



G E O F I C O S A

ARCHITECTURE - INGENIERIE - EXPERTISE

RAPPORT D'EXPERTISE

Mandant	:	Office des Poursuites Genève
Objets Ft PPE 2037-26-1 & Ft PPE 2037-14-1	:	Appartement 5 pces, balcon au 1 ^{er} – lot 3.03 (cop ½ de 2037-26) <i>Usage d'emplacement de cave n°11</i> Box au sous-sol - lot 1.14 (cop ½ de 2037-14)
Situation de l'objet	:	Chemin Victor-DURET 36
Commune	:	Onex (34)
Propriétaire	:	NOGUEIRA GONCALVES Carlos Alberto – cop ½

TABLE DES MATIERES

1. DONNEES DU PROBLEME
2. ANNEXES
3. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES
4. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'OBJET

ETUDES & EXPERTISES IMMOBILIERES

Rue Saint-Joseph 34 – CP 1852 – 1227 Carouge
Tel. 022/308 19 13 – Fax 022/308 19 29
www.regies.ch

1. DONNEES DU PROBLEME

1.1 En général

Visite des lieux :	Vendredi 13 décembre 2019 en présence de Madame Maria NUNES FERREIRA GONCALVES		
Commune :	Onex (34)		
Feuille :	5		
Parcelle de base :	2037		
Propriétaire 2037-26-1 & 14-1 :	NOGUEIRA GONCALVES Carlos Alberto (cop ½ de 2037-26 & 2037-14)		
Situation :	Chemin Victor-DURET 36		
Bâtiments :	2179 – Habitation à plusieurs logements 2153 – Garage privé 2180 – Autre bât.		
Surface cadastrale :	1761 m2		
Surfaces bâtiments :	376 m2 (Hab. 2179) 358 m2 (Garage 2153) 836 m2 (Autre bât. 2180)		
Surfaces P.P.E. concernées :	3.03 :	117.00 m2 11.00 m2 1.14 : <u>17.00 m2</u> 145.00 m2	Appartement 5 pces au 1 ^{er} Balcon Box au sous-sol
Lots & ‰ concernés :	3.03 :	76 ‰ 1.14 : <u>5 ‰</u> 81 ‰	Appartement 5 pces au 1 ^{er} Balcon Box au sous-sol
Niveaux concernés :	2 (sous-sol et 1 ^{er} étage)		
Forme juridique :	PROPRIETE PAR ETAGES (copropriété)		
Servitudes Ft 2037-26 :	(D) (Type F) Usage d'emplacement de cave (n°11) Différentes servitudes sur parcelle principale 2037 – Voir feuillet joint		
Gages immo Ft 2037-14 & 26 :	Cédule hypothécaire sur papier au porteur de 1 ^{er} rang – Fr 440'000.00		
Mentions Ft 2037-26-1 & 14-1 :	Règlement P.P.E. ID.2005/014997 (C) Restriction du droit d'aliéner (LPP) ID.2005/015026 Préemption fav. Etat et Commune (LGL) ID.2004/059692 (2037)		
Annotations Ft 2037-26-1 & 14-1:	Saisie(s) ID.2018/008005 Saisie(s) ID.2019/001400		

Assurances s/parc. 2037 :

ALLIANZ SUISSE – police bât. n° T80.2.649.067 – *périodicité non communiquée*
Incendie/dommages nat, dégâts d'eau, bris de glace et RC
CHF 5'807'800.00 – Paiement prime non vérifié.

Objets à cadastrer :

Vérandas sur parcelle 2037 (autres bâtiments) – APA 30588 & 30589

Divers :

Appartement occupé par : Mme Maria NUNES FERREIRA GONCALVES
Etat locatif remis y.c charges : CHF 0.00/an
Valeur locative totale retenue y.c box : CHF 32'400.00/an

2. ANNEXES

- Plan d'ensemble SITG
- Extrait du plan cadastral
- Etat descriptif 2037
- Feuilles du Registre foncier 2037, 2037-14 & -1, 2037-26 & -1
- Extrait du cahier de répartition des locaux
- Extrait police assurance Allianz Suisse
- Prises de vues extérieures du bâtiment
- Prises de vues intérieures des lots 3.03 et 1.14

3. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

3.1 Du terrain

- 3.1.1 Situation :
- La commune d'Onex, où se trouve la propriété, est à l'ouest du canton, à env. 5,0 km. du centre de Genève. Elle est bordée à l'est par la commune de Lancy, au sud et à l'ouest par la commune de Confignon, et au nord par la commune de Vernier.
 - La propriété se situe au centre-est de la commune et est comprise dans un périmètre délimité par la rue de Bandol à l'est, la route de Chancy au sud, le chemin Victor-Duret à l'ouest et la rue des Bossons au nord.
 - La plupart des petits services et commerces ainsi que les écoles se trouvent au sud, aux abords de la route de Chancy, à env. 0.5 km.
 - Les transports publics principaux – arrêt « Bandol », se situent à env. 0.3 km au sud de la propriété, sur la route de Chancy.
 - La distance à la gare CFF de Cornavin est d'env. 5.0 km.
 - La distance à l'aéroport Cointrin est d'env. 5.0 km.
 - La distance à l'entrée de l'autoroute de contournement R.N. 1a (bretelle de Bernex) est à env. 2.0 km.
- 3.1.2 Environnement :
- D3 – Zone de développement 3 (*Zone préexistante 5*)
La zone de développement 3 est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (gabarit max. 21m). Les constructions sont en principe soumises à l'adoption préalable d'un plan localisé de quart
- 3.1.3 Orientation :
- 180° (traversant nord-est / sud-ouest)
 - Ensoleillement : bon (séjour au sud-ouest)
 - Vue : moyennement dégagée
- 3.1.4 Nuisance :
- Moyenne (route de Chancy à 300 m. - degré de sensibilité OPB II)
- 3.1.5 Topographie
- Parcelle de forme rectangulaire
- 3.1.6 Utilisation (C.U.S.):
- env. $(1504/1761) = 0.85$ (PLQ n°28583)
- 3.1.7 Viabilisation :
- Complète
- Accessibilité :
- Chemin Victor-Duret
- Raccordements :
- Existants : E.C, E.U, eau, électricité, chauffage gaz, telereseau

3.2 Du (des) bâtiment (s)

- 3.2.1 Nature :
- L'immeuble 2179 (et 2153, 2180 souterrains), de plan rectangulaire, a été réalisé sur 5 niveaux (du sous-sol au 3^{ème} étage) au début des années 2000.
 - L'immeuble comprend des garages (2153, 2180), des caves, des locaux communs et techniques, l'entrée principale avec accès à trois appartements avec jardin privatif au rez-de-chaussée ainsi que 3 appartements avec balcon par palier à chaque étage, accessibles par ascenseur.

