



## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Poursuite 16 105095 L et 16 105096 K

Débiteur Monsieur Xavier KEMLIN et Madame Clémence BALAY KEMLIN

Immeuble Parcelle n°11167, sise chemin des Moulins-de-Drize 9, commune de Troinex

Objet Estimation de la valeur vénale actuelle du bien-fonds.

La valeur vénale de l'immeuble est estimée dans le présent rapport à : **12 060 000 CHF**

Etabli suite à la demande adressée à l'expert le 7 août 2019 par l'Office des Poursuites du Département des Finances, de la République et Canton de Genève, en la personne de Corinne JAQUET CORNUT, juriste.

Genève, le 23 octobre 2019



## Situation

Situé en zone villa la Rivolette de la commune de Troinex, secteur calme et vert situé entre la route de Troinex et la route de Drize.

A quinze minutes en voiture à trafic régulier de Cornavin.

Le bien-fonds est éloigné des commerces du centre de Carouge, proche d'établissement scolaire obligatoire, et d'arrêts de transports publics le reliant au centre-ville .

L'environnement immédiat est constitué essentiellement par des villas individuelles et moyennes. Pas de vis-à-vis visuel direct avec le voisinage.

La végétation est présente dans les environs et les jardins des villas voisines.

## Terrain

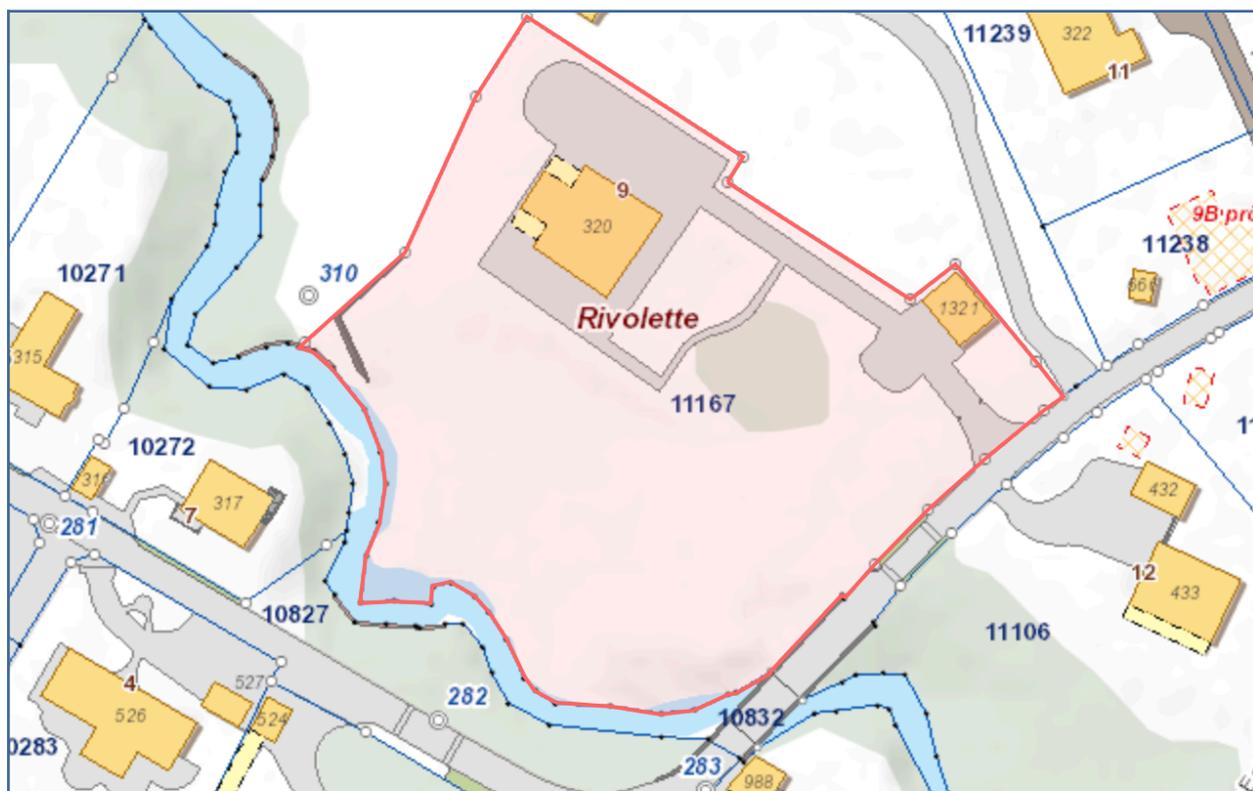
La maison de maître est implantée dans l'angle nord d'une parcelle de grande dimension, de forme discontinue et irrégulière suivant la sinuosité du cours d'eau naturel de la Drize située en zone d'affectation bois et forêt.

