

OBJET MAISON INDIVIDUELLE - HABITATION UN LOGEMENT

ADRESSE Chemin de Belle-Court 89 CH-1213 Onex

PARCELLE 2040

PROPRIETAIRES Monsieur Ping Chung CHEUNG  
Madame Chuen Hing CHEUNG  
Monsieur Shing Kee CHEUNG

DONNEUR D'ORDRE Office cantonal des poursuites

## **RAPPORT D'EXPERTISE**

DATE 30.05.2022

ARCHITECTE Belkacem Kendouci - architecte  
Chemin de Compostelle 19  
CH-1212 Grand-Lancy



## TABLE DES MATIÈRES

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | DONNEES GENERALES                        | 3  |
| 2. | SITUATION GEOGRAPHIQUE                   | 5  |
| 3. | DONNEES FONCIERES                        | 6  |
| 4. | DESCRIPTIF DU BIEN-FONDS                 | 7  |
| 5. | ANALYSE TYPOLOGIQUE DES LOCAUX           | 9  |
| 6. | DETERMINATION DE LA VALEUR DU BIEN-FONDS | 10 |
| 7. | COMMENTAIRES                             | 12 |
| 8. | ANNEXES                                  | 13 |

## 1. DONNEES GENERALES

|                            |   |
|----------------------------|---|
| OBJET                      | Maison individuelle en copropriété<br>Habitation à un seul logement<br>Une place de parking extérieure sous couvert<br>Une place de parking extérieure  |
| ADRESSE                    | Chemin de Belle-Court 89 CH-1213 Onex   |
| PARCELLE                   | 2040  |
| PROPRIETAIRES              | Monsieur Ping Chung CHEUNG<br>Madame Chuen Hing CHEUNG<br>Monsieur Shing Kee CHEUNG   |
| ZONE CONSTRUCTION          | Zone de développement 4B  |
| SURFACE PARCELLE           | 244 m <sup>2</sup>  |
| AMENAGEMENTS EXT.          | 173 m <sup>2</sup>  |
| SERVITUDES                 | Différentes servitudes au profit de la parcelle 2040 - voir<br>feuillet joint   |
| MENTION                    | Préemption fav. Etat et Commune (LGL)<br>ID.2004/061425 - 18.08.2000 7170<br>Précarité ID.2005/014297 - 07.02.2003 1048<br>Blocage ID.2021/007060 - 23.09.2021 2021/10163/0                           |
| GAGE IMMOBILIER            | 17.12.2003 12015 - voir feuillet  |
| BATIMENT                   | 2364 - Habitation à un seul logement  |
| ANNEE CONSTRUCTION         | 2004  |
| NOMBRE NIVEAUX<br>HORS SOL | 3   |
| NOMBRE NIVEAUX<br>SOUS-SOL | 1   |
| SURFACE AU SOL             | 71 m <sup>2</sup>   |
| SBP                        | 213 m <sup>2</sup>  |
| FORME JURIDIQUE            | Copropriété   |
| ETAGES CONCERNES           | Tous  |
| LOTS CONCERNÉS             | Parcelle 2040<br>Bâtiment 2364  |
| SURFACES PPE<br>CONCERNEES | Logement ≈ 213 m <sup>2</sup> Appartement 6.5 pièces<br>Sous-sol = 71 m <sup>2</sup><br>Jardin ≈ 128.88 m <sup>2</sup> dont 29.14 m <sup>2</sup> selon servitude<br>Parkings ext. ≈ 65 m <sup>2</sup> |
| IMMEUBLES<br>DÉPENDANTS    | Onex/2050 sur 1/10<br>Onex/2051 sur 1/10<br>Onex/2052 sur 1/10  |

|                    |   |
|--------------------|---|
| ASSURANCE          | Helvetia Compagnie Suisse d'Assurance SA<br>Police bâtiment n°0.350.732.13<br>Incendie, dommages naturels, vol, eau, vitrages du<br>bâtiment et mobilier, frais, service de clés et RC<br>01.03.2012 - 01.04.2016<br>3'000'000.00 CHF<br>Paielements de primes non vérifiés |
| OBJETS A CADASTRER | Pas de modifications ou de nouveaux objets à ce jour  |
| DIVERS             | Appartement occupé par la famille CHEUNG<br>État locatif y.c charges 0.00 CHF/an<br>Valeur locative retenue 53'635.00 CHF/an  |

## 2. SITUATION GEOGRAPHIQUE

|               |   |
|---------------|---|
| SITUATION     | La propriété se situe au sud de la commune d'Onex, proche du court d'eau de l'Aire.<br>Elle fait partie d'un lotissement d'habitations de la même conception.<br>La plupart des services, commerces et transports publics se trouvent à environ 1'000m de la copropriété. |
| NUISANCE      | Faible - Degré de sensibilité OBPII   |
| TOPOGRAPHIE   | Parcelle de forme rectangulaire<br>Pas de pente importante apparente  |
| VIABILISATION | Complète  |
| ACCESSIBILITE | Chemin de Belle-Court 89  |
| RACCORDEMENTS | E.C. - E.U. - eau - électricité - gaz - téléseu   |