DES FEUILLETS 2037-26 et 2037-14

- Le lot 3.03 est un appartement traversant de 5 pièces composé d'une entrée avec wc visiteurs, d'un hall desservant une salle de bains avec wc, trois chambres au nord-est et une cuisine semi-ouverte sur séjour avec accès balcon au sud-ouest. Son accès se fait depuis la cage d'escaliers commune ou par l'ascenseur. Le lot bénéficie de l'usage d'emplacement d'une cave en sous-sol (n°11).
- Le lot 1.14 est un box au sous-sol.

- 3.2.2 Construit(s): - Au début des années 2000

- 3.2.3 Rénové(s): - Pas de rénovations importantes à notre connaissance, bâtiments entretenus.

- 3.2.4 Cubes SIA (norme 116) :
- | | | | |
|----------------------------|--------|---------|------------|
| - Bâtiment 2179 : | - env. | 6400 m3 | |
| - Bâtiments 2153 et 2180 : | - env. | 5000 m3 | |
| - Lot 3.03 | - env. | 450 m3 | (y.c P.C.) |
| - Lot 1.14 | - env. | 90 m3 | (y.c P.C.) |

- 3.2.5 Surfaces P.P.E.:
concernées
- | | | |
|--|--------|-----------|
| - Lot 3.03 – 5 pces 1 ^{er} , balcon | - env. | 128.00 m2 |
| - Lot 1.14 – garage sous-sol | - env. | 17.00 m2 |

NB. N'ayant pas à disposition tous les plans d'architectes ou un relevé précis des lieux, le cube SIA norme 116 ainsi que les surfaces ont été calculés uniquement sur la base de la visite, de l'extrait cadastral et des documents à disposition. Une certaine imprécision peut donc demeurer dans l'approche du calcul de la valeur intrinsèque.

- 3.2.6 Distribution intérieure PPE :

Ft 2037-26-1 – 1^{er} – 3.03 : Appartement de 5 pièces et balcon, comprenant :

Un hall d'entrée avec rangements et accès à un wc visiteurs, un dégagement permettant accès à trois chambres avec rangements, une salle de bains avec wc, un séjour donnant sur le balcon avec cuisine semi-ouverte aménagée et équipée.

- | | | | |
|----------------------|------|-----------|---------------|
| - Surface PPE totale | env. | 128.00 m2 | |
| - Surface PPE | env. | 117.00 m2 | (appartement) |
| - Surface PPE | env. | 11.0 m2 | (balcon) |

- Ft 2037-14-1 – s-sol – 1.14 :
- | | | | |
|---------------|------|----------|--|
| - Garage, box | | | |
| - Surface PPE | env. | 17.00 m2 | |

3.3 Etat de l'immeuble (descriptif sommaire)

3.3.1 Structure :

- Construction réalisée en structure béton armé et maçonnerie.
- Fondations en béton armé (radier général).
- Revêtement des sols en carrelage pour les couloirs, les locaux communs (partiel) et en ciment pour les garages.
- Dalles sur sous-sol et d'étages réalisées en béton armé.
- Murs porteurs centraux en béton armé et en maçonnerie.
- Murs de séparations au sous-sol en béton et, ou, en plots ciment.
- Séparation des caves, en structure légère.
(A prévoir une réparation de la porte d'accès à la cave)
- Murs, dalles, escaliers et rampe pour accès au sous-sol, en béton armé.
- Vieillesse normale des structures, bon état d'entretien.



3.3.2 Enveloppe :

- Toiture plate avec isolation (béton armé, étanchéité et protection).
- Etanchéité de la toiture immeuble mono ou multicouche, avec revêtement de protection (non visitée, vérifier l'état).
- Isolation thermique de l'appartement, conforme.
- Isolation phonique, conforme.
- Encadrements des portes et fenêtres extérieures, en structure bois.
- Fenêtres en menuiserie bois, vitrages isolants, stores manuels à lames horizontales en aluminium ou similaire.
- Encadrements, portes d'accès des appartements, en bois peint.
- En général, enveloppe conforme et bien entretenue.



3.3.3 Aménagements int. :
Lot concerné 3.03

- Galandages traditionnels en terre cuite ou en construction similaire.
- Revêtement des murs de l'appartement :
faïences dans les salles d'eaux et peintures/faïences dans la cuisine.
- Revêtements des sols des lots : parquets et carrelages.
- Revêtements des plafonds des parties communes et de l'appartement : béton brut, crépis projeté, peintures.
- Balcon, sol avec revêtement carrelage.
- Porte palière en bois peint avec serrure 3 points, portes intérieures en menuiserie peinte.
- Porte d'entrée de l'immeuble, en châssis bois et cadre aluminium ou similaire, ajourée.
- Degré de finition et d'entretien en général de bonne qualité pour l'immeuble et satisfaisante pour l'appartement.

