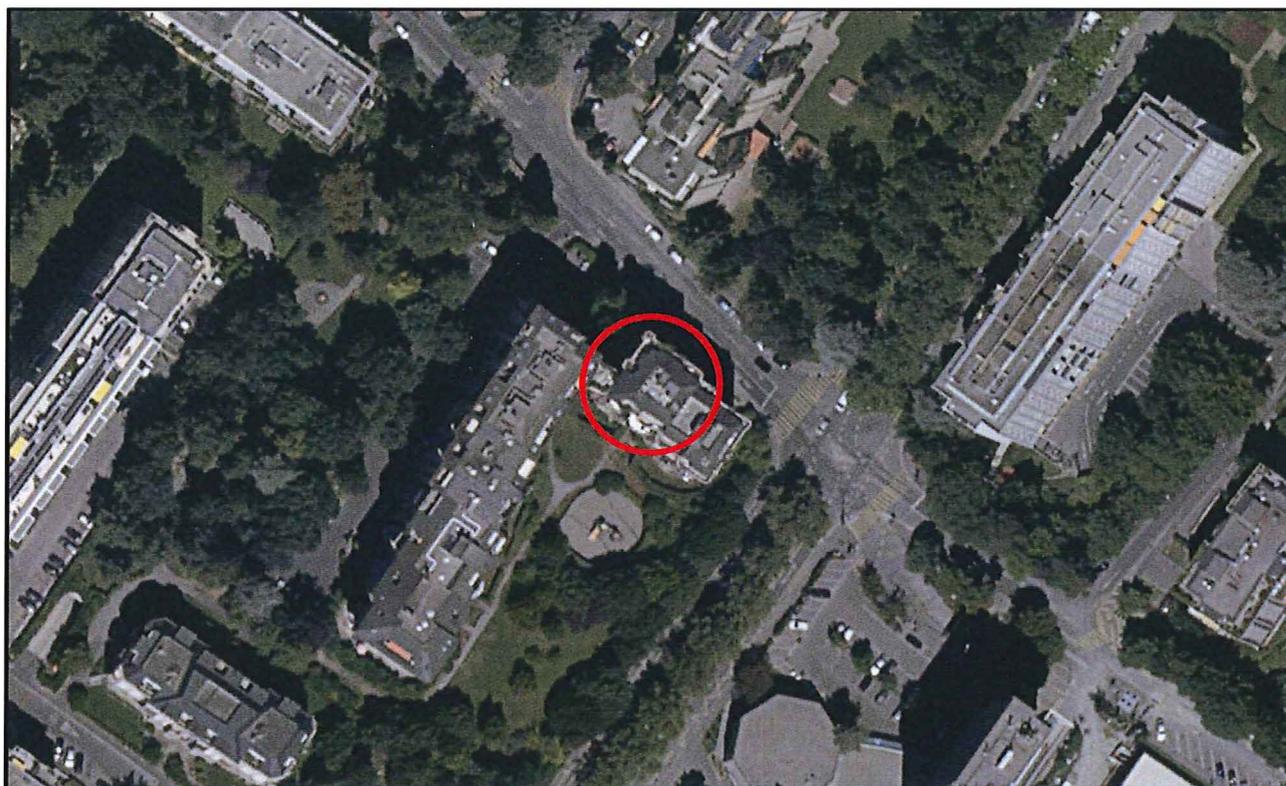


Actualisation de l'estimation financière

Mandant	Office des poursuites
Objet	immeuble 3115 – bâtiment G1023 – feuillet 3115-11 – lots de PPE 10.02, 11.01 et 12.01 avenue de Miremont 40 – commune de Genève-Plainpalais
Usage actuel	habitation à plusieurs logements
Propriétaire	Monsieur Samuel BENDAHAN



Carouge, le 12 mai 2020 / TN/tn

Théodore Necker

architecte SIA - diplômé EPFZ
expert immobilier (MAS)
La Voie Creuse 14 / CH -1202 Genève

téléphone +41 22 771 00 50
fax + 41 22 771 00 91
courriel necker@iprolink.ch

Table des matières

1. But de l'estimation

1.1 Réserves

2. Données cadastrales, zone d'affectation et nuisances

2.1 Cadastre

2.2 Servitudes

2.3 Zone d'affectation

2.4 Nuisances

2.4 Périmètres protégés

3. Descriptif général de l'objet

3.1 Localisation

3.2 Caractéristiques

3.3 Type de construction

3.4 Extérieur et environnement

3.5 Vues et photos

3.6 Travaux – état d'entretien

3.7 Remarques de l'expert

4. Estimation du prix probable de vente

4.1 Méthodologie pour la détermination du prix probable de vente

4.2 Valeur basée sur un prix au m² PPE

4.3 Valeur de comparaison

4.4 Valeur de rendement

4.5 Prix probable de vente

5. Conclusion

Documents annexes

extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

plan de situation

plan cadastral

1. But de l'estimation

En date du 10 mars 2020, l'Office des poursuites, cité en titre, a donné mandat à Monsieur Théodore Necker, architecte SIA diplômé EPFZ, afin de procéder à l'actualisation du prix probable d'un bien immobilier, à savoir le feuillet 3115-11, lots de propriété par étage 10.02, 11.01 et 12.01, immeuble de base 3115, feuille 76, commune de Genève-Plainpalais, sis à l'avenue de Miremont 40.

La présente étude est basée sur:

les extraits du registre foncier et du cadastre
la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) du recueil systématique genevois (RSG)
la visite des lots PPE en date du 3 mai 2016 à 14.00 heures
les documents reçus
- extraits du *Cahier de répartition des locaux de la Propriété par étage* (10 pages)

Il sera déterminé un prix probable de vente. En vue d'atteindre cet objectif, il sera utilisée une méthode basée sur le prix au m² PPE pour l'estimation du prix probable de vente, à l'exclusion de tout autre.

A la date de l'expertise, les indices suisses des prix de la construction - bâtiment, sont:

GE = 102.7 octobre 2015 (base octobre 2010)
ZH = 104.5 octobre 2015 (base octobre 2010)

1.1 Réserves

La mission de l'expert est de synthétiser les données en présence, afin de mener à bien l'estimation financière de l'immeuble. Il considère comme justes et de bonne foi les documents qui lui sont remis.

Les descriptifs figurant dans le rapport technique de l'état de l'immeuble ne sont pas le résultat d'une expertise technique de l'immeuble, mais servent à la compréhension des composants et techniques mis en œuvre.

La présence de substances dangereuses type amiante ou PCB (polychlorobiphényles) ne fait pas l'objet d'une recherche particulière. Les bâtiments ayant été construits ou transformés avant 1991 peuvent contenir de l'amiante et avant 2001 peuvent contenir des PCB, ce qui est en l'occurrence le cas.

L'estimation de l'expert n'est valable qu'à la date de cette estimation. Toute modification ultérieure d'une donnée, notamment provenant d'une fluctuation de marché, d'une variation du taux hypothécaire, a pour conséquence d'influencer les montants estimés, ceux-ci doivent alors impérativement être actualisés.

2. Données cadastrales, zone d'affectation et nuisances

2.1 Cadastre

Commune Genève-Plainpalais

Parcelle 3115

Type privé

Surface 262 m²

Plan no 76

Bâtiment

No cadastral **G1023**

Surface sur la parcelle 262 m²

Destination habitation à plusieurs logements

Année de construction 1986

Adresse avenue de Miremont 40

Bâtiment souterrain

No cadastral **G1025**

Surface sur la parcelle 78 m²

Destination garage privé

Année de construction 1986

Feuillet **3115-11**

Surfaces PPE
lot 10.02 – partie appart. 2 pièces 80 m² – balcon 5 m²
lot 11.01 – partie appart. 6 pièces 177 m² – terrasse 68 m²
lot 12.01 – toiture-terrasse 44 m²

Propriétaire BENDAHAN Samuel

2.2 Servitudes

Les servitudes en charge qui grèvent cet immeuble concernent des interdictions d'aménager certains types de commerces, industries, établissements et dépôts ou des limitations de hauteur pour des murs et clôtures. Ces servitudes n'ont pas d'incidence sur la valeur des lots de PPE considérés.

