



ESTIMATION DE LA PROPRIETE

SISE A AVULLY
12, Château Saint-Victor

PARCELLE N° 619

septembre-octobre 2021

1. INTRODUCTION

Cette expertise a été établie à la demande de Mme Sandra Dayer-Spirgi - Office Cantonal des Poursuites

- Date du mandat : 10 août 2021
- Date de la visite : 14 septembre 2021 en présence de la locataire des appartements n° 1 et 2.
- Objets : terrain et bâtisse
- Mandat : déterminer l'état physique de l'immeuble et estimer sa valeur vénale.

Organismes ou personnes consultées :

Département du territoire
Service de l'information du territoire (SITG)
Service du cadastre et du registre foncier
Service de l'aménagement



II. SITUATION CADASTRALE

Cadastre de la commune d'Avully
 Extrait du plan cadastral 21
 Nom local : Epeisses
 Parcelle n° 619

N° 338	Habitation plusieurs logements	143 m2
N° 339	Garage privé	36 m2
N° 635	Autre bât inf. à 20 m2	6 m2
Surface totale parcelle		987 m2

Adresse	12, château Saint Victor , 1237 Avully
Propriétaire et débiteur	Yvan Bieler
Annotations	emtion-cessibilité (voir extrait du RF)
Zone	zone agricole: destinée à l'exploitation agricole, horticole et viticole. Les constructions et installations doivent être destinées durablement à cette activité et doivent respecter la nature et le paysage
Mention	non assujettissement à la LDFR
Servitudes	aucune
Topographie	Terrain relativement plat et en pente en partie Est
Réserve foncière	aucune
Cadastre du bruit	degré de sensibilité III . Zone très calme

III. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Située à 35 minutes du centre de Genève et à proximité de la frontière (Rhône) et douane de Chancy, la commune d'Avully est composée d'un bourg historique constitué, du quartier Gennécý, créé dans les années 1970-80 et de divers hameaux tels que celui d'Epeisses, qui a gardé un caractère rural.

La bâtisse fait partie intégrante du bourg. C'est une zone calme, assez isolée et très peu desservie par les transports publics (lignes de bus 78 ou K à plus de 800m du bien. La ligne de tram 14 s'arrêtant à Bernex, elle ne permet pas des liaisons faciles avec Genève.

Il en est de même pour les commerces, écoles, poste et autres commodités dont l'accès s'inscrit dans un périmètre de plus de 3 kilomètres.

IV. CONCEPTION ARCHITECTURALE

Il s'agit donc d'une bâtisse datant, selon le site SITG, des années 1971-80 qui a été divisée en 3 appartements. Une première partie abrite un appartement au rez + un appartement à l'étage au dessus et dessert un troisième appartement dans la partie nord-est de la bâtisse. Une seule cage d'escalier dessert les différents niveaux.

La maison comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage.

La typologie est peu claire, laissant à penser que les appartements ont été créés lors de transformations. La surface des pièces habitables est de dimension usuelle.

V. DESCRIPTION DES MATERIAUX

La bâtisse est construite en maçonnerie avec murs isolés par l'intérieur, finition crépis rustique.

Les dalles sont hourdis ou en béton avec chape + revêtements de finition.

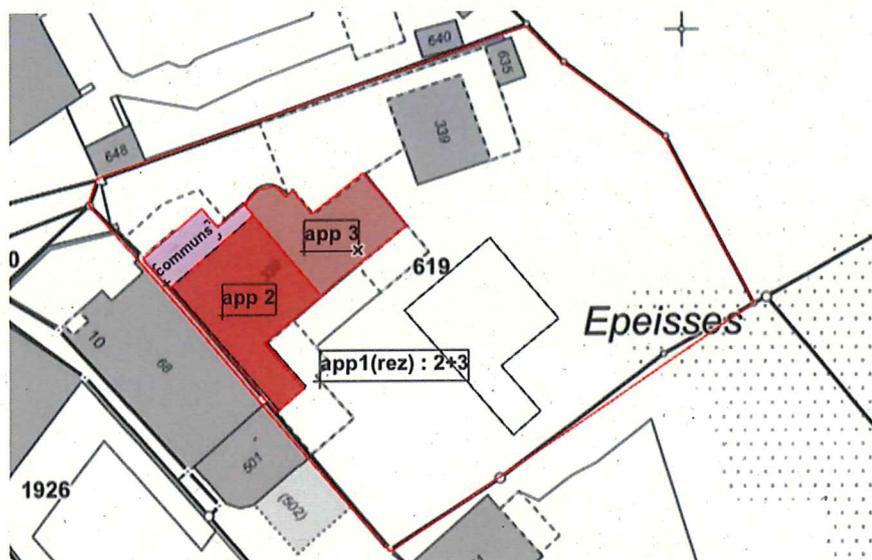
Les fenêtres sont métalliques, verres simples, non isolants . Il n'y a aucun volets ou stores pour obscurcissement.