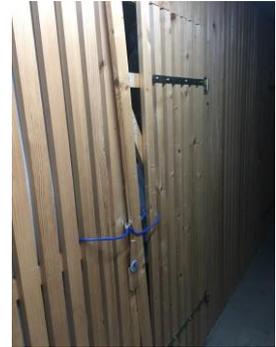


3.3.4 Equipements :
Lot concerné 3.03

- Appartement de 5 pièces, comprenant :
- Une entrée avec placards et accès wc visiteurs.
- Séjour orienté sud-ouest avec accès balcon et toile extérieure.
- Cuisine semi-ouverte agencée et équipée, plan de travail stratifié, armoires de rangement en menuiserie.
- Une salle de bains avec vasque, wc et raccords pour machine à laver et sèche-linge.
- Une chambre avec rangements exposée est.
- Deux chambres avec rangements exposées nord-est.
- Ventilation naturelle et/ou mécanique (sanitaires).
- Installation électrique incrustée et conforme.
- Distribution de chaleur par le sol avec régulateur mural, conforme.
- Equipement en général en bon état mais moyennement entretenu.
(A prévoir un rafraichissement général des revêtements muraux et sols de l'appartement)



- 3.3.5 Communs & aménagements ext. :
- Boîtes aux lettres en aluminium conforme PTT.
 - Hall d'entrée revêtement carrelage, murs crépis peint.
 - Escaliers intérieurs en béton armé, avec marches en revêtement résine.
 - Portes d'entrée de l'immeuble, vitrées et montées sur châssis bois et cadre aluminium.
 - Jardins privatifs avec haies, légères plantations, terrasses carrelées et vérandas.
 - Production de chauffage au gaz.
 - Revêtement des chemins d'accès en pavés autobloquants.
 - Parkings au sous-sol en béton, revêtement ciment.
 - Box concerné, porte basculante mécanique et point électrique.
 - Parcelle arborée, état d'entretien moyen à satisfaisant.
 - Qualité moyenne et état d'entretien moyen des aménagements extérieurs.



3.4 Appréciations générales

- 3.4.1 Bâtiment : - Bonne
Lots 3.03 et 1.14 : - Moyenne à bonne
- 3.4.2 Aménagements ext.: - Moyenne
- 3.4.3 Rénovations : - Rafraichissement de l'appartement à prévoir à court terme.

NB.: Nous n'avons examiné ni la toiture, ni les autres parties de la construction qui sont cachées, couvertes ou défectueuses, si bien que nous ne sommes pas en mesure de confirmer que ces parties sont en bon état ou exemptes de dommages ou de défauts. De plus, compte tenu de l'époque de construction et des rénovations possibles du/des bâtiments, un diagnostic substances dangereuses pourrait s'avérer nécessaire.

- 3.4.4 Situation des lots : - Moyenne
- Favorable : Bâtiment récent et situé à proximité des transports en communs, de nombreuses commodités, des écoles, d'établissements médicaux et des accès autoroutiers.
 - Défavorable : Parcelle proche d'une route à trafic marqué (route de Chancy) et quartier à forte densité.

* * *

4. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'OBJET

4.1 Valeur de remplacement des bâtiments sur la parcelle 2037

411	Coût de reconstruction (Bât. 2179)	6400 m3	1'100,00 CHF	7'040'000,00 CHF
412	Coût de reconstruction (Bât. 2153 + 2180)	5000 m3	400,00 CHF	2'000'000,00 CHF
413	Aménagements extérieurs	1385 m2	120,00 CHF	166'000,00 CHF
414	Taxes et frais d'introduction (411 à 413)	5 %		<u>460'000,00 CHF</u>
				9'666'000,00 CHF
415	Vétusté admise 15% de 411 à 414			<u>% 1'450'000,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR DE REMPLACEMENT			8'216'000,00 CHF

4.2 Valeur du terrain (1761 m2)

421	Prix admis OLO (env. 690,00 CHF/m2)			<u>1'215'090,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR DU TERRAIN			1'215'090,00 CHF

4.3 Valeur intrinsèque

431	Valeur de remplacement			8'216'000,00 CHF
432	Valeur du terrain			<u>1'215'090,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR INTRINSEQUE PARC. 2037			9'431'090,00 CHF
				=====

4.4 Valeur de rendement – (feuillet 2037-26 & 2037-14)

441	Valeur locative brute annuelle admise y.c. box			32'400,00 CHF
442	Charges admises 15 %			<u>% 4'860,00 CHF</u>
443	Valeur locative nette			27'540,00 CHF
444	Capitalisé à 4.00% brut*			810'000,00 CHF
445	Capitalisé à 3.50% net			<u>787'000,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR DE RENDEMENT (444+445)/2			798'500,00 CHF

*	Taux de base Int. hyp. retenu	1.50%
	Supplément au TIH logement PPE	1.00%
	Supplément TC âge + de 10 ans	<u>1.50%</u>
	Taux retenu	4.00%

4.5 Valeur intrinsèque Ft. 2037-26 - selon cube SIA 116

451	Appartement lot 3.03	450 m3	1'400,00 CHF	630'000,00 CHF
452	Aménag. ext. au prorata du m3 construit			6'550,00 CHF
452	Taxes et frais d'introduction	5%		<u>31'800,00 CHF</u>
				668'350,00 CHF
454	Vétusté admise 5%			<u>% 33'350,00 CHF</u>
455	Terrain au prorata du m3 construit			<u>48'000,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR INTRINSEQUE Ft. 2037-26			683'000,00 CHF

4.5 Valeur intrinsèque Ft. 2037-14 - selon cube SIA 116

451	Garage lot 1.14	90 m3	400,00 CHF	36'000,00 CHF
452	Aménag. ext. au prorata du m3 construit			1'300,00 CHF
452	Taxes et frais d'introduction	5%		<u>1'865,00 CHF</u>
				39'165,00 CHF
454	Vétusté admise 10%			<u>% 3'965,00 CHF</u>
455	Terrain au prorata du m3 construit			<u>9'600,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR INTRINSEQUE Ft. 2037-14			44'800,00 CHF

4.6 Valeur intrinsèque des Fts 2037-26 & 2037-14 selon rép. en °/°

Appartement lot 3.03	76/1000	9'431'090,00 CHF	716'760,00 CHF
Garage lot 1.14	5/1000	9'431'090,00 CHF	47'155,00 CHF

4.7 Valeur vénale des Fts. 2037-26 & 2037-14

Vu la nature des objets, pouvant être considérée pour un usage propre et non principalement à des fins de rendement, les valeurs vénales retenues par l'expert seront liées à l'appréciation des critères se rapprochant des valeurs intrinsèques dont notamment la VI en °/°.

Valeur vénale retenue Ft. 2037-26 : **720'000,00 CHF**
=====

Valeur vénale retenue Ft. 2037-14 : **47'000,00 CHF**
=====

4.8 Stabilité de la valeur

4.8.1 Favorable : Conjoncture encore intéressante à ce jour pour cette typologie d'appartement en PPE, considérée de standing moyen, permettant des prix du marché, pouvant être supérieurs (15% à 20%) aux valeurs vénales ou objectives calculées ci-dessus (point 4.7).