### 3. DONNEES FONCIERES

|                         |  |
|-------------------------|--|
| ADRESSE                 | Chemin de Belle-Court 89 CH-1213 Onex                                      |
| PARCELLE                | 2040   |
| PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE  | Monsieur Ping Chung CHEUNG   |
| NATURE DE LA PROPRIÉTÉ  | Copropriété - Achat 11.12.2003 - 11447                                     |
| SURFACE PACELLE         | 244 m <sup>2</sup>   |
| AMENAGEMENTS EXT.       | 173 m <sup>2</sup>   |
| BATIMENT                | 2364 - Habitation à un seul logement                                       |
| ANNEE CONSTRUCTION      | 2004   |
| NOMBRE NIVEAUX HORS SOL | 3  |
| NOMBRE NIVEAUX SOUS-SOL | 1  |
| SURFACE AU SOL          | 71 m <sup>2</sup>  |
| SBP                     | 173 m <sup>2</sup>   |
| SERVITUDES              | Différentes servitudes au profit de la parcelle 2040 - voir feuillet joint |
| ACCES                   | Via chemin goudronné   |
| EAU, GAZ                | Oui, oui   |
| ELECTRICITE, TT         | Oui, oui   |
| CANALISATIONS           | Séparatif  |
| MISE EN VALEUR          | Pas de potentiel de droit à bâtir  |

#### 4. DESCRIPTIF DU BIEN-FONDS

##### DESCRIPTIF DU BIEN-FONDS

La propriété se trouve sur la commune d'Onex dans une parcelle en zone de développement 4B sise chemin de Belle-Court. Sa situation sur un chemin sans issue lui permet d'être épargnée du bruit de la circulation routière. Elle est entourée de parcelles bâties avec une vue dégagée du côté sud-ouest, offrant une vue sur la végétation bordant l'Aire. La parcelle a une forme rectangulaire, elle est assez plate et est orientée est-ouest. L'immeuble est implanté sur la partie ouest de la parcelle et bénéficie d'un jardin du côté ouest. L'accès à la maison se fait depuis le parking extérieur, qui se trouve du côté de façade est.

L'immeuble n° 2364, de plan rectangulaire, construction simple de type classique a été réalisé sur 4 niveaux (du sous-sol au combles) en 2004. L'accès à la maison se fait par le rez-de-chaussée, en passant sous le couvert à voiture.

Le sous-sol comprend un abri atomique, qui sert de cave, une deuxième cave avec une fenêtre (saut-de-loup), une grande salle de jeu avec deux fenêtres (saut-de-loup), un local technique et une buanderie.

Le logement est composé de 3 étages et est occupé par les trois copropriétaires. Son état général comporte des usures normales et nécessite un rafraichissement.

L'habitation est considérée comme un 6.5 pièces, elle est traversante avec un jardin au rez-de-chaussée et deux places de parking extérieures.

Rez-de-chaussée :

Côté est : Un hall d'entrée, une cuisine équipée un wc visiteurs, et un réduit.

Côté ouest : un séjour/salle à manger donnant les deux sur le jardin et un escalier menant au 1er étage.

1<sup>er</sup> étage :

L'escalier mène à un hall au centre de l'étage.

Côté est : deux chambres

Côté nord : un wc/douche pour les chambres du côté est.

Côté ouest : une grande chambre avec salle de bain.

2<sup>ème</sup> étage : Une grande suite sous les combles comportant une chambre, un bureau, un salon et une salle de douche/wc. Les côtés est et ouest de l'étage représentent la moitié de l'étage et ont des hauteurs de moins de 1.80m

##### DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

Immeuble :

Les murs porteurs, les radiers, les dalles et les escaliers sont en béton armé. Le bâtiment 2364 a une toiture à deux pans en tuiles rouges. Les descentes d'eau pluviales passent en façades. Le bâtiment est isolé de l'extérieur et comporte une finition en crépis de couleur orange clair. Les menuiseries extérieures se composent de doubles vitrages et de cadres en pvc. L'assombrissement se fait des volets à jalousie. La porte d'accès au bâtiment est en bois peint en blanc. Les espaces extérieurs du côté est sont en pavés et comptent une boîte aux lettres en aluminium, ceux du côté ouest comptent une terrasse avec des dalles en béton et un jardin végétalisé entouré de haies.

Le Logement :

Les galandages sont en placoplâtre ou en construction similaire. Les faux-plafonds sont enduits et peints.

Les parois des pièces sèches sont peintes et celles des salles de bains / douches / wc sont faïencées.

Le revêtement de sol du sous-sol et du rez-de-chaussée est en carrelage. Les chambres du 1<sup>er</sup> étage sont en parquet et les salles d'eau en carrelage.

Le sol des combles est en parquet et la salle de bain en carrelage.

La porte d'entrée de la maison est en bois peint, elle est renforcée de l'intérieur par une serrure supplémentaire à 3 points. Les portes intérieures sont en bois stratifié blanc.

La distribution de chaleur se fait par le sol. Les pièces sèches sont ventilées naturellement et les pièces humides par une ventilation mécanique.

## APPRECIATIONS GENERALES

Bâtiment : Bonne

Le logement : bon/usé normal.

Rénovations : un rafraîchissement de la maison est nécessaire mais pas de rénovation visible à faire à court terme. Des travaux d'étanchéité sur le couvert extérieur sont à réaliser, une infiltration d'eau y est constatée les jours de pluies.

Nécessite une analyse polluants dans le cas de travaux à venir.

## 5. ANALYSE TYPOLOGIQUE DES LOCAUX

### LA MAISON

Sous-sol :  
1 salle de jeu  
1 buanderie  
1 abri atomique  
1 cave  
1 local technique  
1 couloir  
1 escalier

Rez-de-chaussée :  
1 hall d'entrée  
1 cuisine  
1 séjour - salle à manger  
1 wc visiteur  
1 réduit  
1 couloir de distribution  
1 escalier

1<sup>er</sup> étage :  
1 grande chambre avec une salle de bain  
1 salle de douche/wc  
1 chambre  
1 chambre  
1 hall  
1 escalier

2<sup>ème</sup> étage : (combles non cloisonnés sauf salle de bain)  
1 chambre  
1 salle de bain  
1 salon  
1 bureau  
1 escalier

Voir plans ci-joint.

