**Mentions**

24.10.2014 2014/9340/0

Blocage ID.2014/006804

**Servitudes**

Aucun(e)

**Charges foncières**

Aucun(e)

**Annotations**

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

12.07.2017 2017/6943/0

Réquisition de vente ID.2017/004428, R.saisie 4994.1

**Texte contrat**

Aucun(e)

**Droits de gage immobilier**

10.07.2008 2008/7616/0

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'700'000.00, 1er rang,  
Intérêt max. 12%, Droit de gage individuel  
Porteur UBS SA (UBS AG), société anonyme, ZURICH ET BALE (IDE :11.05.2015 2016/4363/0  
CHE-101.329.661)

16.06.2009 2009/6962/0

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 300'000.00, 2ème rang,  
Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de  
gage individuel  
Porteur UBS SA (UBS AG), société anonyme, ZURICH ET BALE (IDE :11.05.2015 2016/4363/0  
CHE-101.329.661)

08.11.2011 2011/11215/0

Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 120'000.00, 3ème rang,  
Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de  
gage individuel  
Porteur UBS SA (UBS AG), société anonyme, ZURICH ET BALE (IDE :11.05.2015 2016/4363/0  
CHE-101.329.661)**Affaires en suspens**

Affaires du registre foncier jusqu'au 29.08.2018 Aucun(e)

## Extrait du registre foncier Part de copropriété Plan-les-Ouates / 4779-3



Cet extrait n'a aucun effet juridique

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6633 Plan-les-Ouates
Tenu du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4779-3
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 84801 28910 80
Immeuble de base	B-F Plan-les-Ouates/4779
Quote-part	1/2
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Propriété individuelle	
TEREBOV Petr, 05.03.1975	10.07.2008 2008/7615/0 Achat

### Mentions

14.07.2008 2008/7784/0	(C) Restriction du droit d'alléner (LPP) ID.2008/008518 en faveur de SAMMELSTIFTUNG VITA, fondation, 07.10.2014 2014/8758/0 Mise à jour du ZURICH (IDE : CHE-110.227.899) bénéficiaire
24.10.2014 2014/9340/0	Blocage ID.2014/006604

### Servitudes

Aucun(e)

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

16.10.2015 2015/9911/0	Saisie(s) définitive - Modification : Pj. 13121 du 23.12.2015 - ID.2015/009230, R.saisie 4825.1
21.09.2016 2016/9297/0	Saisie(s) définitive - Modification : Pj. 12980 du 20.12.2016 - ID.2016/007811, R.saisie 4825.2
25.01.2017 2017/768/0	Saisie(s) définitive ID.2017/000698, R.saisie 4825.3
15.03.2017 2017/2476/0	Saisie(s) définitive ID.2017/001679, R.saisie 4825.4
07.08.2017 2017/7797/0	Saisie(s) définitive ID.2017/004703, R.saisie 4825.5
14.09.2017 2017/9088/0	Saisie(s) définitive ID.2017/005505, R.saisie 4825.6
11.12.2017 2017/12529/0	Saisie(s) définitive ID.2017/008047, R.saisie 4825.7
08.01.2018 2018/93/0	Saisie(s) définitive ID.2018/000144, R.saisie 4825.8
10.08.2018 2018/7486/0	Saisie(s) définitive ID.2018/005143

### Texte contrat

Aucun(e)

### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 29.08.2018 Aucun(e)

### Explications:

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.
- ID = numéro d'identification d'un droit, 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:	Affiché
ID des autres droits:	Non affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Date d'impression: 03.09.2018

## Extrait du registre foncier Part de copropriété Plan-les-Ouates / 4779-4



Cet extrait n'a aucun effet juridique

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6633 Plan-les-Ouates
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4779-4
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 85101 28980 53
Immeuble de base	B-F Plan-les-Ouates/4779
Quote-part	1/2
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

Propriété individuelle	
TEREBOVA Olga, 09.10.1975	10.07.2008 2008/7615/0 Achat

### Mentions

24.10.2014 2014/9340/0	Blocage ID.2014/006804
------------------------	------------------------

### Servitudes

Aucun(e)

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

21.09.2016 2016/9298/0	Saisie(s) définitive ID.2016/007812, R.saisie 4904.1
12.01.2018 2018/256/0	Saisie(s) définitive ID.2018/000213, R.saisie 4904.2
10.08.2018 2018/7485/0	Saisie(s) définitive ID.2018/005142

### Texte contrat

Aucun(e)

### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au	29.08.2018	Aucun(e)
---------------------------------------	------------	----------