Le terrain est avec déclivité du sens nord en amont et au sud en aval, engazonné et traversé sur son côté nord par un chemin desservant la maison.

L'accès à la parcelle se fait à son angle est.

La limite de propriété nord et ouest de la parcelle est attenante à une propriété avec villa individuelle.

La parcelle est délimitée sur son côté est par le chemin des Moulins-de-Drize.



### Données cadastrales

Cadastre	Date des documents 22.05.2019
Adresse	Chemin des Moulins-de-Drize 9, 1256 Troinex
Zone légale	5, Bois et forêt.
Commune	Troinex
Immeuble n°11167	5 314 m <sup>2</sup>
Bâtiment n°320	Habitation à un seul logement.
Surface	189 m <sup>2</sup>
Bâtiment n°1321	Garage privé
Surface	48 m <sup>2</sup>

### Données foncières

Mentions	Aucune
Servitudes	Selon extrait du RF en annexe
Charges foncières	Aucune

### Données physiques

Date de construction	fin du 19ème siècle, début du 20ème siècle.
Date de rénovation	2012, construction extension cuisine.
Nombre de niveaux	4
Nombre de logement	1

Etat locatif	Néant, vacant
Nombre de pièces	11
Surface brute de plancher habitable	567 m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par pièce	52 m <sup>2</sup>

### **Documents consultés**

Extraits du RF

Extrait cadastral du SITG

Pas de plans d'architecte

### **Etablissement de l'estimation**

Date de la visite du bien-fonds 2 octobre 2019

Date de l'expertise 23 octobre 2019

L'expert Luca COPPA

Le présent document a une durée de vie limitée dans le temps.

### **Notification**

Il est à considérer que tout bâtiment construit dans la période de 1951 à 1991 peut déceler une présence d'amiante suite à des prélèvements examinés au laboratoire.

Aucune analyse de détection d'amiante n'a été faite dans la présente expertise.

### **Distributions intérieures**

#### **Accès extérieurs**

L'accès à la maison est positionné sur la façade nord de la maison.

#### **Circulation verticale**

Escalier central, dans le hall d'entrée de la villa composée de volées balancées adossée au mur de refend.

### **Affectation et description des niveaux**

Sous-sol	cave, local chaufferie-buanderie, trois caves.
Rez-de-chaussée	un hall d'entrée, une bibliothèque, un séjour avec cheminée d'angle, une salle à manger, une cuisine en extension du volume principal et une toilette, entrée de service avec hall et vestibule.
Premier étage	quatre chambres et deux salles de bains.
Combles	trois chambres, un hall de distribution, deux salles de bains et une toilette.

### **Typologie et architecture**

La maison de maître est d'une architecture genevoise, typique des maisons de la fin du 19ème et début 20ème siècle, sobre par sa toiture très présente à quatre pans inclinés.

Les façades sont bien composées avec équilibre et un rythme des ouvertures lui conférant élégance.