Surface brute de plancher - logement  $\approx 213 \text{ m}^2$   
Surface du sous-sol =  $71 \text{ m}^2$   
Surface du jardin =  $128.88 \text{ m}^2$   
Parking extérieur =  $65 \text{ m}^2$

### ETAT D'ENTRETIEN

L'appartement est occupé et entretenu par les 3 copropriétaires. Son état général comporte des usures normales.  
Vu l'état d'usure des finitions, l'architecte estime que l'appartement nécessite des travaux de rafraîchissement.

## 6. DETERMINATION DE LA VALEUR DU BIEN-FONDS

### Valeur de remplacement du bâtiment sur la parcelle n°2040

|                               |                       |            |                       |
|-------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| Coût de construction hors sol | 652,05 m <sup>3</sup> | 850,00 CHF | 554 242,50 CHF        |
| Coût de construction sous-sol | 211,58 m <sup>3</sup> | 450,00 CHF | 95 211,00 CHF         |
| Taxes et frais d'introduction | 5 %                   |            | 32 472,68 CHF         |
| Total                         |                       |            | <u>681 926,18 CHF</u> |

Vétusté admise 16 % 109 108,19 CHF

**Valeur totale de remplacement 572 817,99 CHF**

Valeur du terrain 244 m<sup>2</sup> 1 400,00 CHF 341 600,00 CHF

**Valeur totale du terrain 341 600,00 CHF**

### Valeur intrinsèque

Valeur de remplacement 572 817,99 CHF  
Valeur du terrain 341 600,00 CHF

**Valeur intrinsèque totale de la parcelle n°2040 914 417,99 CHF**

### Valeur de rendement feuillet 2040-3

Valeur locative brute annuelle admise 53 635,00 CHF  
Charges admises 15 % 8 045,25 CHF  
Valeur locative nette 45 589,75 CHF

Capitalisation à 4,5 % brut 1 192 000,00 CHF  
Capitalisation à 4 % net 1 140 000,00 CHF

**Valeur totale de rendement 4,25 1 166 000,00 CHF**

*Taux de base intérêt hypothécaire retenu 1,50%*

*Supplément au TIH logement PPE 1,50%*

*Supplément TC âge + de 10 ans 1,50%*

*Taux retenu 4,50%*

**Valeur intrinsèque total feuillet 2040-3****304 806,00 CHF**

Valeur intrinsèque de la part 1/3

|         |      |                |
|---------|------|----------------|
| Maison  | 0,33 | 190 939,33 CHF |
| Terrain | 0,33 | 113 866,67 CHF |

**Valeur vénale de la part de copropriété 1/3**

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Valeur de rendement                   | 388 666,67 CHF |
| Valeur intrinsèque selon cube SIA 116 | 304 806,00 CHF |

La valeur vénale retenue est liée à l'appréciation des critères se rapprochant des valeurs intrinsèques selon le cube SIA 116 qui tient compte de l'usage de deux places de parkings extérieurs et d'un jardin.

**Valeur vénale retenue de la part de copropriété 1/3****305 000,00 CHF**

Possibilité de réalisation au moment de l'expertise

|   |       |
|---|-------|
| A la location   | bonne |
| A la vente  | bonne |
| Amélioration de ces possibilités en cas de rénovations? | oui   |
| Mise en valeur du terrain non construit par lui-même    | non   |

**CONCLUSION**

Au vu de ce qui précède, l'architecte admet que les objets cités en titre, sis chemin de Belle-Cour 89 sur la commune d'Onex, faisant l'objet du présent rapport en leurs états actuels, sont considérés pour un usage propre et non à des fins de rendement. Ils peuvent être estimés en tant que maison de 6,5 pièces, un jardin et deux places de parkings extérieurs en copropriété. Compte tenu de ce qui a pu être examiné, de la situation et de l'environnement (sous réserve du prix du marché) pour une valeur vénale de:

Feuillet 2040-3 comprenant  
1/3 de part de copropriété: maison de 6.5  
pièces, 2 parkings extérieurs et un sous-sol  
aménagé.

305 000,00 CHF

## 7. COMMENTAIRES

L'architecte soussigné certifie avoir conduit personnellement la présente expertise, avoir œuvré de manière la plus objective et avoir fait tout son possible pour s'assurer que les données indiquées dans ce rapport sont correctes.

Il atteste au surplus, qu'il ne possède aucun droit sur le bien expertisé et qu'il n'a aucun lien d'association avec les parties intéressées.

Les valeurs ne sont à considérer qu'à la date de l'expertise. Toute variation du marché immobilier et des taux hypothécaires devront faire l'objet d'une réactualisation de l'expertise.

L'architecte ne doit considérer dans le cadre de ce mandat que la part de copropriété de Monsieur Ping Chung CHEUNG. Sur la base des documents annexés, de la visite effectuée et des renseignements obtenus, l'architecte admet que cet appartement peut être estimé au montant ci-dessous.