2.3 Zone d'affectation

Zone de développement 3

3^e zone

¹ Les 3 premières zones sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire. D'autres activités peuvent y être admises lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public. En fonction de leur origine historique, la délimitation de ces zones s'établit comme suit :

a) la 1^{re} zone ...

b) la 2^e zone ...

c) la 3^e zone comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.⁽¹³⁾

zone de développement

Les zones de développement sont régies, selon leur affectation, par la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957...

2.4 Nuisances

Bruits du trafic routier

degré de sensibilité
aux bruits OPB

DS III (degré de sensibilité III) attribué à la parcelle 3115
- la valeur limite d'immission entre 06.00 et 22.00 heures est de 65 dB
- la valeur limite d'immission entre 22.00 et 06.00 heures est de 55 dB

bâtiment G1023

bruit dû au trafic routier diurne
- façade *nord-est*: 59 dB
- façade *sud-ouest*: 59 dB

bruit dû au trafic routier nocturne
- façade *nord-est*: 53 dB
- façade *sud-ouest*: 53 dB

valeurs

le bâtiment est situé dans un des secteurs exposés aux bruits, toutefois les valeurs des immissions restent inférieures aux valeurs limites

2.5 Périmètres protégés

pas d'indication sur le SITG

3 Descriptif général de l'objet

3.1 Localisation

La parcelle est située dans la commune de Genève-Plainpalais, plus précisément à 50 mètres du carrefour de l'avenue de Miremont avec l'avenue Louis-Aubert.

La parcelle 3115 est située en troisième zone de développement, zone primaire cinq, dans le quartier qui se trouve à l'*ouest* du carrefour mentionné.

L'altitude moyenne de la parcelle se situe à 420 m/m.

Le bâtiment d'habitation est disposé parallèlement à la rue Louis-Aubert et donc légèrement en biais par rapport à l'avenue de Miremont. Il fait partie d'un ensemble de bâtiments d'habitation disposés en forme de L, les bâtiments G1018 à G1022 formant la longue barre du L et les deux bâtiments G1023 et G1024 la petite barre. Une petite excroissance du bâtiment G1022 vient rejoindre la façade *nord-ouest* du bâtiment G1023 apportant une continuité à cet ensemble. Un jardin réservé aux habitants des bâtiments mentionnés a été aménagé au *sud* des parcelles 3117 et 3118. La réalisation de cet ensemble d'habitation a eu lieu au milieu des années '80.

3.2 Caractéristiques

Le bâtiment d'habitation G1023, d'une surface de 262 m², couvre exactement la parcelle 3115. Il bénéficie d'ouvertures sur trois façades, *sud-ouest*, *nord-ouest* et *nord-est*. La quatrième orientation est borgne, les deux bâtiments G1023 et G1024 sont contigus. Les niveaux, au nombre de onze, se répartissent entre deux niveaux en sous-sol, cadastrés dans le bâtiment souterrain G1025, le rez-de-chaussée et huit niveaux supérieurs, le dernier aménagé en attique.

L'appartement considéré occupe un tiers de la surface du septième étage, la totalité de l'étage en attique et la terrasse aménagée sur une partie de la toiture. Au niveau inférieur sont aménagées deux chambres individuelles, deux locaux sanitaires, un dressing, un hall d'entrée communicant avec la cage d'escaliers et d'ascenseur du bâtiment, la cage d'escalier intérieure distribuant les trois niveaux du logement et un balcon. Le niveau intermédiaire (attique) regroupe les espaces communautaires (un grand séjour avec une cheminée de salon, une salle à manger et la cuisine), une chambre individuelle avec une mezzanine, un bureau, une salle de douche, un wc visiteurs, un hall en relation directe avec la cage de l'ascenseur et l'escalier intérieur. Au dernier niveau, la terrasse en toiture est accessible par l'escalier intérieur du logement. La cage de cet escalier et celle de l'ascenseur forment en toiture une excroissance à côté de la terrasse.

La toiture qui chapeaute l'ensemble du bâtiment est horizontale en partie centrale et à pans inclinés en périphérie. L'altitude de cette terrasse se situe à 447.40 m/m.

3.3 Type de construction

- structure la structure porteuse de ce bâtiment est composée d'un radier, de dalles entre les étages, de murs de façade, de voiles intérieurs et de paillasse d'escaliers en béton. Les pans de toit en périphérie doivent également être en béton.
- enveloppe les murs de façade sont isolés selon les standards de l'époque. Un parement fait de plaques en pierre naturelle couvre l'ensemble des parties pleines des façades ainsi que les parapets des balcons et des terrasses.
Les vitrages sont composés d'huissieries en bois-métal et de verres isolants. Les revêtements de sol sur les balcons et terrasses sont réalisés avec des dallettes en ciment.
- partitions les partitions intérieures sont gypsées, soit recouvertes de papiers peints, soit peintes. Les portes de communication intérieures sont en panneaux bois montés sur des cadres-aisseliers métalliques. Revêtements de sol en bois ou pose de moquettes dans les chambres et pièces de séjour (pose soit parallèle des lames soit en damier), carrelage ou pierre naturelle dans les pièces d'eau. Faïences ou pierre naturelle aux murs dans les pièces d'eau.
- réseaux installations électriques: installations conformes aux standards de l'époque. Production de chaleur, remplacement projrté de l'ancienne chaudière par une chaudière à gaz au sous-sol. Nouveau bouilleur pour la production d'eau chaude sanitaire pendant les travaux de remplacement de la chaudière. Installations sanitaires: équipements de cuisine très complet. Appareils blancs ou de couleurs dans les salles de bains et douches.
- sol radier au sous-sol dont l'altitude dépend de la présence ou non du bâtiment souterrain.

3.4 Extérieurs et environnement

- Environnement Bâtiment de logements inséré dans un quartier où prédominent les grands immeubles de logements et d'activités. Des maisons familiales datant du 19^e et du début du 20^e sont encore le témoin de la nature du quartier qui existait avant les transformations des années '70 et '80.
Belle arborisation sur les parcelles voisines.
- Relief Peu de différence de niveau sur les différentes parcelles où trouve place cet ensemble d'habitation.
- Vue Très belle vue au premier plan sur la campagne genevoise et au deuxième plan sur le Salève et le Jura.