4.8.2 Défavorable : ./.

4.9 Possibilités de réalisation au moment de l'expertise

4.9.1 A la location:	Moyenne, bonne
4.9.2 A la vente :	Bonne
4.9.3 Améliorations de ces possibilités en cas de rénovations ?	Oui
4.9.4 Le terrain non construit peut-il être mis en valeur par lui-même ?	Non

5. CONCLUSION

Fort de ce qui précède, l'Expert admet que les objets cités en titre, sis chemin Victor-DURET 36, sur la commune d'Onex, faisant l'objet du présent rapport en leurs états actuels, peuvent être estimés, en tant qu'appartement de 5 pièces, balcon en PPE au 1^{er} étage avec cave au sous-sol ainsi qu'un box au sous-sol, compte tenu de ce qui a pu être examiné, de la situation et de l'environnement (sous réserve du pt. 4.8.1 – prix du marché) pour une valeur vénale de :

Fe n°2037-26 & 2037-14 comprenant :
Appartement PPE 5 pces, balcon au 1^{er}
Lot 3.03 – 76/1000
+ usage d'un emplacement de cave n°11 au sous-sol
720'000.00 CHF
Box au sous-sol
Lot 1.14 – 5/1000
47'000.00 CHF
Soit pour le Fe n°2037-26-1 – ½ lot 3.03
360'000.00 CHF
& pour le Fe n°2037-14-1 – ½ lot 1.14
23'500.00 CHF

Fait à Genève, le 20 janvier 2020

Pour l'Expert :


Flavio BRISOTTO
Régisseur et courtier en immeubles diplômé
Expert immobilier - Membre CEI – USPI

 **cei** membre



VUE DEPUIS LE SUD



VUE DEPUIS L'OUEST



VUE DEPUIS LE NORD



VUE DEPUIS LE SUD-EST



VUE DE L'ENTREE AU NORD-EST



VUE DU PALIER RDC



PALIER 1^{ER} LOT 3.03



ENTREE



SEJOUR



CUISINE



DEGAGEMENT



CHAMBRE PARENTALE



BALCON



BOX SOUS-SOL 1.14



VUE PARKING AU SOUS-SOL



LOCAL VELO COMMUN



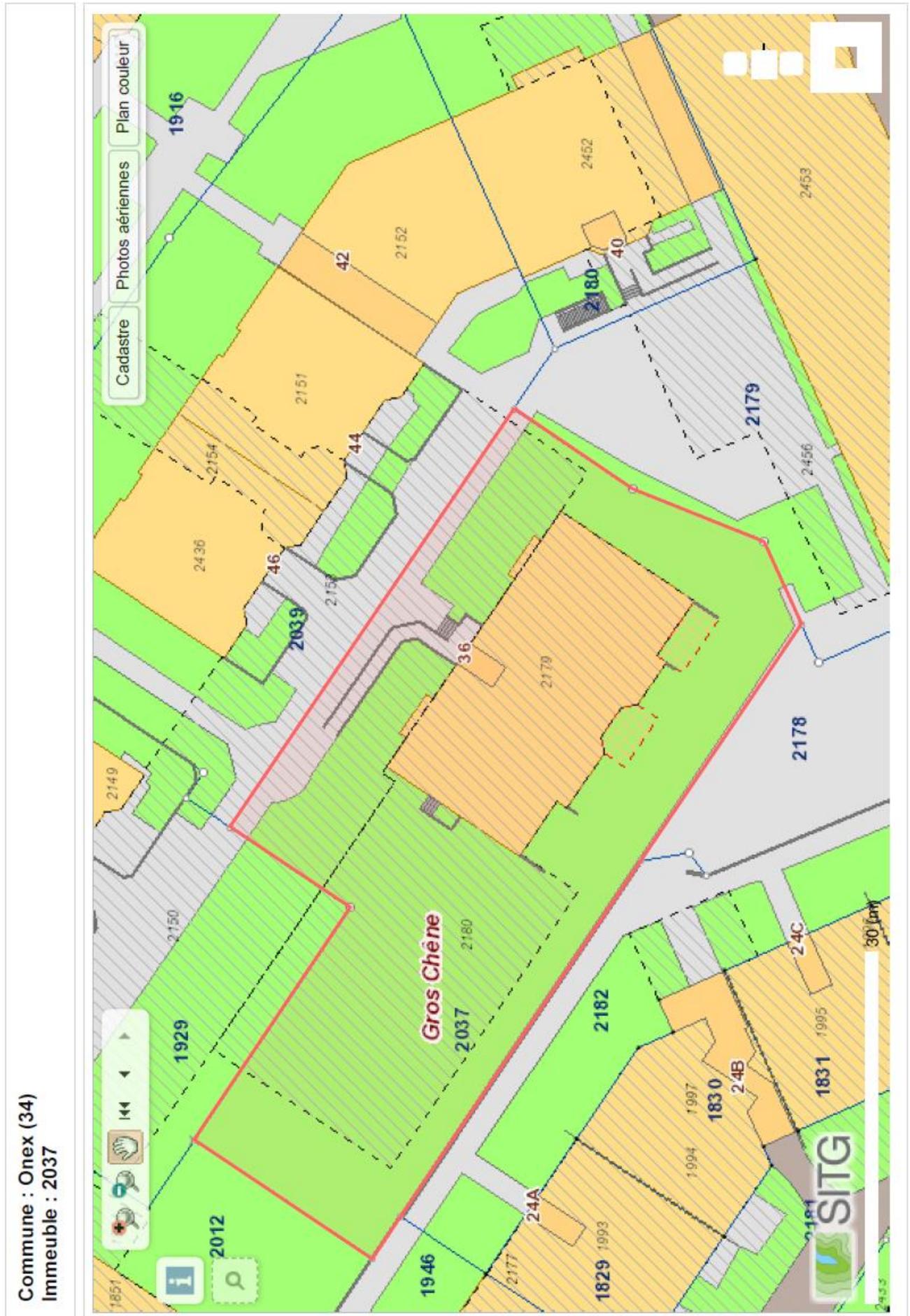
LOCAL CHAUFFAGE



CAVE SOUS-SOL



Date d'impression : 06.01.2020
SITG - Tous droits réservés



03/12/2019

Extrait foncier



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 03.12.2019

Commune:	Onex (34)		
Immeuble No:	2037	Type: Privé	Surface(m2): 1761
Plan(s) No(s):	5		
Nom Local(locaux):	Gros Chêne		