Valeur Vénale :

Total pour 1/3 de cote part : 305'000.00 CHF

Fait à Genève le 30 mai 2022

RAPPORT ETABLI PAR

Belkacem KENDOUCI – architecte HES

## **8. ANNEXES**

REPORTAGE PHOTOS  
EXTRAITS FONCIER  
PLANS  
ASSURANCE BATIMENT / RC

# REPORTAGE PHOTOS

FACADES EST



FACADE NORD



FACADE OUEST



JARDIN



ENTRÉE LOGEMENT



WC VISITEURS



SÉJOUR



ESCALIER



CHAMBRE 01 (SUITE)



SALLE DE DOUCHE ET WC DE LA  
CHAMBRE 01



CHAMBE 02



CHAMBRE 03



SALLE DE BAIN



SALLE DE JEU SOUS-SOL



BUANDERIE



LOCAL TECHNIQUE



CAVE



ABRIS



ESCALIER



Rédigé par bk le 30.05.2022

**Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier****Dépourvu de foi publique**

Produit le 05.05.2022

---

|                    |                   |                    |                         |
|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|
| Commune:           | <b>Onex (34)</b>  |                    |                         |
| Immeuble No:       | <b>2040</b>       | Type: <b>Privé</b> | Surface(m2): <b>244</b> |
| Plan(s) No(s):     | <b>6</b>          |                    |                         |
| Nom Local(locaux): | <b>Belle Cour</b> |                    |                         |

---

**BATIMENT(S)**

|                 |                                      |                                |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| No: <b>2364</b> | Surface (m2 sur parcelle): <b>71</b> | Surface totale (m2): <b>71</b> |
| Destination:    | <b>Habitation un logement</b>        |                                |
| Adresse(s):     | <b>Chemin de Belle-Cour 89</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 34/2040**

CHEUNG Chuen Hing, 12.04.1948, né(e) WAN  
CHEUNG Ping Chung, 23.06.1976, né(e) CHEUNG  
CHEUNG Shing Kee, 12.01.1949, né(e) CHEUNG

---

# Extrait du registre foncier Part de copropriété Onex / 2040-3



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

## Etat descriptif de l'immeuble

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Commune politique         | 6631 Onex         |
| Tenue du registre foncier | fédérale          |
| Numéro d'immeuble         | 2040-3            |
| Forme de registre foncier | fédérale          |
| E-GRID                    | CH 53127 58027 67 |
| Immeuble de base          | B-F Onex/2040     |
| Quote-part                | 1/3               |
| Observation               |                   |
| Immeubles dépendants      | Aucun(e)          |

## Propriété

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Propriété individuelle         |                        |
| CHEUNG Ping Chung, 23.06.1976, | 11.12.2003 11447 Achat |

## Mentions

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 23.09.2021 2021/10163/0 | Blocage ID.2021/007060 |
|-------------------------|------------------------|

## Servitudes

Aucun(e)

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

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

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| 23.09.2021 2021/10168/0 | Saisie(s) ID.2021/007061 |
|-------------------------|--------------------------|

## Texte contrat

Aucun(e)

## Droits de gage immobilier

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:               | Affiché     |
| Tous les titres de droit:               | Affiché     |
| Extrait détaillé des autres droits:     | Affiché     |
| Extrait détaillé des gages immobiliers: | Affiché     |

# Extrait du registre foncier Bien-fonds Onex / 2040



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

## Etat descriptif de l'immeuble

|                                      |   |                                    |
|--------------------------------------|---|------------------------------------|
| Commune politique                    | 6631 Onex   |                                    |
| Tenue du registre foncier            | fédérale  |                                    |
| Numéro d'immeuble                    | 2040  |                                    |
| Forme de registre foncier            | fédérale  |                                    |
| E-GRID                               | CH 69658 34263 62   |                                    |
| Surface                              | 244 m <sup>2</sup> , Mensuration Officielle                         |                                    |
| Mutation                             |   |                                    |
| Numéro(s) plan(s):                   | Aucun   |                                    |
| Part de surface grevée               |   |                                    |
| Nom local                            | Belle Cour  |                                    |
| Couverture du sol                    |   |                                    |
| Bâtiments/Constructions              | Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 2364, 71 m <sup>2</sup> | Chemin de Belle-Cour 89, 1213 Onex |
| Mention de la mensuration officielle |   |                                    |
| Observation                          |   |                                    |
| Immeubles dépendants                 | Onex/2050 sur 1/10<br>Onex/2051 sur 1/10<br>Onex/2052 sur 1/10      |                                    |

## Propriété

COP Onex/2040-1 sur 1/3  
COP Onex/2040-2 sur 1/3  
COP Onex/2040-3 sur 1/3

## Mentions

18.08.2000 7170 Prémption fav. Etat et Commune (LGL)  
ID.2004/061425

07.02.2003 1048 Précarité ID.2005/014297

## Servitudes

|                        |   |
|------------------------|---|
| 22.12.1977 A2769       | (D) (Type C) Passage à tous usages ID.2004/007511, 7562-D<br>à charge de B-F Onex/1314<br>à charge de B-F Onex/1315<br>à charge de B-F Onex/1316<br>à charge de B-F Onex/1317   |
| 22.12.1977 A2769       | (D) (Type G) Canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité et téléphone) ID.2004/007514, 7563-C<br>à charge de B-F Onex/1314<br>à charge de B-F Onex/1315<br>à charge de B-F Onex/1316<br>à charge de B-F Onex/1317 |
| 19.04.2001 3084        | (D) (Type C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.2004/051291, 51787<br>à charge de B-F Onex/1971<br>à charge de B-F Onex/2452  |
| 28.06.2001 5124        | (D) (Type C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.2004/048775, 48922<br>à charge de B-F Onex/1972   |
| 25.03.2003 2547        | (D) (Type G) Canalisations pour les eaux pluviales ID.2004/054906, 55578-B<br>à charge de B-F Onex/2041<br>à charge de B-F Onex/2050  |
| 25.03.2003 2547        | (D) (Type G) Regard important ID.2004/054907, 55579<br>à charge de B-F Onex/2041  |
| 16.04.2008 2008/4016/0 | (D) (Type F) Usage extérieur avec charges d'entretien ID.2008/004215, 74290<br>à charge de B-F Onex/2050  |