3.5 Vues et photos

Extérieurs



façades *nord-est* et *nord-ouest*



porte d'entrée – perron et porche d'entrée



façade *sud-ouest* donnant sur le jardin privé



7^e étage – à gauche porte-fenêtres des chambres
niveau supérieur en attique – pièces de séjour

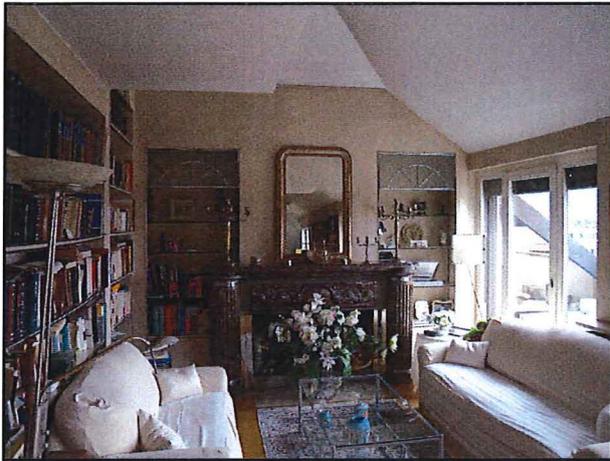


au premier plan les bâtiments voisins
au 2^e plan, le Salève



vue sur Champel et, caché par les nuages, le Jura

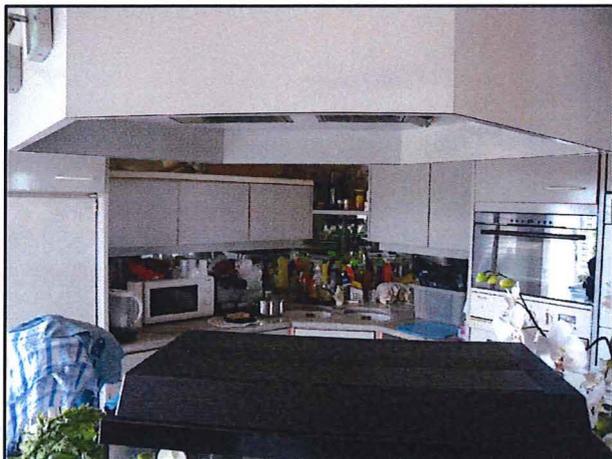
Intérieurs



séjour et sa cheminée de salon



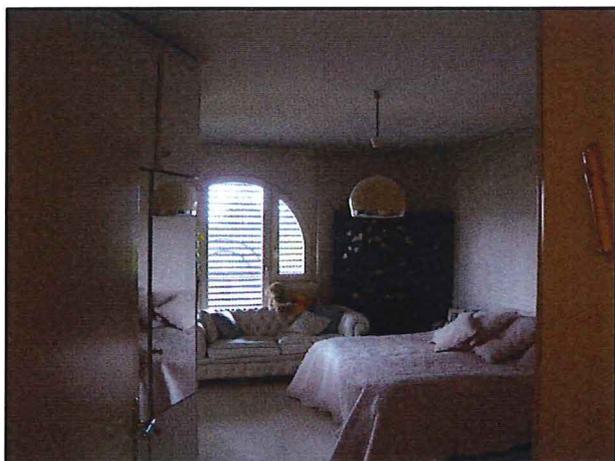
salle à manger avec son vitrail au plafond



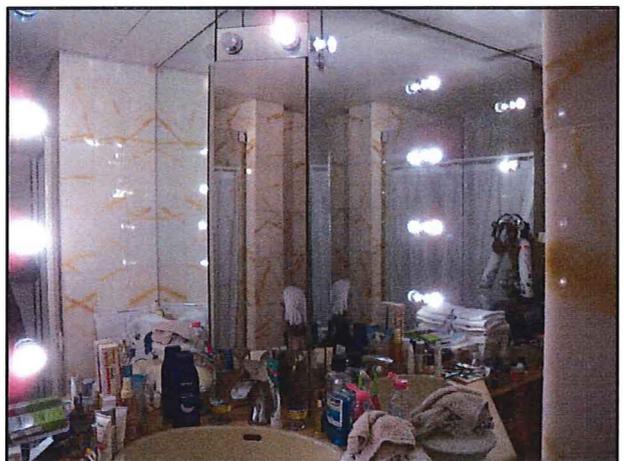
meubles et la hotte centrale de la cuisine



terrasse devant les pièces de séjour



chambre au 7^e étage



vue d'une salle de bains et ses jeux de miroirs

3.6 Travaux - état d'entretien

Ce bâtiment d'habitation est dans un bon état d'entretien, même si des travaux de façade sont envisagés dans quelques années pour améliorer l'isolation de façade. Comme mentionné, certains équipements sont prévus d'être remplacés comme la chaudière.

3.7 Remarques de l'expert

Ce bâtiment d'habitation présente plusieurs qualités par le choix des matériaux retenus et l'agrégation des différents niveaux: Le placage en pierre naturelle sur les façades assure un bel aspect de ces surfaces avec peu de dégradations (carbonatation, dépôts de poussières). La disposition des pièces de séjour en attique permet de leur faire bénéficier de grandes terrasses, d'une vue très étendue sur la campagne genevoise et les montagnes alentours.

Dans l'appartement, le choix des matériaux pour les revêtements de sol et des murs, en particulier dans les pièces d'eau, assure une longévité de leur usage.

La différence du prix probable de vente estimé en 2016 et celui estimé en 2020 provient d'une baisse du prix au m² du terrain résultant de la diminution du nombre des acquéreurs potentiels pour des biens immobiliers dont le prix de vente est supérieur à 1.5 – 2 millions, comme dans le cas présent.

4. Estimation du prix probable de vente

4.1 Méthodologie pour la détermination du prix probable de vente

Etant donné le type d'habitation considéré, l'expert relève que la méthode basée sur un prix au m² PPE permet d'établir un prix probable de vente. Le prix au m² PPE est déterminé à partir d'une méthode hédoniste.

Les méthodes traditionnelles de type "classe de centralité" ne peuvent en aucun cas s'appliquer au vu du marché.

Compte tenu des conditions actuelles de ce marché, une plus-value de surenchère «marché» est possible.

4.2 Valeur basée sur un prix au m² PPE

Les valeurs trouvées ces dernières années dans le quartier des Eaux-Vives varient entre 9'000 et 13'500.-- francs le m², selon la situation de l'immeuble dans le quartier. A ce prix est déduite la vétusté du bâtiment qui est estimée pour cette habitation à 19%.

Pour le prix au m² PPE, il est retenu le montant de 12'700.-- francs/m², montant obtenu lors de transactions immobilières récentes, pour des objets similaires se trouvant à proximité.

Pour un nouvel acquéreur, il faut ajouter à la valeur obtenue les frais d'acquisition (droits de mutation, taxes, honoraires, frais bancaires) dont le prix varie entre 4 et 5% du prix de vente.

Surface des lots de PPE 10.02, 11.01 et 12.01	257 m ²
Demi-surface des balcons	2.5 m ²
Un cinquième de la surface des terrasses	22.5 m ²
Valeur PPE	282 x 12'700 = 3'581'000.-- francs
Valeur PPE – vétusté du bâtiment	3'581'000.-- – 132'000.-- = 3'449'000.-- francs
Cube lots de PPE 10.02, 11.01 et 12.01	771 m ³
Prix au m ³ du bâtiment	900.-- francs/m ³
Prix de construction du lot	693'900.-- francs
Taux de vétusté de la construction	19%
A déduire vétusté	132'000.-- francs

4.3 Valeurs par comparaison

Pour ce type de biens immobiliers, la comparaison avec d'autres biens immobiliers permet de conforter l'estimation de la valeur basée sur un prix au m² PPE. Cette comparaison a pu être faite avec le prix de vente de deux appartements situés dans le bâtiment G1023, ventes qui ont eu lieu en 2014, 2015 et 2019.

4.4 Valeur de rendement

L'estimation d'un prix probable de vente sur la base d'une valeur de rendement n'est pas pertinente pour les appartements en PPE, en particulier ceux occupés par leur propriétaire.

4.5 Prix probable de vente

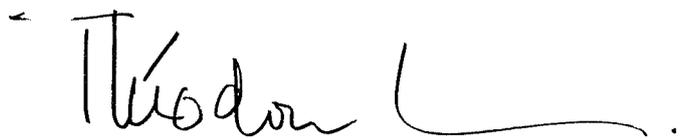
Dans le cas des appartements en propriété par étage, le prix probable de vente est estimé à partir d'une valeur basée sur un prix au m² PPE.