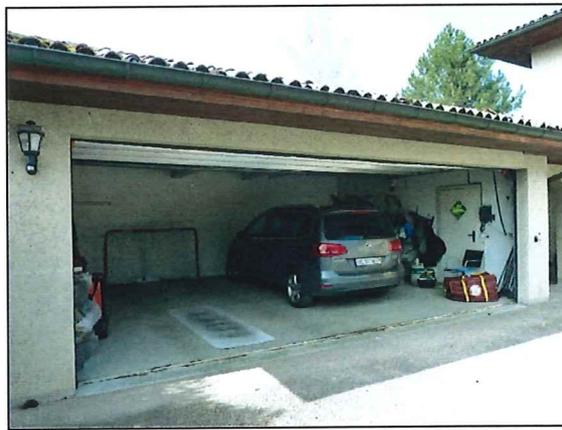
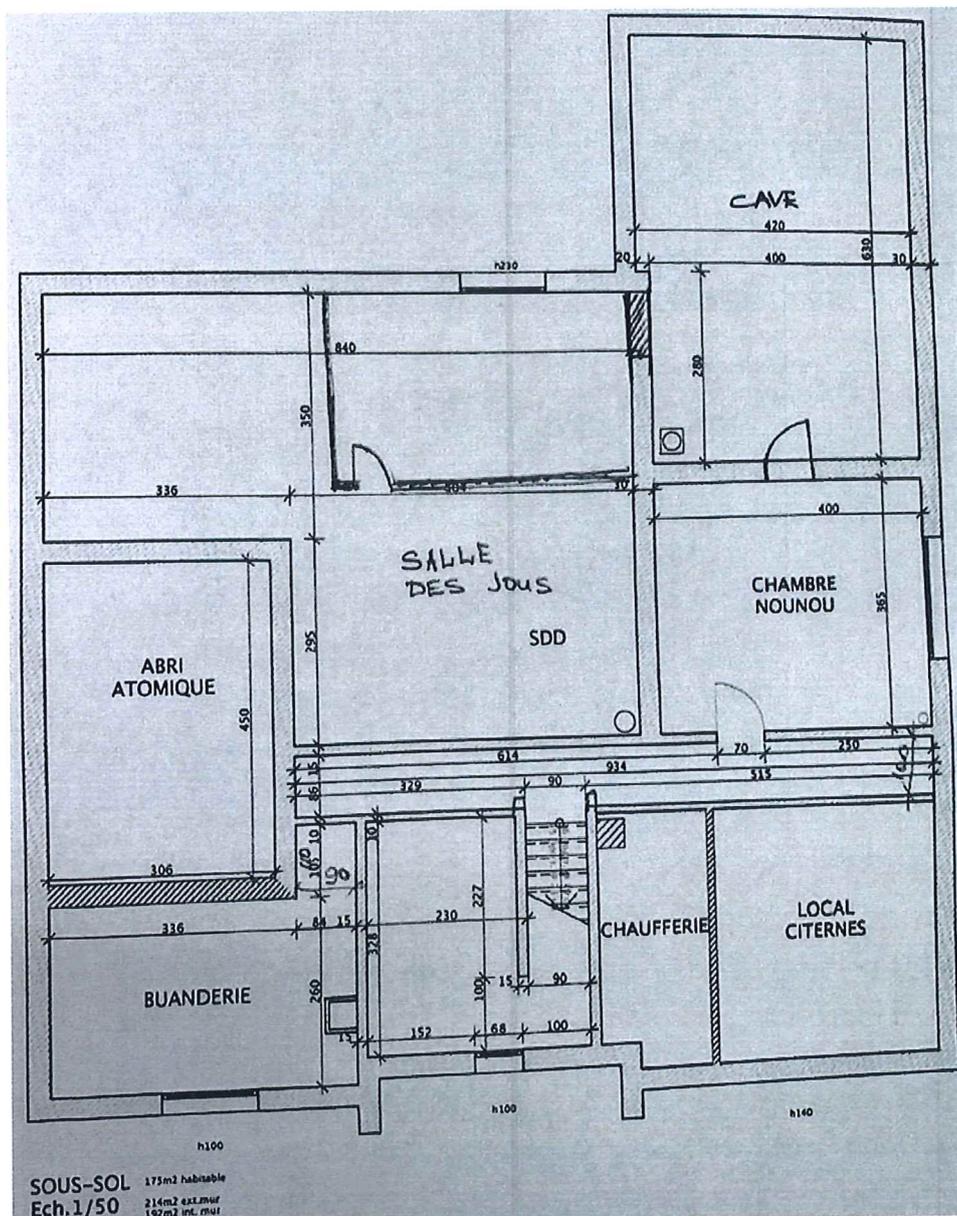
### Explications:

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominante servante indéterminée; DI = fonds dominants indéterminés.
- ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.