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

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

Aucun(e)

### Texte contrat

|   |   |
|---|---|
| Servitude, (Type C)   | Voir plan   |
| Passage à tous usages, ID.2004/007511, 7562-D   | Rapport de droit D  |
| Servitude, (Type G)   | Voir plan   |
| Canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité et téléphone), ID.2004/007514, 7563-C | Rapport de droit C  |
| Servitude, (Type C)   | Voir plan   |
| Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/048775, 48922  | Voir conditions   |
| Servitude, (Type C)   | Voir plan   |
| Passage à pied et pour tous véhicules, ID.2004/051291, 51787  | Voir conditions   |
| Servitude, (Type G)   | Voir plan   |
| Canalisations pour les eaux pluviales, ID.2004/054906, 55578-B  | Voir conditions   |
|   | Rapport de droit B  |
| Servitude, (Type G) Regard important, ID.2004/054907, 55579   | Voir plan<br>Voir conditions  |
| Servitude, (Type F) Usage extérieur avec charges d'entretien, ID.2008/004215, 74290                     | Une servitude foncière perpétuelle d'usages extérieurs conférant aux propriétaires du fonds dominant le droit d'utiliser cette partie du fonds grevé et de la clôturer comme s'ils en étaient propriétaires.<br>Tous les frais d'entretien y relatifs seront à la charge exclusive des propriétaires du fonds dominant.<br>Assiette : symbole F1 au plan original |

### Droits de gage immobilier

|                  |  |
|------------------|--|
| 17.12.2003 12015 | Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 740'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2004/055749, Droit de gage individuel<br>Porteur HELVETIA COMPAGNIE SUISSE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA, société anonyme, BALE 10.11.2009 2009/11676/0 |
|------------------|--|

### 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:               | Affiché     |
| Tous les titres de droit:               | Affiché     |
| Extrait détaillé des autres droits:     | Affiché     |
| Extrait détaillé des gages immobiliers: | Affiché     |

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE · DIRECTION DE LA MENSURATION OFFICIELLE