5. Conclusion

Au vu de ce qui précède et compte tenu des conditions fixées, nous proposons, comme prix probable de vente pour ce bien immobilier, le montant de:

Frs 3'450'000.—
(francs trois millions quatre cent cinquante mille).

expert

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Théodore Necker', with a long horizontal flourish extending to the right.

Théodore NECKER
architecte SIA diplômé EPFZ
expert immobilier EPFL – CSEA



Extrait du registre foncier Bien-fonds Genève-Plainpalais / 3115

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.4 Genève-Plainpalais
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	3115
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH 29658 92563 01
Surface	262 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Sur Champel
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: G1025, 78 m ² Surface totale 2'653 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles) Habitation à plusieurs Avenue de Miremont 40, 1206 Genève logements, N° bâtiment: G1023, 262 m ²
Mention de la mensuration officielle	
Observation	Cahier de PPE (A2576 du 25.10.1988)
Immeubles dépendants	Genève-Plainpalais/3118 sur 131/1'000 Genève-Plainpalais/3117 sur 8/118

Propriété

PPE Genève-Plainpalais/3115-1 sur 60.8/1'000
PPE Genève-Plainpalais/3115-2 sur 53/1'000
PPE Genève-Plainpalais/3115-3 sur 59.16/1'000
PPE Genève-Plainpalais/3115-4 sur 54.49/1'000
PPE Genève-Plainpalais/3115-5 sur 60.33/1'000
PPE Genève-Plainpalais/3115-6 sur 116.1/1'000
PPE Genève-Plainpalais/3115-7 sur 118.29/1'000
PPE Genève-Plainpalais/3115-8 sur 120.48/1'000
PPE Genève-Plainpalais/3115-9 sur 122.68/1'000
PPE Genève-Plainpalais/3115-10 sur 88.49/1'000
PPE Genève-Plainpalais/3115-11 sur 146.18/1'000

Mentions

08.12.1980 A3062 Prémption fav. Etat et Commune (LGL)
ID.2004/059477

13.12.2011 2011/12688/0 Gage sur les parts ID.2012/002733

Servitudes

03.09.1910 DI12-133 (C) (Type D) Interdiction de certains commerces,
industries, établissements et dépôts ID.2004/003413,
2947-A

Observation:

03.09.1910 DI12-133

en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2815
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2816
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2817
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3030
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3242
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4213
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4216

Limitation de l'assiette du fonds dominant 4216 à
l'ancienne parcelle 3240, voir Pj 3085/2012

(C) (Type D) Interdiction de certains commerces,
industries, établissements et dépôts ID.2004/003416,
2947-D

en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2815
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2816
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2817
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2889
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2890
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2915
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2916
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3030
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3242
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3765

03.09.1910 DI12-133
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3766
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3818
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3819
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4118
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4119
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4166
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4228
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4229
(C) (Type D) Interdiction de certains commerces,
industries, établissements et dépôts ID.2004/003417,
2947-E

03.09.1910 DI12-133
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2041
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2810
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2815
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2816
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2817
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3030
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3242
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4104
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4117
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4118
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4119

(C) (Type D) Interdiction de certains commerces,
industries, établissements et dépôts, limitation
d'assiette FD et FS (voir rubrique exercice)
ID.2004/003418, 2947-F

en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2049
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2050
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2051
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2052
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2053
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2054
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2057
en faveur de DPI Genève-Plainpalais/2179
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2284
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2285
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2322
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2331
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2766
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2815
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2816
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2817
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2818
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3030
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3241
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3242
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3343
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4136

22.12.2008 2008/13928/0 Extension
partielle

03.09.1910 DI12-133
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4215
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4216
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4301
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4302
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4303
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4304
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4305
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4306
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4307
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4308
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4309
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4310
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4311
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4312
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4313
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4314
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4315
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4316
(C) (Type D) Interdiction de certains commerces,
industries, établissements et dépôts ID.2004/003421,
2947-I

03.09.1910 DI12-133
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3101
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4137
(C) (Type B) Limitation de hauteur des murs et
clôtures, limitation d'assiette FD et FS (voir rubrique

exercice) ID.2004/003423, 2948-B
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2041
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2766
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2810
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2815
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2816
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2817
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2818
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2889
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2890
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2915
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2916
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3030
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3101
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3765
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3766
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3818
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3819
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4104
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4117
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4118
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4119
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4137
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4166
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4228
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4229

03.09.1910 DI12-133

(C) (Type B) Limitation de hauteur des murs et
clôtures, limitation d'assiette FD et FS (voir rubrique
exercice) ID.2004/003426, 2948-E

en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2041
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2049
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2050
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2051
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2052
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2053
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2054
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2057
en faveur de DPI Genève-Plainpalais/2179
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2284
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2285
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2322
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2331
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2815
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2816
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/2817
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3030
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3241
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3242
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/3343
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4213
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4214
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4215
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4216
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4301
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4302
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4303
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4304
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4305
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4306
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4307
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4308
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4309
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4310
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4311
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4312
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4313
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4314
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4315
en faveur de B-F Genève-Plainpalais/4316

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, (Type D)
Interdiction de certains
commerces, industries,
établissements et dépôts,
ID.2004/003413, 2947-A

P,j,D 17 du 04.03.1938

Rapport de droit A

Il ne pourra être établi sur les fonds servants aucune industrie, fabrique ou commerce et spécialement aucun café, brasserie, auberge, débit de vins ou de liqueurs et hôtel, ainsi que maison d'aliénés ou clinique médicale et aucun établissement contraire aux bonnes moeurs. D'autre part, il ne pourra être établi aucun dépôt désagréable nuisible ou incommode tels que fumier ou ruclon. Si l'un des propriétaires des fonds servants tient des animaux, tels que chevaux, chiens, poules, lapins etc. ..., les locaux qu'ils occupent devront être tenus avec la plus absolue propreté de manière à n'incommoder personne et ces installations devront être placées à dix mètres des clôtures.

Assiette : zone D1, au plan RF annexé au RS
FD 2815-2816-2817 limités à la zone L3, voir BD

Servitude, (Type D)
Interdiction de certains
commerces, industries,
établissements et dépôts,
ID.2004/003416, 2947-D

D17 du 04.03.1938

Rapport de droit D

Il ne pourra être établi sur les fonds servants aucune industrie, fabrique ou commerce et spécialement aucun café, brasserie, auberge, débit de vins ou de liqueurs et hôtel, ainsi que maison d'aliénés ou clinique médicale et aucun établissement contraire aux bonnes moeurs. D'autre part, il ne pourra être établi aucun dépôt désagréable nuisible ou incommode tels que fumier ou ruclon. Si l'un des propriétaires des fonds servants tient des animaux, tels que chevaux, chiens, poules, lapins etc. ..., les locaux qu'ils occupent devront être tenus avec la plus absolue propreté de manière à n'incommoder personne et ces installations devront être placées à dix mètres des clôtures.

A2817/1972 : ancienne parcelle 3794 (actuellement 4118-4119) ne profite plus de la servitude d'interdiction de cliniques médicales.

D100/1973 : parcelles 2889-2890-2915-2916-3765-3766-3818-3819 ne profitent plus de la servitude d'interdiction de clinique

Assiette : zone D1, au plan RF annexé au RS

FD 2815-2816-2817-4118-4119 limités à la zone L3, voir BD

Servitude, (Type D)
Interdiction de certains
commerces, industries,
établissements et dépôts,
ID.2004/003417, 2947-E

D17 du 04.03.1938

Rapport de droit E

Il ne pourra être établi sur les fonds servants aucune industrie, fabrique ou commerce et spécialement aucun café, brasserie, auberge, débit de vins ou de liqueurs et hôtel, ainsi que maison d'aliénés ou clinique médicale et aucun établissement contraire aux bonnes moeurs. D'autre part, il ne pourra être établi aucun dépôt désagréable nuisible ou incommode tels que fumier ou ruclon. Si l'un des propriétaires des fonds servants tient des animaux, tels que chevaux, chiens, poules, lapins etc. ..., les locaux qu'ils occupent devront être tenus avec la plus absolue propreté de manière à n'incommoder personne et ces installations devront être placées à dix mètres des clôtures.