BATIMENT(S)

No: 2179	Surface (m2 sur parcelle): 376	Surface totale (m2): 376
Destination:	Hab plusieurs logements	
Adresse(s):	Chemin Victor- DURET 36	

BATIMENT(S) SOUTERRAIN(S)

No: 2153	Surface (m2 sur parcelle): 358	Surface totale (m2): 719
Destination:	Garage privé	
Sur plusieurs immeubles		

No: 2180	Surface (m2 sur parcelle): 836	Surface totale (m2): 885
Destination:	Autre bât. 20 m2 et plus	
Sur plusieurs immeubles		

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 34/2037

ALLIAUME Christina, 31.10.1946, né(e) FREY
 BALLAMAN Nathalie, 19.11.1970, né(e) BALLAMAN
 CARLINO Domenica, 14.02.1966, né(e) TOMA
 CARLINO Salvatore Antonio, 02.06.1965, né(e) CARLINO
 CHIARELLO Cosimo, 26.10.1947, né(e) CHIARELLO
 CORIOLANI Roberto, 11.08.1962, né(e) CORIOLANI
 DE KEMPENEER Catherine Carol, 01.07.1964, né(e) DASEN
 DE KEMPENEER Frank, 24.02.1956, né(e) DE KEMPENEER
 ESTEBAN José Maria, 15.04.1968, né(e) ESTEBAN

03/12/2019

Extrait foncier

FOTI Geneviève Emma, 25.01.1945, né(e) VOIROL
KAISER Francine Elisabeth, 14.04.1965, né(e) NICOLET
KAISER Philippe Charles, 10.03.1965, né(e) KAISER
MASUCH Heinrich Paul Léo, 17.09.1937, né(e) MASUCH
MASUCH Monika Ingeborg Bärbel, 17.07.1943, né(e) MAAS
MONASTRA Antonio, 21.09.1968, né(e) MONASTRA
NOGUEIRA GONCALVES Carlos Alberto, 14.03.1967, né(e) NOGUEIRA GONCALVES
NUNES FERREIRA GONCALVES Maria da Conceição, 07.06.1964, né(e) NUNES
PIAZZA Maria Stéphanie, 18.10.1985, né(e) ROULIN
ROULIN Claudia Léa, 18.10.1985, né(e) ROULIN
ROULIN David Mario Vincenzo, 14.01.1983, né(e) ROULIN
ROULIN Francesca Maria Grazia, 18.01.1965, né(e) AIELLO
ROULIN Vincent, 01.02.1990, né(e) ROULIN

Extrait du registre foncier Bien-fonds Onex / 2037



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6631 Onex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2037
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 81635 76583 65
Surface	1'761 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Gros Chêne
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment plus grand que 20 m ² non classé ailleurs, N° bâtiment: 2180, 836 m ² Surface totale 885 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles) Garage privé, N° bâtiment: 2153, 358 m ² Surface totale 719 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles) Habitation à plusieurs logements, N° bâtiment: 2179, 376 m ² Chemin Victor-DURET 36, 1213 Onex
Mention de la mensuration officielle	
Observation	Provient de 2004 A (5708 du 30.05.2005) Cahier de PPE (9110 du 25.10.2002)
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

PPE Onex/2037-1 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-2 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-3 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-4 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-5 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-6 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-7 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-8 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-9 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-10 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-11 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-12 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-13 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-14 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-15 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-16 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-17 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-18 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-19 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-20 sur 5/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-21 sur 76/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-22 sur 61/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-23 sur 73/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-24 sur 91/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-25 sur 63/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-26 sur 76/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-27 sur 101/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-28 sur 53/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-29 sur 76/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-30 sur 91/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-31 sur 63/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE
PPE Onex/2037-32 sur 76/1'000	25.10.2002 9110 Constitution de PPE

Mentions

05.02.1993 490

Préemption fav. Etat et Commune (LGL)
ID.2004/059892

25.10.2002 9110

Règlement PPE ID.2005/014997

Servitudes

21.04.1910 DI11-57

(C) (Type A) Limitation de construction
ID.2004/002912, 2367
en faveur de B-F Onex/1833
en faveur de B-F Onex/2177

24.08.1931 A1195

(D) (Type C) Passage le plus étendu ID.2004/002930,
2394
à charge de B-F Onex/2178
à charge de B-F Onex/2179

25.10.2002 9110

(C) (Type F) Usage d'emplacement de cave
ID.2004/055723, 56222

en faveur de PPE Onex/2037-21
en faveur de PPE Onex/2037-22
en faveur de PPE Onex/2037-23
en faveur de PPE Onex/2037-24
en faveur de PPE Onex/2037-25
en faveur de PPE Onex/2037-26
en faveur de PPE Onex/2037-27
en faveur de PPE Onex/2037-28
en faveur de PPE Onex/2037-29
en faveur de PPE Onex/2037-30
en faveur de PPE Onex/2037-31
en faveur de PPE Onex/2037-32

25.10.2002 9110

(C) (Type F) Usage de jardins ID.2004/055724, 56223
en faveur de PPE Onex/2037-21
en faveur de PPE Onex/2037-22
en faveur de PPE Onex/2037-23

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, (Type A)

Limitation de construction,
ID.2004/002912, 2367

Voir photocopie annexée au RS 2367

(modif. D 28/1976)

Assiette : zone A4, voir BD

FD 2177 limité à la zone L3, voir BD.

Servitude, (Type C)

Passage le plus étendu,
ID.2004/002930, 2394

L'entretien du fonds servant sera à la charge des propriétaires dont les parcelles seront desservies par ledit chemin.