Extrait du plan de base : 40

Parcelle n° : 2040

Echelle 1:2 500

Commune : **Onex**

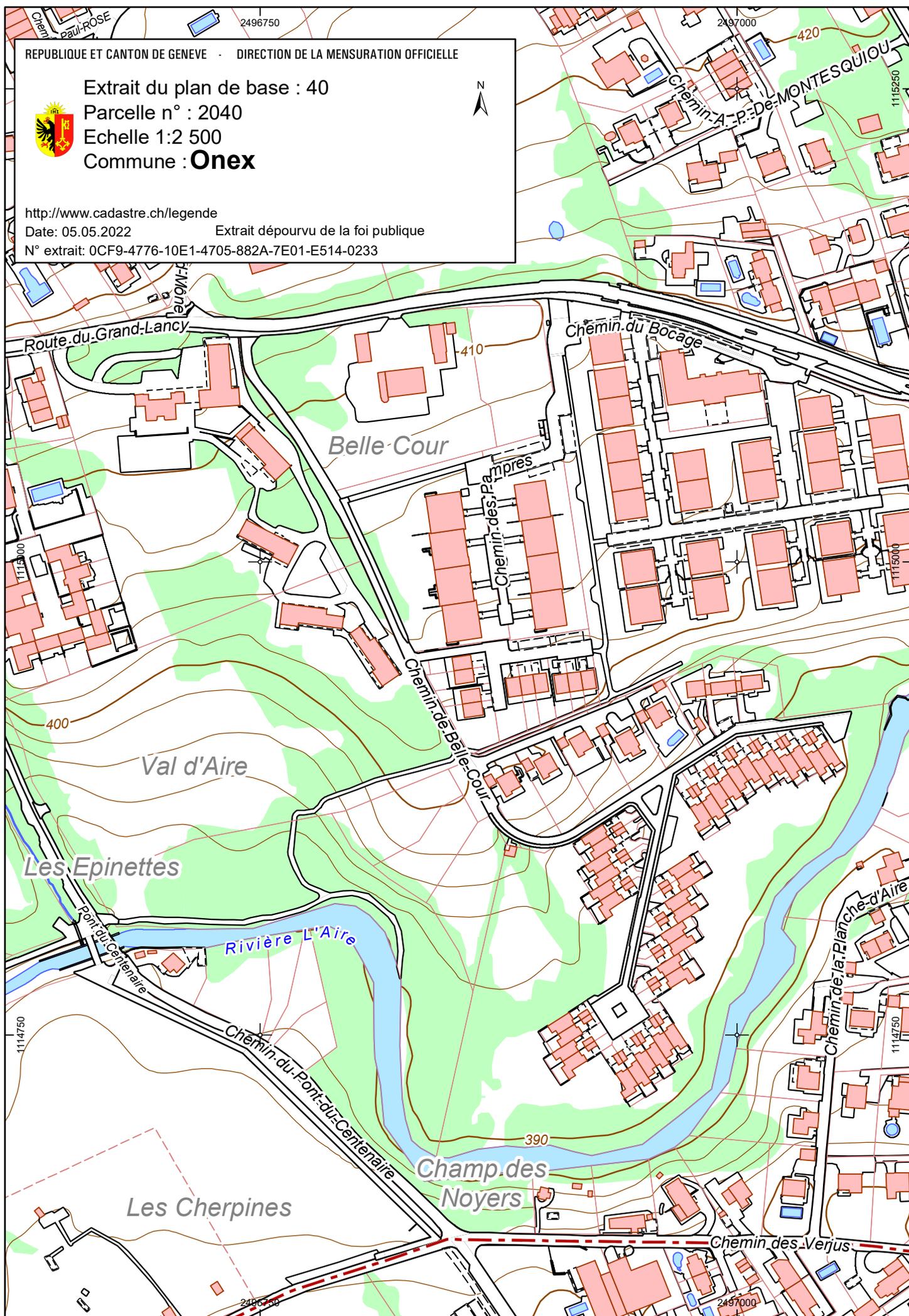


<http://www.cadastre.ch/legende>

Date: 05.05.2022

Extrait dépourvu de la foi publique

N° extrait: OCF9-4776-10E1-4705-882A-7E01-E514-0233



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE · DIRECTION DE LA MENSURATION OFFICIELLE



Extrait du plan cadastral : 6  
Parcelle n° : 2040  
Echelle 1:250  
Commune : **Onex**