D236/1970 et D252/1970 : parcelle 2810 ne profite plus de la servitude d'interdiction de clinique.

A2817/1972 : ancienne parcelle 3794 (actuellement 4117-4118-4119) ne profite plus de la servitude d'interdiction de cliniques médicales.

Assiette : zone D1, au plan RF annexé au RS

FD 2815-2816-2817-4118-4119 limités à la zone L3, voir BD

Servitude, (Type D)
Interdiction de certains
commerces, industries,
établissements et dépôts,
lim..., ID.2004/003418,
2947-F

D17 du 04.03.1938

Rapport de droit F

Il ne pourra être établi sur les fonds servants aucune industrie, fabrique ou commerce et spécialement aucun café, brasserie, auberge, débit de vins ou de liqueurs et hôtel, ainsi que maison d'aliénés ou clinique médicale et aucun établissement contraire aux bonnes moeurs. D'autre part, il ne pourra être établi aucun dépôt désagréable nuisible ou incommode tels que fumier ou ruclon. Si l'un des propriétaires des fonds servants tient des animaux, tels que chevaux, chiens, poules, lapins etc. ..., les locaux qu'ils occupent devront être tenus avec la plus absolue propreté de manière à n'incommoder personne et ces installations devront être placées à dix mètres des clôtures.

Assiette : zone D1, voir BD

FD 2815-2816-2817-2818 limités à la zone L3, voir BD.
13928/2008 : FS 4136 limité au périmètre de l'ancienne sous-parcelle 3100B.
P.j. 3085/2012 : limitation de l'assiette des fonds dominants 4215 et 4216 à l'ancienne parcelle 3342, voir DM 5/2010

Servitude, (Type D)
Interdiction de certains
commerces, industries,
établissements et dépôts,
ID.2004/003421, 2947-I

Rapport de droit I

Il ne pourra être établi sur les fonds servants aucune industrie, fabrique ou commerce et spécialement aucun café, brasserie, auberge, débit de vins ou de liqueurs et hôtel, ainsi que maison d'aliénés ou clinique médicale et aucun établissement contraire aux bonnes mœurs. D'autre part, il ne pourra être établi aucun dépôt désagréable nuisible ou incommode tels que fumier ou ruclon. Si l'un des propriétaires des fonds servants tient des animaux, tels que chevaux, chiens, poules, lapins etc. ..., les locaux qu'ils occupent devront être tenus avec la plus absolue propreté de manière à n'incommoder personne et ces installations devront être placées à dix mètres des clôtures.

Assiette : zone D1, voir BD

Servitude, (Type B)
Limitation de hauteur des
murs et clôtures, limitation
d'assiette FD et FS (v...,
ID.2004/003423, 2948-B

Rapport de droit B

Les murs ou clôtures artificiels le long des chemins ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur de un mètre.
Ils pourront être surmontés d'une clôture à claire-voie, dont les vides seront au moins égaux aux pleins.
Les murs et clôtures artificiels entre voisins ne pourront dépasser un mètre cinquante centimètres sauf entente amiable entre eux.

Assiette : symbole B1, au plan RF annexé au RS
FD 2815-2816-2817-2818-4118-4119 limités à la zone L3, voir BD.

13928/2008 : FS 4136 limité au périmètre de l'ancienne parcelle 3267.

Servitude, (Type B)
Limitation de hauteur des
murs et clôtures, limitation
d'assiette FD et FS (v...,
ID.2004/003426, 2948-E

Rapport de droit E

Les murs ou clôtures artificiels le long des chemins ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur de un mètre.
Ils pourront être surmontés d'une clôture à claire-voie, dont les vides seront au moins égaux aux pleins.
Les murs et clôtures artificiels entre voisins ne pourront dépasser un mètre cinquante centimètres sauf entente amiable entre eux.

Assiette : symbole B1, voir BD
FD 2815-2816-2817 limités à la zone L3, voir BD.

13928/2008 : FS 4136 limité à l'ancienne sous-parcelle 3100B.

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 05.03.2020 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 Propriété par étages Genève-Plainpalais / 3115-11



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.4 Genève-Plainpalais
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	3115-11
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH 41801 61273 86
Immeuble de base	B-F Genève-Plainpalais/3115
Quote-part	146.18/1'000
Droit exclusif	10.02 partie appartement, balcon - 11.01 partie appartement, terrasses - 12.01 toiture, terrasse
Observation	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle	
BENDAHAN Samuel, 07.08.1935,	24.03.1999 2704 Cession

Mentions

25.10.1988 A2576	Règlement PPE - Modifications : Pj. 1523 du 23.03.1990 - Pj. 2739 du 23.03.2017 ID.2004/066548
------------------	--

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

28.09.2018 2018/8976/0	Séquestre ID.2018/006442
27.01.2020 2020/741/0	Saisie(s) ID.2020/001442

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

04.07.2008 2008/7385/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 3'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, Droit de gage individuel Porteur BANQUE RAÏFFEISEN DU SALEVE SOCIETE COOPERATIVE, société coopérative, VEYRIER	04.07.2008 2008/7385/0
04.07.2008 2008/7386/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 700'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
17.11.2011 2011/11561/0	Hypothèque nominative, Fr. 800'000.00, 3ème rang, HM, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire LAWI Albert, 20.03.1950	17.11.2011 11561

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 05.03.2020 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

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE · DIRECTION DE LA MENSURATION OFFICIELLE

Extrait du plan de base : 52

Parcelle n° : 3115

Echelle 1:2'500

Commune : **Genève-Plainpalais**



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

Date: 07.04.2016

Extrait dépourvu de la foi publique

N° extrait: F269-BBF3-78C1-4EA7-808C-C128-548D-9576



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE - DIRECTION DE LA MENSURATION OFFICIELLE