La charpente est en bois, traditionnelle, isolée, recouverte de tuiles mécaniques de terre cuite. La ferblanterie est en cuivre. Les cloisons intérieures sont probablement en plâtre ou brique.

La production de chaleur est assurée par une chaudière à mazout installée au sous-sol avec citernes attenantes. Les radiateurs sont en fonte, traditionnels.

En ce qui concerne l'alimentation électrique, courant fort et faible, c'est une installation courante.

Pour plus de précision, une description des matériaux et vétusté en chap.VI se fera par appartement : (voir schéma)



Appartement 1 en rez-de-chaussée

Les sols du rez de chaussée sont recouverts, en grande partie de tomettes.

Les murs sont crépis ou gypsés et peints. Les murs des salles de bain sont carrelés mi-hauteur

Les portes et menuiseries intérieures sont en bois.

Les plafonds sont gypsés et peints ou lambrissés.

La cuisine est composée d'électroménagers intégrés dans un ensemble de placards avec portes en stratifié bois peint, comprenant un four, des plaques électriques, un plan de travail en inox avec 1 bac évier, un réfrigérateur attenant.

A noter que la paroi à l'arrière de l'aménagement de cuisine n'est pas terminé (bricolage en bois).

Les sanitaires sont de type moyenne gamme, idem pour la robinetterie.

Il y a une grande cheminée de salon.

L'ensemble des matériaux mis en œuvre à l'intérieur de la villa est de moyenne gamme.

Appartement 2 à l'étage

Situé en partie droite en arrivant à l'étage, la porte palière est une simple porte , non conforme aux prescriptions AEAI.

Les sols sont de différente nature, parquet flottant et carrelage pour les sanitaires.

Les murs sont crépis ou gypsés et peints. Les murs des salles de bain sont carrelés mi-hauteur.

Les portes et menuiseries intérieures sont en bois.

Les plafonds sont gypsés et peints ou lambrissés.

La cuisine est très sommairement équipée d'un meuble évier et de rangements hauts. Elle n'est pas utilisée.

Les sanitaires sont de type moyenne gamme, idem pour la robinetterie.

Il y a une cheminée de salon.

Il y a une terrasse extérieure.

L'ensemble des matériaux mis en œuvre à l'intérieur de la villa est de moyenne gamme.

Appartement 3 à l'étage

Situé face à la montée d'escalier à l'étage, la porte palière est une simple porte , non conforme aux prescriptions AEAI.

Les sols sont de différente nature, parquet flottant, moquette et carrelage pour les sanitaires.

Les murs sont crépis ou gypsés et peints. Les murs des salles de bain sont carrelés mi-hauteur.

Les portes et menuiseries intérieures sont en bois.

Les plafonds sont gypsés et peints ou lambrissés.

La cuisine n'est pas équipée, hormis le bloc évier et un rangements haut.

Les sanitaires sont de type moyenne gamme, idem pour la robinetterie.

Il y a une cheminée de salon.
Il y a une terrasse extérieure.

L'ensemble des matériaux mis en œuvre à l'intérieur de la villa est de moyenne gamme.

Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont composés d'une terrasse extérieure avec auvent et d'une partie engazonnée, avec des arbres de grande ampleur tel un magnolia, un pin, un sapin.

Un hangar-garage est implanté en partie nord-est. C'est une construction en plots de ciment, grandes fenêtres métalliques, vitrages simples, charpente bois, couverture en tuiles de terre cuite. Aucune isolation. Bâtiment non chauffé.

Il y a également un grand couvert, ossature métallique, couverture en plaques de fibrociment.

VI. ETAT DE CONSERVATION

L'ensemble est en très mauvais état, aucun entretien ne semble avoir été fait à l'intérieur comme à l'extérieur.

L'ensemble des fenêtres métalliques sont à changer, ainsi, bien-sûr que les vitrages simples, passoire énergétique.
La couverture en tuiles de terre cuite est à changer ainsi que les parties en avant-toit.

Il y a des infiltrations d'eau depuis la façade côté ruelle, vers la grande cheminée de salon.
De même, les terrasses au premier étage sont statiquement défailtantes (les locataires ne s'y aventurent plus).