Le rez-de-chaussée est de plain-pied et permet un accès direct avec un splendide jardin. La typologie d'habitation compose les espaces nocturnes au premier étage et dans les combles et les espaces diurnes au rez-de-chaussée . Les surfaces des pièces sont importantes et correspondent aux caractéristiques architecturales de l'objet.

## **Description sommaire de la construction**

### **Généralités**

Raccordements	Eau, eaux usées. Electricité, gaz. Télécommunication.
Etat d'entretien	En très bon état général.

### **Travaux à envisager**

A court terme	Peinture des avant-toits et volets.
A moyen terme	Traiter humidité apparente sur bas murs cave. Réfection des plafonds cave.
A long terme	Néant.

### **Gros œuvre**

Structure portante	Murs en maçonnerie traditionnelle.
Dalles	Plancher sur poutres.
Façades	Maçonnerie traditionnelle, crépies.

### **Menuiserie**

Fenêtres en bois de chêne, croisillons, vitrage isolant et espagnolettes.  
Stores à lamelles lucarnes et volets à persiennes en bois peints aux étages inférieurs.

### **Charpente**

En bois apparent dans les chambres des combles.

### **Ferblanterie**

Epis, arêtières, faitage et descentes pluviales en cuivre.

### **Couverture**

Tuiles en terre cuite écaille.  
Quatre lucarnes à berceaux, avec revêtement en cuivre, quatre velux.  
Avant-toit en lames de bois peint.

### **Installations électriques**

Courant fort, prises et interrupteurs encastrés, en bon nombre.  
Courant faible, téléphone.

### **Installation chauffage - ventilation**

Chaudière à gaz, Pn 42kw, chauffe-eau, adoucisseur.  
Radiateurs tubulaires, valves thermostatiques.  
Ventilation mécanique des cuisines et des salles d'eau.

### **Installations sanitaires**

Tuyauteries des eaux usées en gébérit.  
Colonnes et raccordements en cuivre EF et EC des appareils sanitaires.  
Appareils sanitaires et meubles, de haut standard.

### **Second-oeuvre**

Murs

Murs de séparations en terre cuite gypsés et en placo-plâtre.

Menuiseries

Portes composées par cadre à moulures avec âmes en bois peint, poignées en laiton.

Plafonds

Plâtrés peint blanc, faux-plafonds avec luminaires encastrés dans le hall d'entrée.

### **Matériaux de revêtements**

Sols

Carrelages dans les salles d'eau.  
Parquet à lames en fougère dans chambres et distributions.  
Parquet carreaux en noyer, chêne pose en diagonale dans salle à manger-séjour.  
Carreaux en ardoise cuisine, hall d'entrée.

Murs

Papier peint à motifs dans salle à manger, séjour, bibliothèque.  
Faïences et marbre dans salles d'eau.

### **Aménagements extérieurs**

Propriété entièrement engazonnée, le jardin est parfaitement entretenu.

Des arbres de tout gabarits sont présents, des conifères, des arbustes, des arbres fruitiers et une haie sur le pourtour de la propriété, cours d'eau naturelle de la Drize en aval.

Une cour d'entrée avec revêtement en gravillon.

Terrasse sur façade sud de la maison.

Garage et un portail à ouverture électrique à l'entrée de la propriété.

### **Eléments quantitatifs**

Immeuble n°11167	5 314 m <sup>2</sup>
Bâtiment n°320	189 m <sup>2</sup>
Bâtiment n°1321	48 m <sup>2</sup>
Surface brute construction au sous-sol	82 m <sup>2</sup>
Surface brute construction au rez-de-chaussée	189 m <sup>2</sup>
Surface brute construction au premier étage	189 m <sup>2</sup>
Surface brute construction attique	189 m <sup>2</sup>

**Hauteurs de niveaux – dalles comprises**

Radier	0,30 m
Sous-sol	2,37 m
Rez-de-chaussée	3,06 m
Premier étage	2,98 m
Combles - faîte	5,55 m
Combles - sablière	1,36 m
Garage	3,70 m