Extrait du plan cadastral : 76

Parcelle n° : 3115

Echelle 1:250

Commune : **Genève-Plainpalais**



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

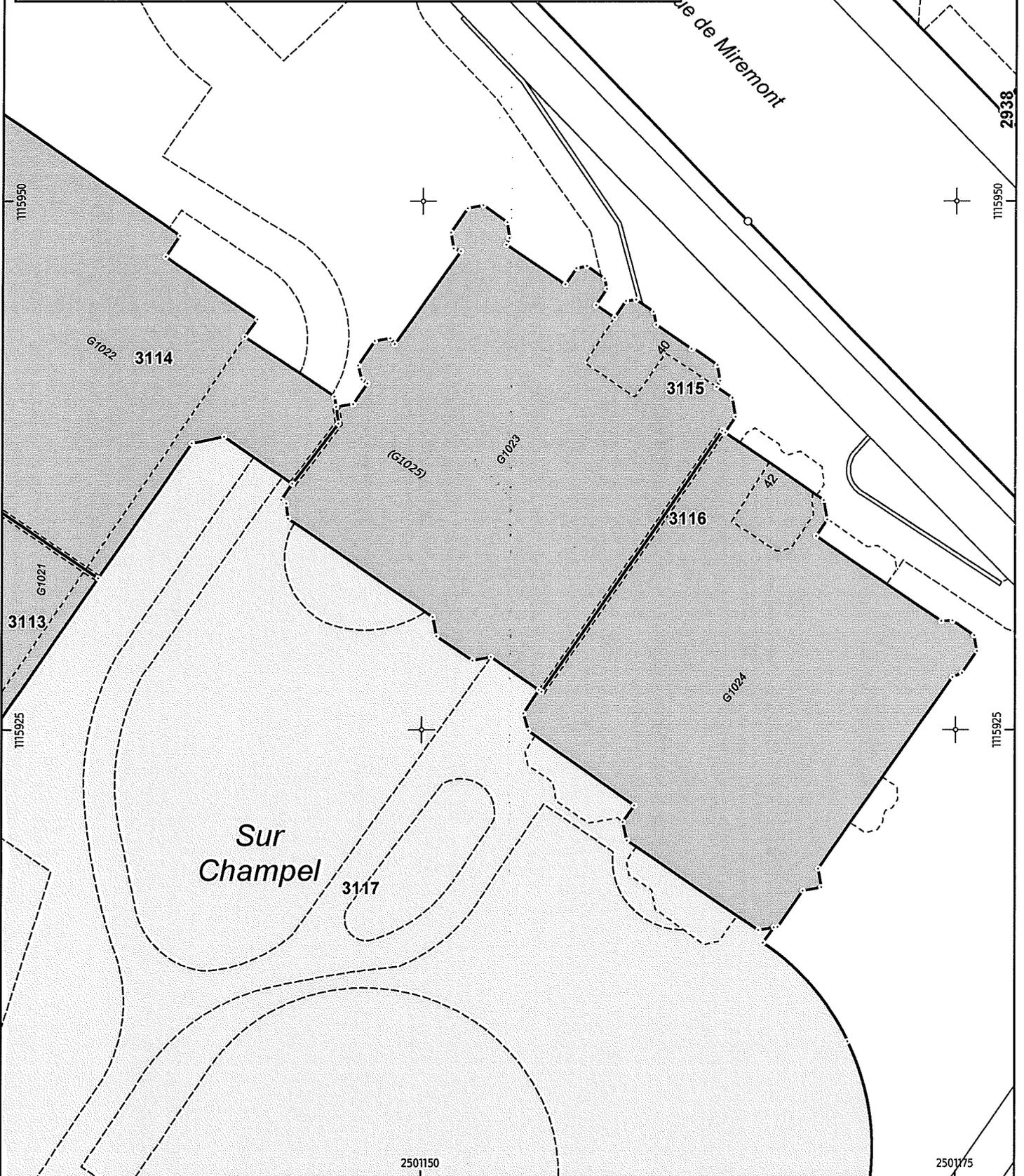
Date: 07.04.2016

Extrait dépourvu de la foi publique

N° extrait: 3EFD-C4F4-A552-409B-B588-15FD-D931-4139

Miremont

ue de Miremont



CANTON DE GENÈVE

Commune : GENEVE
Section : Plainpalais
Parcelle : 3115^{RL}
Bâtiment(s) : G1023 (p G:025)
Situation : Avenue de Miremont 40
Propriétaire : S.I CHAMPEL - VERT

feu mètre n° de la Cons
- titution de o PPE .

Annexe à la
Mutation: 20 / 87

PROPRIETE PAR ETAGES
Cahier de répartition des locaux

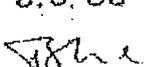
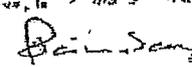
composé de 19 feuilles

VOISE NE VARIETUR, les propriétaires :

Vu par Nous, Me

pour légalisation des signatures apposées ci-dessus

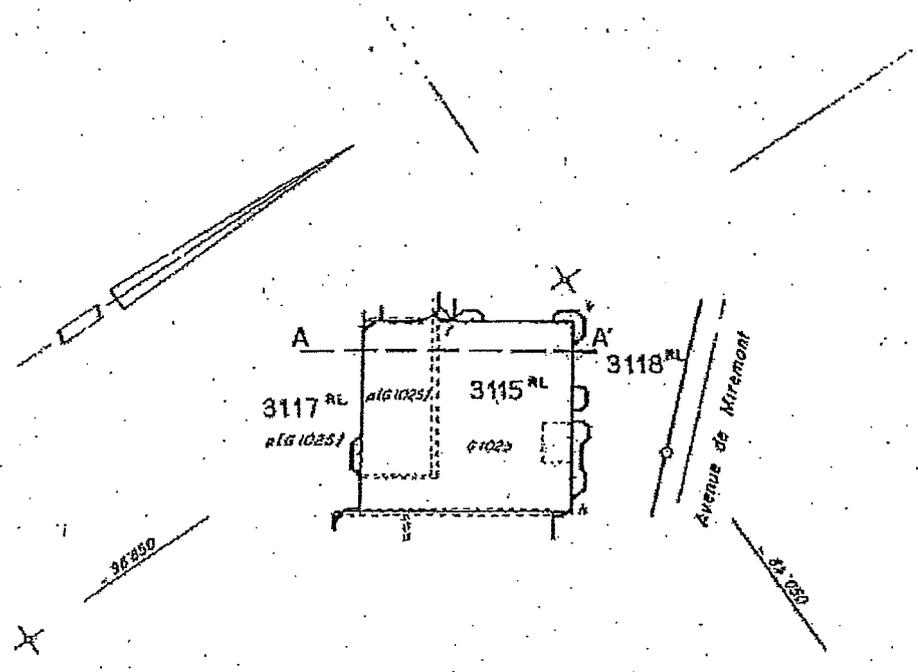
Les originaux de ce document peuvent être consultés auprès de l'ingénieur géomètre officiel

<p>Notaire: <u>M^e J.R. CHRIST</u></p> <hr/> <p><u>REGISTRE FONCIER</u></p> <p>Genève, le <u>29.2.88</u></p> <p>Visa: </p>	<p><u>CADASTRE</u></p> <p>Demande N° <u>2289</u> Empl Fr <u>450.-</u></p> <p>Places déposées:</p> <p>1 cahier de répartition des locaux 19 listes de coordonnées</p> <p>Genève, le <u>8.3.88</u></p> <p>Visa: </p>	<p><u>CENTRALE</u> <u>DES AUTORISATIONS</u> <u>DE CONSTRUIRE</u></p> <p>Autorisation N°</p> <p>Genève, le</p> <p>Visa</p>	<p>L'ingénieur géomètre off auteur de cette</p> <p><u>ROGER HEIMBERG</u> ING. GEOMETRE OFF 18, rue Saint-Léger 294222 1204 GENEVE</p> <p>Genève, le <u>7 mars 1988</u></p> <p>Visa: </p>
---	---	---	---

Plan de situation

Commune : GENEVE
 Section : Plainpalais
 Extrait du plan cadastral N° 76
 Echelle 1 : 500

	N° RL	Surface	Destination	Observations
PARCELLE	3115	262		Il dépend de cette parcelle la cap pour 6/218 de la parcelle 3117 RL
BATIMENT	61023	262		Il dépend de cette parcelle la cap pour 131/1000 de la parcelle 3118 RL
BATIMENT				
BATIMENT				Porte garage souterrain marquée (61025) de 74 m² cap parcelle 3117 RL
BATIMENT				
PLACE				