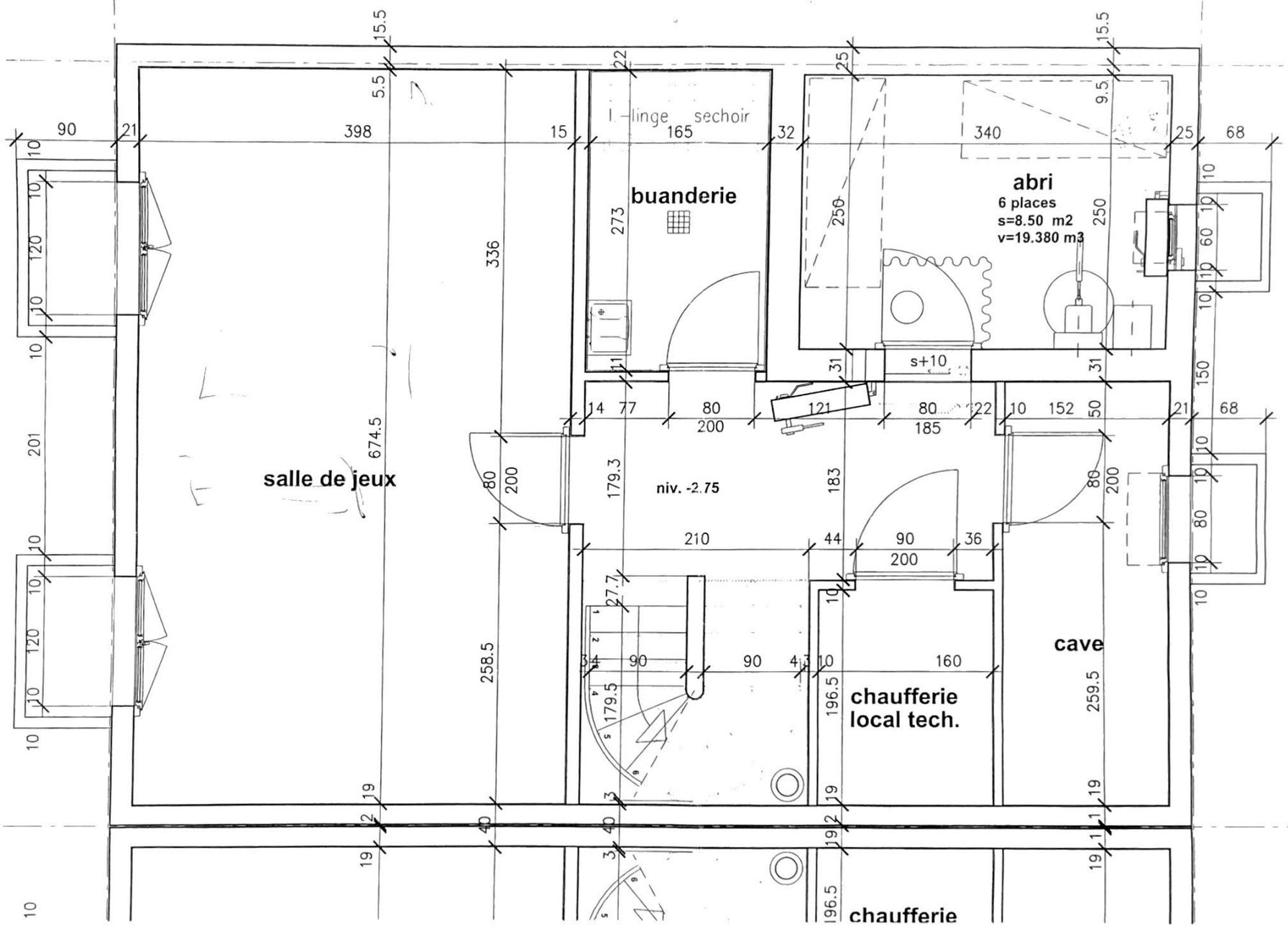
<http://www.cadastre.ch/legende>

Date: 05.05.2022

Extrait dépourvu de la foi publique

N° extrait: 2B90-EFD1-FE23-40EA-B4D4-D953-4D9F-4059

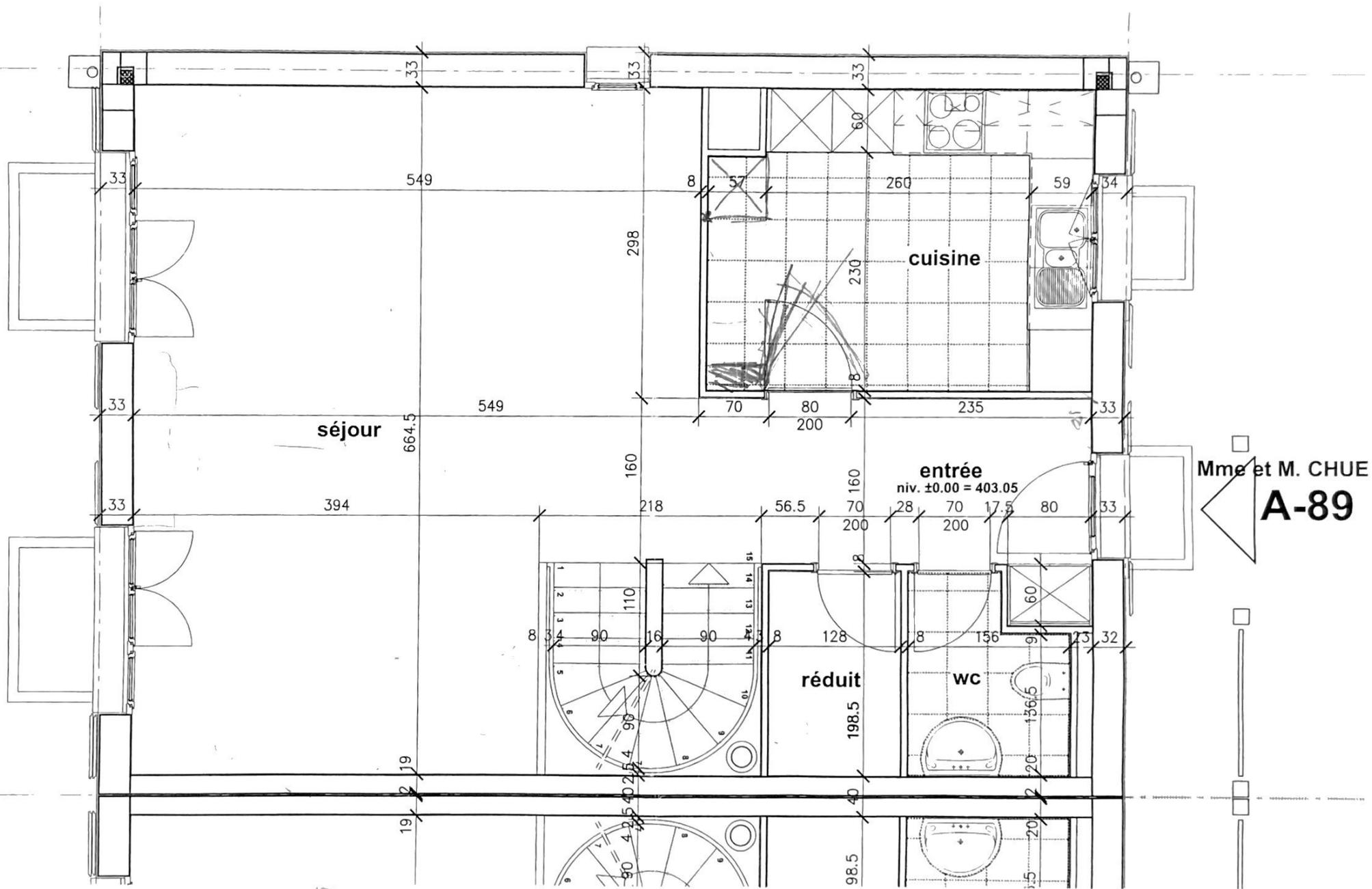




VILLAS BROLLIET  
 Sous-sol éch: 1/50  
 LE 22.09.2003

VILLA A-89  
 Mme et M. Chueng

BERNARD ERBEIA ARCHITECTE  
 1253 VANDOEUVRES  
 TEL : 022.750.97.50



Mme et M. CHUE  
**A-89**

VILLAS BROLLIET

Rez-de-chaussée éch: 1/50

LE 22.09.2003

VILLA A-89

Mme et M. Chueng

BERNARD ERBEIA ARCHITECTE

1253 VANDOEUVRES

TEL : 022.750.97.50







Attente à contrôler

Ménage & RV & Bâtiment & RC  
& Assistance (n° 4681 200)



Helvetia Compagnie Suisse  
d'Assurances SA  
St-Gall

**A votre service:**  
Helvetia Assurances  
Agence générale Genève  
Case postale 5460  
1204 Genève  
T 058 280 69 11  
F 058 280 69 00

**En cas de sinistre:**  
T 058 280 3000 (24 h)  
F 058 280 3001  
[www.helvetia.ch/sinistre](http://www.helvetia.ch/sinistre)

Madame  
Chuen-Hing Cheung  
chemin de Belle-Cour 89  
1213 Onex



5 avril 2012

**Police pour votre assurance clients privés Helvetia**  
**Numéro de police 0.350.732.163**

Proposition du  
Expiration de la police  
Mode de paiement  
Echéance de la prime

01.03.2012  
01.04.2016  
annuel  
01.04.

|  |            |                 |
|--|------------|-----------------|
| Prime annuelle   | CHF        | 1'984.70        |
| . plus droit de timbre fédéral                         | CHF        | 99.20           |
| . plus contribution cantonale pour le service du feu   | CHF        | 51.90           |
| <b>Prime annuelle lors de la conclusion du contrat</b> | <b>CHF</b> | <b>2'135.80</b> |

Si vous n'êtes pas d'accord avec le contenu de cette police, vous êtes priés de nous le communiquer dans un délai de 4 semaines; dans le cas contraire le contenu est considéré comme accepté.