**Volume SIA 416 estimé**

Volume SIA estimé de l'habitation, n°320	2 070 m <sup>3</sup>
Volume SIA estimé du garage, bâtiment n°1321	178 m <sup>3</sup>

**CUS - coefficient brut d'utilisation du sol**

Surface brute de plancher de la totalité de l'édifice	649 m <sup>2</sup>
Surface brute utilisable de l'habitation n°320	567 m <sup>2</sup>
Surface brute utilisable d'habitation / surface de la parcelle	
CUS, en zone villa	0,2
CUS, les droits à bâtir sont exploités à	0,1

**Vétusté estimée**

Bâtiment n°320	10 %
Bâtiment n°1321	10 %

**Coûts de construction**

Habitation n°320		2 130 CHF
Vétusté		213 CHF
Valeur actuelle au m <sup>3</sup>		1 917 CHF
Volume bâtiment	2 070 m <sup>3</sup>	
Valeur actuelle construction		<b>3 968 564 CHF</b>
Bâtiment n°1321 construction		650 CHF
Vétusté		65 CHF
Valeur actuelle au m <sup>3</sup>		585 CHF
Volume bâtiment	178 m <sup>3</sup>	
Valeur actuelle construction		<b>103 896 CHF</b>
Valeur des constructions		<b>4 072 460 CHF</b>
<b>Coûts annexes</b>		
Admis	20%	<b>814 492 CHF</b>
Valeur de l'ouvrage		<b>4 886 952 CHF</b>

## Terrain

Situation d'habitation classée de bonne, propriété d'exception, pas de nuisances routières, pas de vue dégagée, infrastructures et transports en commun éloignés. 1 350 CHF

Surface du terrain 5 314 m<sup>2</sup>

Valeur du terrain **7 173 900 CHF**

## Valeur intrinsèque

Valeur de l'ouvrage 4 886 952 CHF

Valorisation du terrain 7 173 900 CHF

Valeur intrinsèque **12 060 852 CHF**

**Valeur intrinsèque arrêtée à 12 060 000 CHF**

## Conclusion

L'analyse du bien-fonds exprime une valeur vénale en correspondance aux caractéristiques architecturales de l'objet d'exception présenté, aux diagnostics constructifs et à la situation géographique.

L'éventualité de la vente immobilière forcée aux enchères sera retenue à l'exclusion de toute autre forme de transaction.

Fort de ce qui précède et après avoir analysé les données connues de lui, le soussigné considère la valeur vénale du biens-fonds mentionnés à:

**12 060 000 CHF**

Le présent rapport est établi avec toutes les réserves usuelles et le soussigné certifie qu'il n'a omis aucune information connue de lui pouvant influencer la valeur de l'objet.

Etabli à Genève, le 23 octobre 2019



Luca COPPA  
Architecte EAUG - IEI

## Extrait du registre foncier Bien-fonds Troinex / 11167



**Cet extrait n'a aucun effet juridique !**

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6641 Troinex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	11167
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 28716 56384 01
Surface	5'314 m <sup>2</sup> , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Rivolette
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: 1321, 48 m <sup>2</sup> Habitation à un seul Chemin des Moulins-de-Drize 9, 1256 Troinex logement, N° bâtiment: 320, 189 m <sup>2</sup>
Mention de la mensuration officielle	
Observation	Provient de 10889B 253 du 11.01.2007
Immeubles dépendants	Aucun(e)

### Propriété

COP Troinex/11167-1 sur 1/2  
COP Troinex/11167-2 sur 1/2

### Mentions

Aucun(e)