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

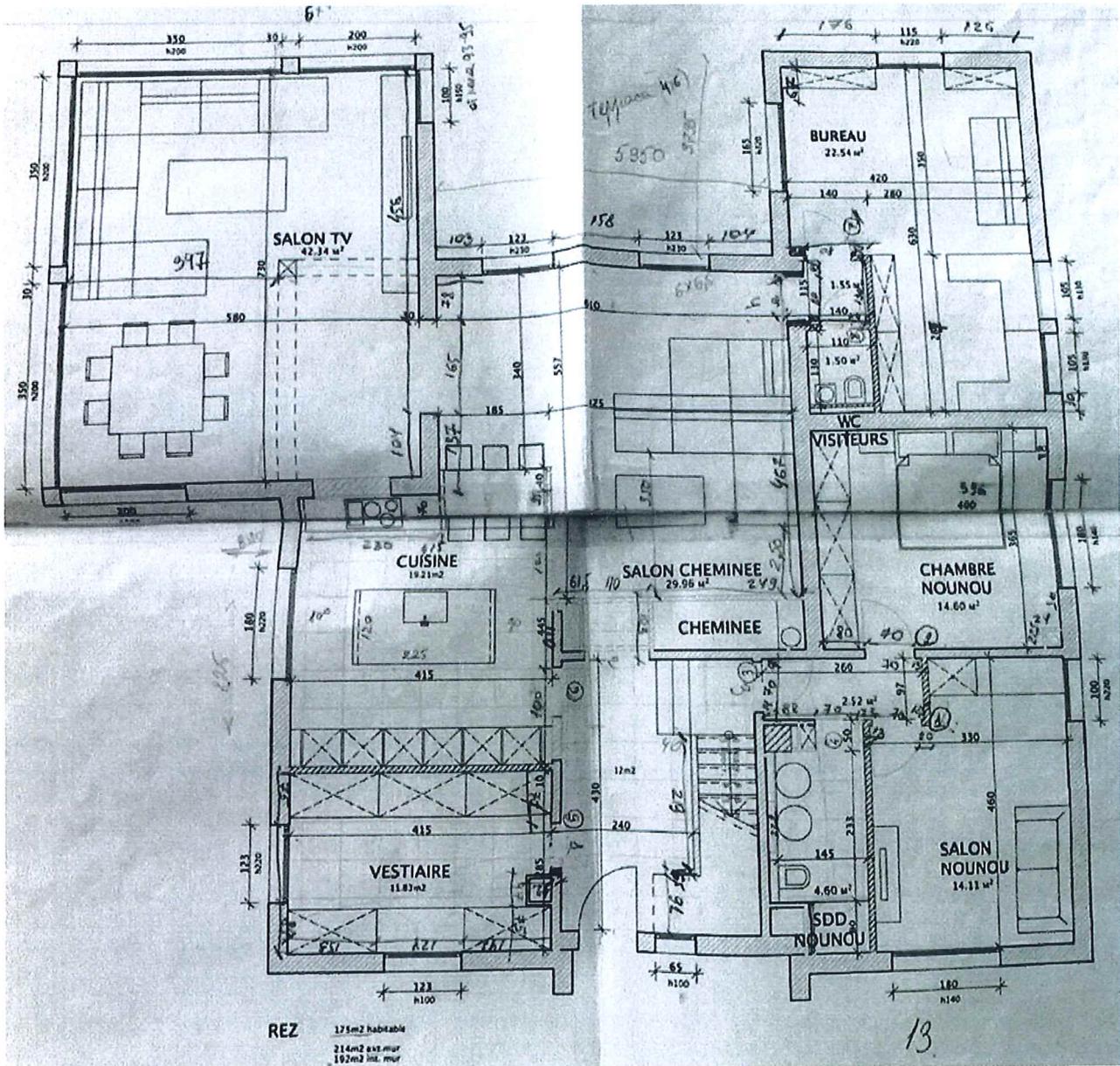
Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiorc:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des pages immobilières:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des pages immobilières:	Affiché