Élévation

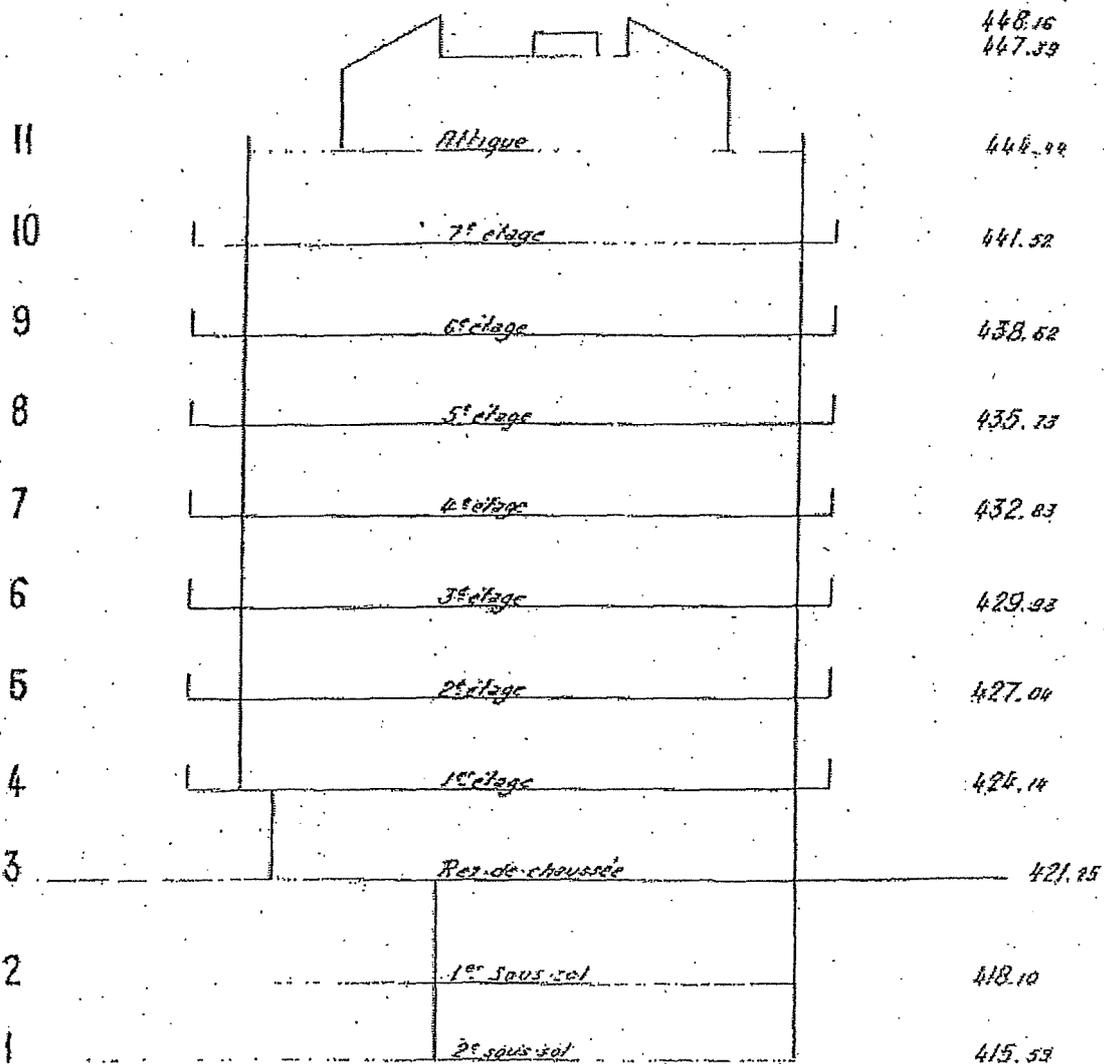
Feuille

du bâtiment G 1025 (pG1025)

Numéro des
niveaux

Situation

Altitudes



A

A

Tableau de répartition des locaux et
calcul des éléments constitutifs des parts
du bâtiment G 1023.

Feuille 6.

Fonds de Cotiser	Désignation			Situation et description de l'immeuble	Surfaces		Valeur des parties du bâtiment en % données par	Observations pc = partie commune lc = local annexe
	Unité	N°	Partie		m ²	dm ²		
				Report			522 17	
15		8	01	5 ^e étage				
				Appartement 8 pièces	241	-	120	48
			Balcon	14	-			
			Balcon	4	-			
Balcon	4	-						
		8	02	Balcon	16	-		
					279	-		
16		9	01	6 ^e étage				
				Appartement 8 pièces	241	-	122	68
			Balcon	14	-			
			Balcon	4	-			
Balcon	4	-						
		9	02	Balcon	16	-		
					279	-		
17		10	01	7 ^e étage				
				Appartement 6 pièces	159	-	88	49
			Balcon	14	-			
			Balcon	4	-			
Balcon	2	-						
		10	02	Partie appart. 2 pièces	80	-	36	14
				Balcon	5	-		
		10	03	Balcon	16	-		PC
					280	-		
				A reporter			889	96

REMARQUE : Les parties groupées sous le même index de la lettre U

Tableau de répartition des locaux et
calcul des éléments constitutifs des parts
du bâtiment G 1023

Foyer du Cotier	Désignation			Situation et description de l'immeuble	Surfaces		Valeurs des parties du bâtiment en % données par		Observations pc = partie commune la = local annexe
	Unité	Niv.	Partie		m ²	dm ²			
							889,96		
18	U _i	11	01	<u>Attique</u> Partie appart. 6 pièces Terrasse Terrasse	177		100,04		pc
					43				
		11	02		25				
					5				
				250					
19	U _i	12	01	<u>Toiture</u> Toiture-terrasse	44		10,06		pc
					4				
		12	02		48				
				<u>Total</u>			1000,00%		
				<u>Récapitulation</u>					
	U _i			10.02 + 11.01 + 12.01			146,18		

REMARQUE : Les parties groupées sous le même index de la lettre U
se trouvent qu'une seule unité d'étage