### Servitudes

13.08.1915 DI44-144

(C) (Type D) Restriction d'affectation ID.2004/059395, 49015

en faveur de B-F Troinex/10269  
en faveur de B-F Troinex/10270  
en faveur de B-F Troinex/10271  
en faveur de B-F Troinex/10272  
en faveur de B-F Troinex/10283  
en faveur de B-F Troinex/10286  
en faveur de B-F Troinex/10289  
en faveur de B-F Troinex/10290  
en faveur de B-F Troinex/10326  
en faveur de B-F Troinex/10327  
en faveur de B-F Troinex/10328  
en faveur de B-F Troinex/10332  
en faveur de B-F Troinex/10333  
en faveur de B-F Troinex/10334  
en faveur de B-F Troinex/10337  
en faveur de B-F Troinex/10338  
en faveur de B-F Troinex/10340  
en faveur de B-F Troinex/10395  
en faveur de B-F Troinex/10466  
en faveur de B-F Troinex/10573  
en faveur de B-F Troinex/10616  
en faveur de B-F Troinex/10617  
en faveur de B-F Troinex/10645  
en faveur de B-F Troinex/10646  
en faveur de B-F Troinex/10734  
en faveur de B-F Troinex/10736  
en faveur de B-F Troinex/10929  
en faveur de B-F Troinex/10930  
en faveur de B-F Troinex/10998  
en faveur de B-F Troinex/10999  
en faveur de B-F Troinex/11004  
en faveur de B-F Troinex/11106  
en faveur de B-F Troinex/11107  
en faveur de B-F Troinex/11108  
en faveur de B-F Troinex/11125  
en faveur de B-F Troinex/11126  
en faveur de B-F Troinex/11147

13.08.1915 DI44-144

en faveur de B-F Troinex/11148  
en faveur de B-F Troinex/11149  
en faveur de B-F Troinex/11150  
en faveur de B-F Troinex/11162  
en faveur de B-F Troinex/11163  
en faveur de B-F Troinex/11171  
en faveur de B-F Troinex/11172  
en faveur de B-F Troinex/11199  
en faveur de B-F Troinex/11200  
en faveur de B-F Troinex/11201  
en faveur de B-F Troinex/11202  
en faveur de B-F Troinex/11203

(D) (Type D) Restriction d'affectation ID.2004/059395,  
49015

à charge de B-F Troinex/10269  
à charge de B-F Troinex/10270  
à charge de B-F Troinex/10271  
à charge de B-F Troinex/10272  
à charge de B-F Troinex/10283  
à charge de B-F Troinex/10286  
à charge de B-F Troinex/10289  
à charge de B-F Troinex/10290  
à charge de B-F Troinex/10326  
à charge de B-F Troinex/10327  
à charge de B-F Troinex/10328  
à charge de B-F Troinex/10332  
à charge de B-F Troinex/10333  
à charge de B-F Troinex/10334  
à charge de B-F Troinex/10337  
à charge de B-F Troinex/10338  
à charge de B-F Troinex/10340  
à charge de B-F Troinex/10395  
à charge de B-F Troinex/10466  
à charge de B-F Troinex/10573  
à charge de B-F Troinex/10616  
à charge de B-F Troinex/10617  
à charge de B-F Troinex/10645  
à charge de B-F Troinex/10646  
à charge de B-F Troinex/10734  
à charge de B-F Troinex/10736  
à charge de B-F Troinex/10929  
à charge de B-F Troinex/10930  
à charge de B-F Troinex/10998  
à charge de B-F Troinex/10999  
à charge de B-F Troinex/11004  
à charge de B-F Troinex/11106  
à charge de B-F Troinex/11107  
à charge de B-F Troinex/11108  
à charge de B-F Troinex/11125  
à charge de B-F Troinex/11126  
à charge de B-F Troinex/11147  
à charge de B-F Troinex/11148  
à charge de B-F Troinex/11149  
à charge de B-F Troinex/11150  
à charge de B-F Troinex/11162  
à charge de B-F Troinex/11163  
à charge de B-F Troinex/11171  
à charge de B-F Troinex/11172  
à charge de B-F Troinex/11199  
à charge de B-F Troinex/11200  
à charge de B-F Troinex/11201  
à charge de B-F Troinex/11202  
à charge de B-F Troinex/11203