8102 du 26.09.2002 : Extension à FD 2004

Servitude, (Type F) Usage
d'emplacement de cave,
ID.2004/055723, 56222

Assiette : zone C3, voir BD

Voir plan original symbole F2, chiffres 1 à 12, annexé au RS 56222

Caves :
2037-21 = 8
2037-22 = 2
2037-23 = 4
2037-24 = 6
2037-25 = 3
2037-26 = 11
2037-27 = 9
2037-28 = 5
2037-29 = 12
2037-30 = 7
2037-31 = 1
2037-32 = 10

Servitude, (Type F) Usage
de jardins, ID.2004/055724,
56223

Voir plan original symbole F1, chiffres 1 à 3, annexé au RS 56223

Tous les frais de maintien et d'entretien seront à la charge exclusive des propriétaires des unités d'étages, bénéficiant de ces usages de jardins.

Jardins :
2037-21 = 1
2037-22 = 2
2037-23 = 3

Droits de gage immobilier
Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 01.09.2019 2018/9328/0 du 08.10.2018 15:26 servitude(s), mise à jour d'office de données personnelles

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

Date d'impression: 06.09.2019

Extrait du registre foncier Propriété par étages Onex / 2037-26



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6631 Onex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2037-26
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 10768 02512 17
Immeuble de base	B-F Onex/2037
Quote-part	76/1'000
Droit exclusif	3.03 appartement, balcon
Observation	Cahier PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

COP Onex/2037-26-1 sur 1/2
COP Onex/2037-26-2 sur 1/2

Mentions

25.10.2002 9110 Règlement PPE ID.2005/014997

Servitudes

25.10.2002 9110 (D) (Type F) Usage d'emplacement de cave
ID.2004/055723, 56222
à charge de B-F Onex/2037

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Texte contrat

Servitude, (Type F) Usage d'emplacement de cave, Voir plan original symbole F2, chiffres 1 à 12, annexé au RS 56222
ID.2004/055723, 56222

Caves :
2037-21 = 8
2037-22 = 2
2037-23 = 4
2037-24 = 6
2037-25 = 3
2037-26 = 11
2037-27 = 9
2037-28 = 5
2037-29 = 12
2037-30 = 7
2037-31 = 1
2037-32 = 10

Droits de gage immobilier

07.11.2002 9570 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 440'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 12%, Droit de gage collectif, avec Onex/2037-14

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 01.09.2019 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 = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:
Numéro de radiation:
Structure détaillée de la propriété:
ID des autres droits:

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché

Date d'impression: 06.09.2019

Extrait du registre foncier Propriété par étages Onex / 2037-14



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6631 Onex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2037-14
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 99127 62580 33
Immeuble de base	B-F Onex/2037
Quote-part	5/1'000
Droit exclusif	1.14 box
Observation	Cahier PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

COP Onex/2037-14-1 sur 1/2
COP Onex/2037-14-2 sur 1/2

Mentions

25.10.2002 9110 Règlement PPE ID.2005/014997

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

07.11.2002 9570 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 440'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 12%, Droit de gage collectif, avec Onex/2037-26

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 01.09.2019 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

Date d'impression: 06.09.2019

Extrait du registre foncier Part de copropriété Onex / 2037-26-1



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6631 Onex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2037-26-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 69128 39480 59
Immeuble de base	PPE Onex/2037-26
Quote-part	1/2
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
NOGUEIRA GONCALVES Carlos Alberto, 14.03.1967, 07.11.2002 9569 Achat

Mentions

13.11.2002 9755 (C) Restriction du droit d'aliéner (LPP) ID.2005/015026
en faveur de FONDATION COLLECTIVE LPP
D'ALLIANZ SUISSE SOCIETE D'ASSURANCES SUR
LA VIE, fondation, ZURICH

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

29.11.2018 2018/11394/0 Saisie(s) ID.2018/008005
26.02.2019 2019/1638/0 Saisie(s) ID.2019/001400

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 01.09.2019 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 = charge et droit.
- 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

Date d'impression: 06.09.2019

Extrait du registre foncier Part de copropriété Onex / 2037-14-1



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6631 Onex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2037-14-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 67808 39412 05
Immeuble de base	PPE Onex/2037-14
Quote-part	1/2
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
NOGUEIRA GONCALVES Carlos Alberto, 14.03.1967, 07.11.2002 9569 Achat

Mentions

13.11.2002 9755 (C) Restriction du droit d'aliéner (LPP) ID.2005/015026 en faveur de FONDATION COLLECTIVE LPP D'ALLIANZ SUISSE SOCIETE D'ASSURANCES SUR LA VIE, fondation, ZURICH

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

29.11.2018 2018/11394/0 Saisie(s) ID.2018/008005
26.02.2019 2019/1638/0 Saisie(s) ID.2019/001400

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 01.09.2019 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 = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

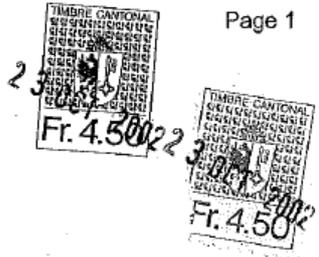
Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers: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

9110/2

CANTON DE GENEVE

Page 1

Dossier de mutation No 24/2002



Commune ONEX
 Plan(s) 5
 Parcelle(s) 2004
 Bâtiment(s)
 Situation Route de Chancy - Rue de Bandol

PROPRIETE PAR ETAGES

Cahier de répartition des locaux

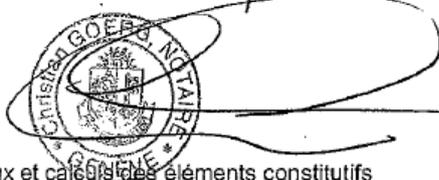
Vu pour demeurer annexé à l'acte de Genève, le 23 octobre 2002.