Plan de répartition des locaux

Feuille 8

(p G 1025
Bâtiment G 1023

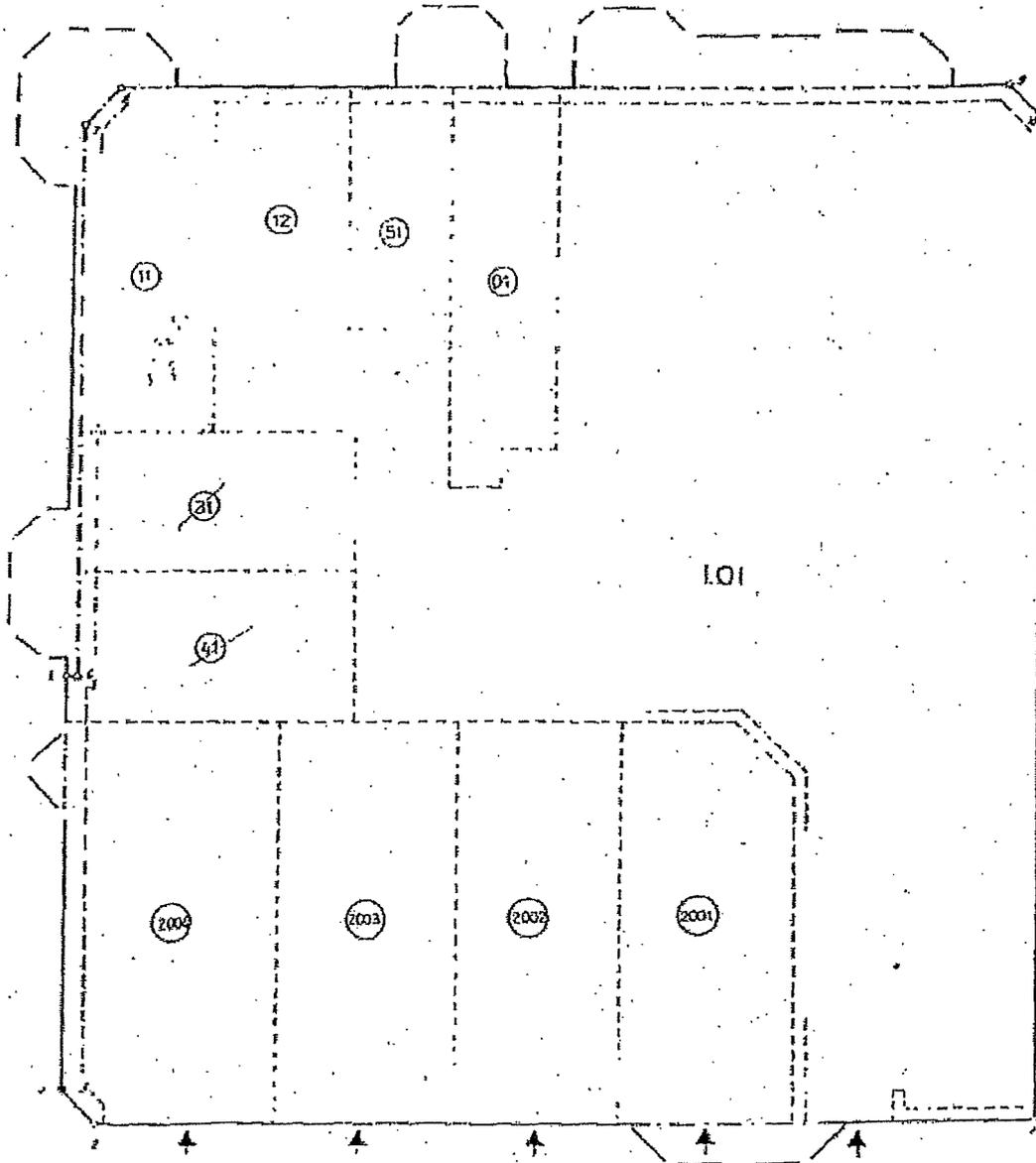
Niveau

2^e Sous-sol

Echelle 1/100

3118 RL

Avenue de Mirmont



(01)(11) (12) (31) (41) (51) Emplacement cave

(2001) (2004) Emplacement parking

3117 RL

Plan de répartition des locaux

Feuille 3

(pG 1025)

Bâtiment: G 1023

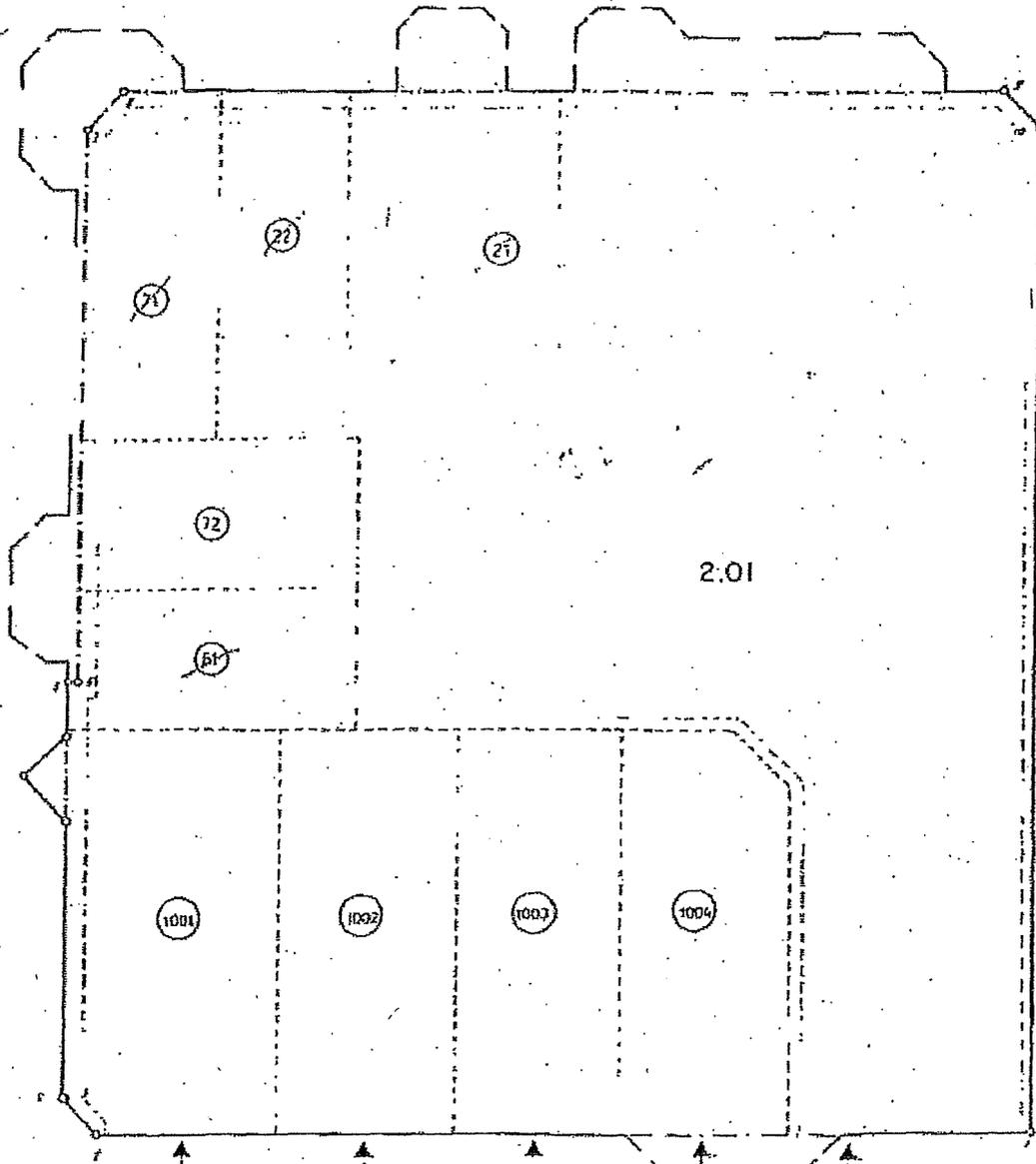
Niveau : 2

(1^{er} Sous-sol)

Echelle 1: 100

3118^{RL}

Avenue de Vercennes



(21) (22) (61) (71) (72) *Employment cage*

(1001) (1002) *Employment parking*

Vertical text on the left margin:
1. Niveau
2. Niveau
3. Niveau
4. Niveau
5. Niveau
6. Niveau
7. Niveau
8. Niveau
9. Niveau
10. Niveau
11. Niveau
12. Niveau
13. Niveau
14. Niveau
15. Niveau
16. Niveau
17. Niveau
18. Niveau
19. Niveau
20. Niveau
21. Niveau
22. Niveau
23. Niveau
24. Niveau
25. Niveau
26. Niveau
27. Niveau
28. Niveau
29. Niveau
30. Niveau
31. Niveau
32. Niveau
33. Niveau
34. Niveau
35. Niveau
36. Niveau
37. Niveau
38. Niveau
39. Niveau
40. Niveau
41. Niveau
42. Niveau
43. Niveau
44. Niveau
45. Niveau
46. Niveau
47. Niveau
48. Niveau
49. Niveau
50. Niveau
51. Niveau
52. Niveau
53. Niveau
54. Niveau
55. Niveau
56. Niveau
57. Niveau
58. Niveau
59. Niveau
60. Niveau
61. Niveau
62. Niveau
63. Niveau
64. Niveau
65. Niveau
66. Niveau
67. Niveau
68. Niveau
69. Niveau
70. Niveau
71. Niveau
72. Niveau
73. Niveau
74. Niveau
75. Niveau
76. Niveau
77. Niveau
78. Niveau
79. Niveau
80. Niveau
81. Niveau
82. Niveau
83. Niveau
84. Niveau
85. Niveau
86. Niveau
87. Niveau
88. Niveau
89. Niveau
90. Niveau
91. Niveau
92. Niveau
93. Niveau
94. Niveau
95. Niveau
96. Niveau
97. Niveau
98. Niveau
99. Niveau
100. Niveau