11.04.1972 D142

(C) (Type G) Canalisation d'eaux usées  
ID.2004/049092, 49290

en faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

01.03.2018 2018/1823/0

Réquisition de vente ID.2018/001297, R.saisie 5094.1

### Texte contrat

Servitude, (Type G)

Voir plan

Canalisation d'eaux usées,

ID.2004/049092, 49290

Voir conditions

Servitude, (Type D)

Il ne pourra être installé sur lesdits immeubles aucune industrie bruyante ou insalubre, hôpital, clinique ou asile d'aliénés, ou établissement contraire aux bonnes moeurs.

Restriction d'affectation,

Page 2 sur 3

ID.2004/059395, 49015

### Droits de gage immobilier

08.11.2007 2007/12126/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 4'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, Droit de gage individuel Porteur BNP PARIBAS (SUISSE) SA, société anonyme, GENEVE	04.03.2011 2011/1997/0
30.09.2008 2008/10510/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Porteur BNP PARIBAS (SUISSE) SA, société anonyme, GENEVE	04.03.2011 2011/1997/0
25.05.2009 2009/5022/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 4'000'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Porteur BNP PARIBAS (SUISSE) SA, société anonyme, GENEVE	04.03.2011 2011/1997/0

### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 17.05.2019 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

# Extrait du registre foncier Part de copropriété Troinex / 11167-1



**Cet extrait n'a aucun effet juridique !**

## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6641 Troinex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	11167-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 90898 01412 09
Immeuble de base	B-F Troinex/11167
Quote-part	1/2
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

## Propriété

Propriété individuelle  
BALAY KEMLIN Clémence Marie Catherine, 09.07.1964, 08.11.2007 2007/12125/0 Achat

## Mentions

Aucun(e)

## 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

Aucun(e)

## Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 17.05.2019 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

# Extrait du registre foncier Part de copropriété Troinex / 11167-2



**Cet extrait n'a aucun effet juridique !**

## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6641 Troinex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	11167-2
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 91801 41289 15
Immeuble de base	B-F Troinex/11167
Quote-part	1/2
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

## Propriété

Propriété individuelle  
 KEMLIN Xavier Bernard Michel, 16.10.1957, 08.11.2007 2007/12125/0 Achat

## Mentions

Aucun(e)

## Servitudes

Aucun(e)

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)  
 04.01.2011 2011/86/0 Saisie(s) provisoire ID.2011/000153, R.Saisie 4193.1

## Texte contrat

Aucun(e)

## Droits de gage immobilier

Aucun(e)

## Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 17.05.2019 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