Dont la conformité aux prescriptions de l'art. 712b al. 1 CCS est certifiée par ce jour l'ingénieur géomètre officiel soussigné

S. Grinval

Pièces du dossier :

- 1. Titre (1)
 - 2. Plan de situation (1)
 - 3. Elévation (1)
 - 4. Plans de répartition des locaux (5)
 - 5. Tableaux de répartition des locaux et calculs des éléments constitutifs (1)
 - 6. Tableau récapitulatif (2)
- Annexes : Plan de situation (2)



LES MESURES ONT ETE EFFECTUEES SUR LE BATIMENT EXISTANT ET SUR LES PARTIES (LOTS) CONSTRUITES

L'auteur du dossier : **J.-C. BUFFET et D. BOYMOND**
 Ing.géom.off.
 Bureau technique
 BUFFET-BOYMOND-STOUKY-SPINUCCI
 Rte des Acacias 18, CH-1227 Les Acacias-Genève
 Téléphone 022/827 02 60, Téléfax 022/827 02 69

Dossier No 183/00 mh
 Etabli le 12 Septembre 2002

Service du cadastre
 No
 Emoluments
 Date du dépôt

Acte dressé par Me Ch. GOERG ,notaire

Ch. Goerg

ELEVATION

du bâtiment

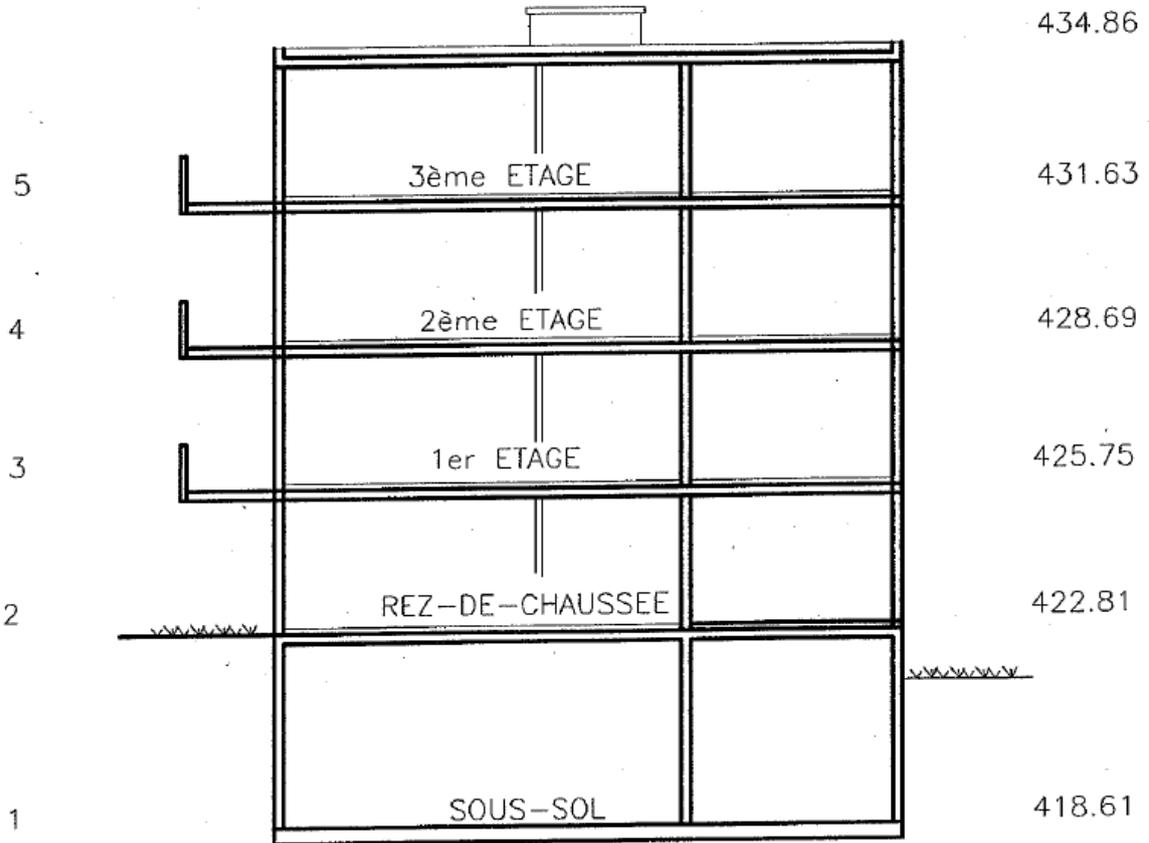
230



Niveau

Situation

Altitude



A ---

--- A'