PLAN DU SOUS-SOL



Cour d'entrée et garage indépendant

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE

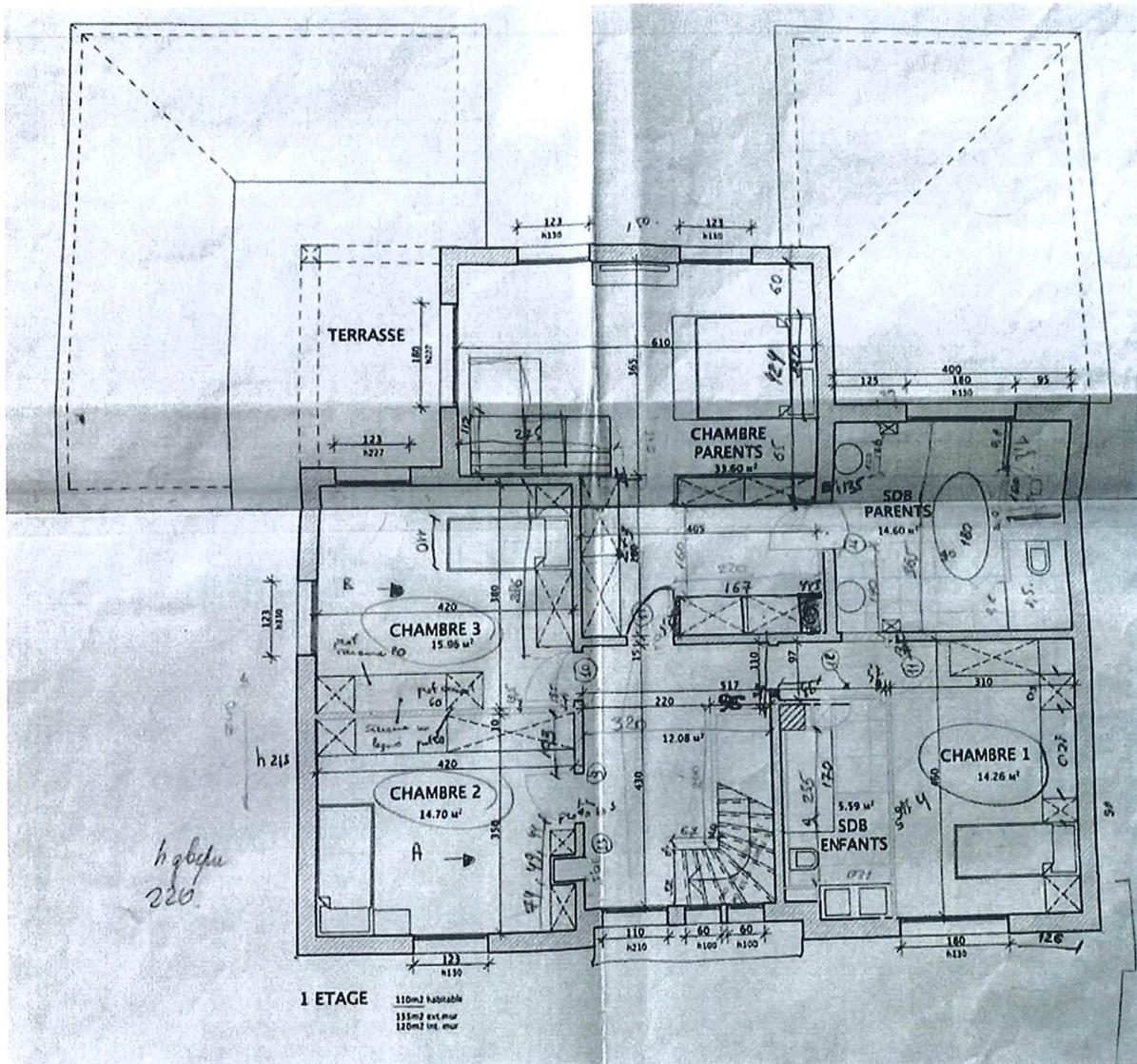


Façade ouest et terrasse



Vue vers le sud-ouest

PLAN DE L'ETAGE



Façade nord et loggia



Façade Est

26 // PRESTIGE

1869/2019/150

EXCLUSIVITÉ



**PLAN-LES-OUATES**  
VILLA FAMILIALE SUR LA BUTTE

- Villa individuelle de 12 pièces
- Rénovée en 2010
- Surface habitable d'environ 370 m<sup>2</sup>
- Belle parcelle de plus de 1'650 m<sup>2</sup>
- 6 chambres et 4 salles d'eau
- Un garage pour 2 véhicules

Prix: CHF 3'950'000.- Réf. 30507

GRANGE & Cie SA VENTE PRESTIGE | 21-22  
+41 22 707 10 50 | vente@grange.ch | grang



Annonce parue dans « Tout l'Immobilier », fin mars 19

Loggia couverte, côté nord



Séjour



Cuisine avec ilot central