façade sud



façade est



angle nord-ouest



façade sud



garage



angle nord-ouest



vues de la salle à manger



vue de la bibliothèque



vue du séjour

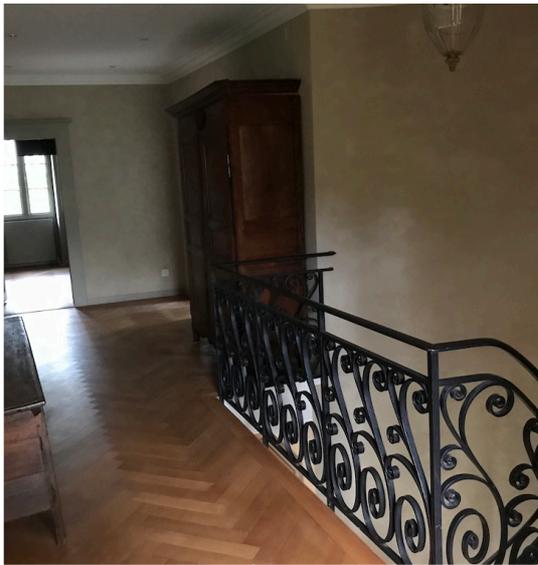


vues de la cuisine



escalier dans le hall d'entrée





palier à l'étage



dressing



vues salle de bains



chambre



vue chambre au premier



vue chambre



vue d'une salle de bains au premier étage



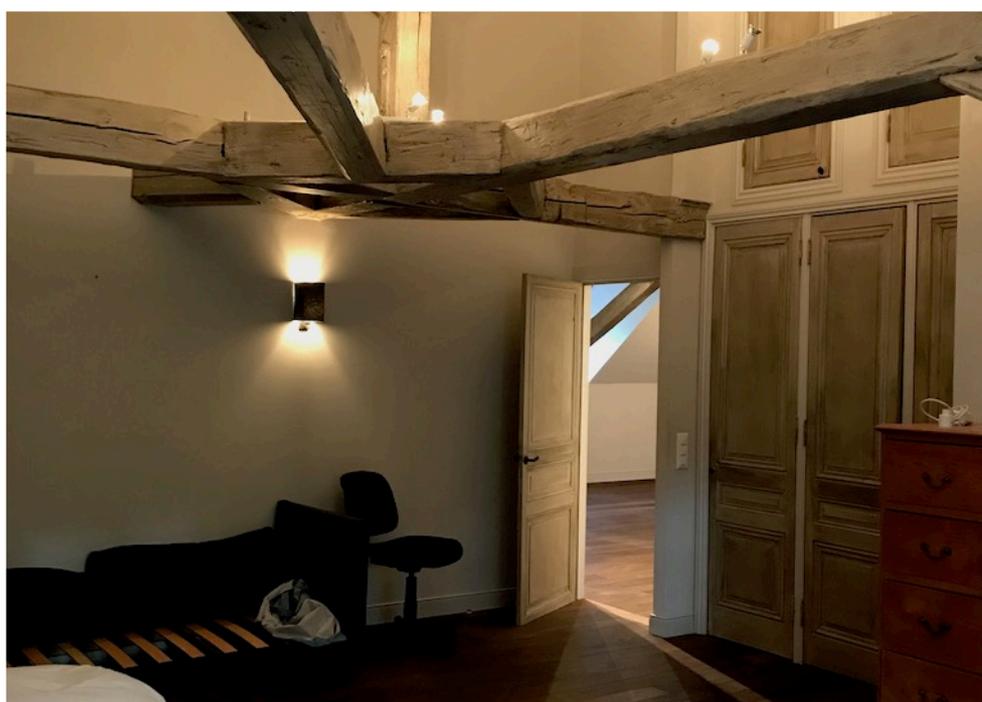
vue du palier de distribution de l'attique



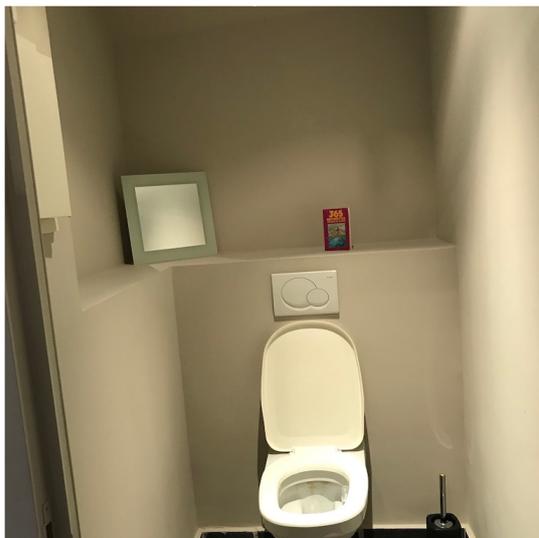
vues de chambre



vues d'une chambre



vue d'une salle de bains



vues des sanitaires



vues de différentes pièces à la cave