Par ce contrat sont remplacés tous les contrats existants par le passé sous police no 0.350.732.163

Helvetia Assurances  
Assurance Dommages

Heinz Lendenmann  
Responsable Assurances Commerce

Roland Bösch  
Responsable Assurances Clients Privés

## Ménage

Début 13.12.2011  
Lieu d'assurance chemin de Belle-Cour 89, 1213 Onex  
Type d'objet Lieu de risque CH  
Description Genre de construction: massif, Type de bâtiment: M. une famille,  
Habiter: Propriétaire  
Prime annuelle CHF 545.20, de ce montant pour  
- l'assurance incendie: CHF 119.10  
- l'assurance légale des dommages naturels: CHF 43.10

| Sont assurés   | Incendie     | Dommages naturels | Vol            | Eau          | Autres risques       |
|--|--------------|-------------------|----------------|--------------|----------------------|
| Ménage 1)<br>Franchise   | 200'000<br>0 | 200'000<br>500    | 200'000<br>200 | 200'000<br>0 |                      |
| Vol simple à l'extérieur<br>Franchise                              |              |                   | 2'000<br>200   |              |                      |
| Vitrages du bâtiment et du mobilier<br>Franchise                   |              |                   |                |              | 2'000<br>0           |
| Frais en plus de la somme d'assurance libres de prime<br>Franchise |              |                   |                |              | 5'000<br>voir ménage |
| Service de clés<br>Franchise                                       |              |                   |                |              | 1'000<br>0           |

1) L'assurance est valable avec adaptation automatique de la somme d'assurance et de la prime

### Bases du contrat

- Dispositions communes, Conditions générales d'assurance, édition 2007
- Inventaire du ménage et responsabilité civile privée, Conditions générales d'assurance, édition 2006

### Rabais considérés (pas valable pour les primes légales)

- Rabais de combinaison 10.00 %

## Responsabilité civile privée

Début 13.12.2011  
Lieu d'assurance chemin de Belle-Cour 89, 1213 Onex  
Type d'objet Domicile CH  
Description Personnes: Famille, Habiter: Propriétaire  
Prime annuelle CHF 163.90

| Sont assurés   | Dommages corporels | Dommages matériels | Risques supplémentaires |
|--|--------------------|--------------------|-------------------------|
| Assurance de base<br>Franchise   | 3'000'000<br>0     | 3'000'000<br>0     |                         |
| Protection juridique de base pour revendication de dommages-intérêts contre l'auteur de dommages 1)<br>Franchise |                    |                    | 250'000<br>0            |
| Autre personne assurée selon condition spéciale<br>Franchise   | 3'000'000<br>0     | 3'000'000<br>0     |                         |

1) Assureur est la Coop Protection juridique, Entfelderstrasse 2, 5000 Aarau, tél. 062 836 00 57.

### Bases du contrat

- Dispositions communes, Conditions générales d'assurance, édition 2007
- Inventaire du ménage et responsabilité civile privée, Conditions générales d'assurance, édition 2006

### Conditions spéciales

#### Autre personne assurée

Autre personne assurée dans le ménage du preneur d'assurance  
Don I Jane

#### Autre personne assurée

Autre personne assurée dans le ménage du preneur d'assurance  
Cheung Wing-Chung

### Rabais considérés

- Rabais de combinaison 10.00 %

## Bâtiments

Début 13.12.2011  
Lieu d'assurance chemin de Belle-Cour 89, 1213 Onex  
Type d'objet Maison à une famille CH  
Description Genre de construction: massif, Année de construction: 2003, Toit: sans toit plat  
Prime annuelle CHF 1'146.80, de ce montant pour  
- l'assurance incendie: CHF 283.40  
- l'assurance légale des dommages naturels: CHF 373.40

| Sont assurés   | Incendie       | Dommages naturels                         | Vol           | Eau            |
|--|----------------|---|---------------|----------------|
| Bâtiment 1)<br>Franchise   | 801'700<br>200 | 801'700<br>10%, min. 1'000<br>max. 10'000 |               | 801'700<br>200 |
| Frais de déblaiement au-delà des 10% de la somme d'assurance libres de prime, au maximum CHF 50 000<br>Franchise | 10'000<br>200  | 10'000<br>10%, min. 1'000<br>max. 10'000  |               |                |
| Aménagements extérieurs du bâtiment<br>Franchise   | 5'000<br>200   | 5'000<br>500                              |               |                |
| Détérioration du bâtiment<br>Franchise   |                |   | 10'000<br>200 |                |
| Frais de localisation et de dégagement au-delà de la somme d'assurance libres de prime<br>Franchise              |                |   |               | 5'000<br>200   |

1) L'assurance est valable avec adaptation automatique de la somme d'assurance et de la prime

### Bases du contrat

- Dispositions communes, Conditions générales d'assurance, édition 2007
- Bâtiment, Conditions générales d'assurance, édition 2006

### Rabais considérés (pas valable pour les primes légales)

- Rabais de combinaison 10.00 %

Voir au verso.