Plan de répartition des locaux

Feuille 6

Bâtiment:
Niveau: 3
1er ETAGE
Echelle: 1:200

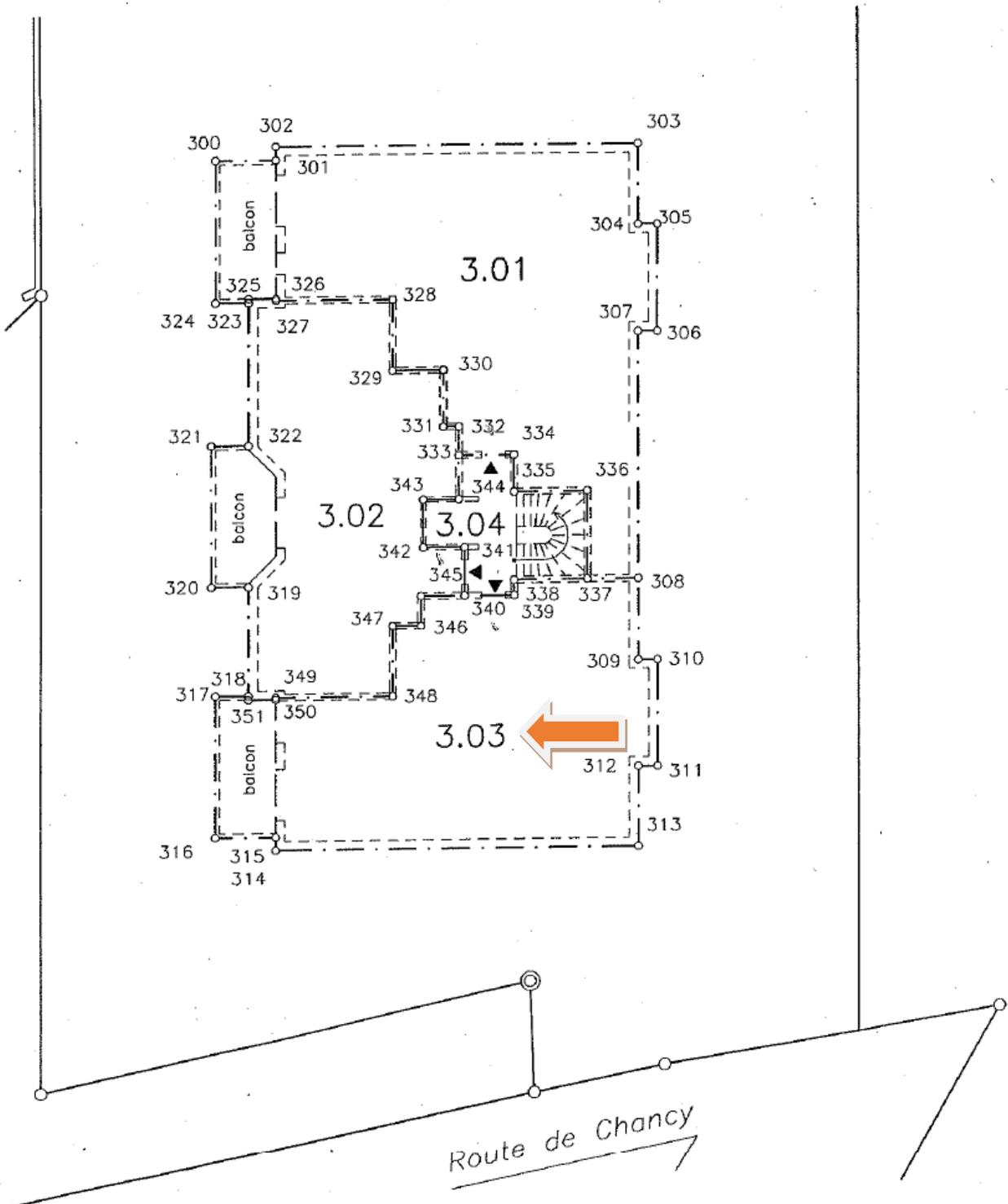


TABLEAU DE REPARTITION DES LOCAUX

(Voir également le tableau récapitulatif)

Plan page	Valeur en o/oo	Désignation		LOCAUX	Surfaces m2	Observations	Vient de	Va à
		Niveau	Partie					
	540			2ème ETAGE				
7	101	4	01	Appartement de 7 pièces Balcon	158 11			
	53	4	02	Appartement de 3 pièces Balcon	79 11			
	76	4	03	Appartement de 5 pièces Balcon	117 11			
		4	04		22 PC 409			
				3ème ETAGE				
8	91	5	01	Appartement de 6 pièces Balcon	141 11			
	63	5	02	Appartement de 4 pièces Balcon	96 11			
	76	5	03	Appartement de 5 pièces Balcon	117 11			
		5	04		22 PC 409			
✓	1000							

* Abréviations : D.E.P. = Dépendance - L.A. = Local annexe - P.C. = Partie commune - R = Repose - U = Unité

TABLEAU RECAPITULATIF

Commune: ONEX
Parcelle/DDP: 2004



Feuillet R.F.	Valeur en o/oo	Lots	LOCAUX	Etage	Observations	Vient de	Va à
1	5	1.01	Box	s/sol			
2	5	1.02	Box	"			
3	5	1.03	Box	"			
4	5	1.04	Box	"			
5	5	1.05	Box	"			
6	5	1.06	Box	"			
7	5	1.07	Box	"			
8	5	1.08	Box	"			
9	5	1.09	Box	"			
10	5	1.10	Box	"			
11	5	1.11	Box	"			
12	5	1.12	Box	"			
13	5	1.13	Box	"			
14	5	1.14	Box	"			
15	5	1.15	Box	"			
16	5	1.16	Box	"			
17	5	1.17	Box	"			
18	5	1.18	Box	"			
19	5	1.19	Box	"			
20	5	1.20	Box	s/sol			
21	76	2.01	Appartement	rez			
22	61	2.02	Appartement	rez			
23	73	2.03	Appartement	rez			
24	91	3.01	Appartement Balcon	1er étage			
25	63	3.02	Appartement Balcon	1er étage			
26	76	3.03	Appartement Balcon	1er étage			
27	101	4.01	Appartement Balcon	2ème étage			
28	53	4.02	Appartement Balcon	2ème étage			
29	76	4.03	Appartement Balcon	2ème étage			
30	91	5.01	Appartement Balcon	3ème étage			
31	63	5.02	Appartement Balcon	3ème étage			
32	76	5.03	Appartement Balcon	3ème étage			
	1000						



Allianz Suisse Société d'Assurances SA

Agence générale Carmine Cucciniello
chemin Louis-Dunant 19
CH-1211 Genève 20
Téléphone 058 357 81 81
Fax 058 357 81 82

Assureur et preneur de risque:
Allianz Suisse Société d'Assurances SA
Adresse postale:
Case postale
8010 Zürich

CombiRisk Business L'assurance commerce et bâtiments d'Allianz Suisse Aperçu du contrat pour Police no T80.2.649.067

(ancien numéro de police T83.0.167.863)

Motif d'établissement: Nouvelle affaire

Durée d'assurance

Début de l'assurance
Expiration de l'assurance
Échéance principale

Preneur d'assurance

Copropriété Résidence Victoria
CH-1213 Onex, chemin Victor-Duret 36

Date de fondation: 01.01.2000

Lieu d'assurance

CH-1213 Onex, chemin Victor-Duret 36

Risques assurés	Somme d'assurance		Prime
Assistance	CHF	1'000.00	libératio
Bâtiment Incendie/Dommages naturels	CHF	5'807'800.00	CHF
Bâtiment Dégâts d'eau	CHF	5'807'800.00	CHF
Bâtiment Bris de glaces			CHF
Bâtiment Responsabilité civile			CHF

Prime

Prime annuelle nette			CHF
Prime annuelle brute			CHF
Paiement annuel			CHF
y compris:			
Droit de timbre	CHF	264.30	
Contribution pour le service du feu	CHF	295.40	
Contribution dommages naturels	CHF	2'694.60	

Décompte du contrat

		nette	
Bâtiment Incendie/Dommages naturels			
Prime du 08.07.2019 au 31.12.2019	CHF	348.50	CHF
Bâtiment Dégâts d'eau			
Prime du 08.07.2019 au 31.12.2019	CHF	756.40	CHF