Au sous-sol, une grande partie est inondée, probablement dû à la présence d'une nappe phréatique (d'après les locataires). La partie du sous-sol où se trouvent les citernes n'est pas accessible (10cm d'eau).

La chaudière de marque Oertli date de 1985 et le brûleur de 2003.
Aux dires de la locataire, le tout est encore en fonction.

Appartement 1 en rez-de-chaussée :

Sanitaires à refaire entièrement, cuisine à terminer (pas de mur au fond), électricité entièrement à refaire (une des chambre n'a plus de courant).

Tous les sols, murs et plafonds sont sales et/ou délabrés.

L'absence de volets ou stores n'est pas acceptable pour du logement.

Appartement 2 à l'étage

Sanitaires à refaire entièrement, cuisine à refaire entièrement, électricité, sols, murs et plafonds à refaire entièrement.

Appartement 3 à l'étage

Cet appartement est le moins vétuste et bien que la cuisine ne soit pas équipée, il se trouve dans un état correct.

La salle de bain est légèrement vétuste mais praticable.

L'usage de la terrasse n'est plus possible.

En conclusion, et dans l'ensemble, on peut dire que la vétusté au niveau des façades est importante : étanchéité, isolation, fenêtres. Les toitures sont entièrement à rénover également ainsi que la ferblanterie.

L'ensemble des techniques, chauffage, ventilation, sanitaires, électricité sont totalement vétustes.

Eu égard à la date de la construction, (1970) et au mode de construction et matériaux utilisés, on retiendra un taux de vétusté et obsolescence de 50 %.

En résumé :

A court terme : travaux urgents de consolidation des balcons, recherche de fuites et réparation des façades soit isolation et changement des menuiseries extérieures. Remplacement des sanitaires (appartements 1 et 2) et cuisines (appartement 2 et 3).

Remplacement de la chaudière.

A moyen terme : tous travaux sols, murs, plafonds .

VII. DONNEES STATISTIQUES

SOUS-SOL	<ul style="list-style-type: none"> • chaufferie et local citerne • cave
REZ-DE-CHAUSSEE	<ul style="list-style-type: none"> • Petit hall et escalier menant à l'étage
APPARTEMENT 1	<ul style="list-style-type: none"> • Grand séjour avec cheminée- accès terrasse extérieure • Cuisine ouverte sur séjour • Chambre 1 • Salle de bain • Chambre 2 • Wc
ETAGE	<ul style="list-style-type: none"> • Palier
APPARTEMENT 2	<ul style="list-style-type: none"> • Petite entrée • Chambre 1 • Salle de bain • Séjour avec cheminée • Cuisine ouverte • Chambre 2 avec accès terrasse
APPARTEMENT 3	<ul style="list-style-type: none"> • Petite entrée • Séjour avec accès balcon-terrasse • Cuisine • Chambre 1 • Salle de bain
GARAGE	une surface unique
EXTERIEURS	<ul style="list-style-type: none"> • Terrasse dallée couverte, côté jardin • Terrasse dallée côté jardin • Partie engazonnée avec arbres de grande envergure • Grand couvert côté rue • Auvent au dessus de l'entrée
SURFACE BRUTE HORS SOL	143 m ² x 2 = 286 m ²
SURFACE HABITABLE HORS-SOL ESTIMEE	240 m ²
CUBE ESTIME	950 m ³

VIII. VALEUR INTRINSEQUE (1)

		CHF
Valeur du terrain parcelle en pleine propriété (*)		
987 m ² x 750 CHF/m ²		740'250.-
Estimation de la valeur de remplacement de la villa		
950 m ³ x 700 CHF/m ³	665'000.-	
Vétusté/obsolescence estimée à environ 50%	- 332'500.-	
Total valeur intrinsèque du bâtiment		332'500.-
Valeur intrinsèque du couvert et hangar	50000	
Vétusté/obsolescence estimée à environ 30%	- 15'000.-	
Total valeur intrinsèque des annexes		35'000.-
Aménagements extérieurs (y.c.murs anciens)		
802 m ² x 50 CHF/m ²		40'100.-
Total valeur intrinsèque		1'114'850.-
VALEUR INTRINSEQUE ADMISE		1'100'000.-

(*) La valeur du terrain (en zone 5) dans le calcul de la valeur intrinsèque, est basée sur notre connaissance du marché et sur des observations récentes durant l'année 2020-21 (sources : immostreet, Acanthe, Analyses et développements immobiliers, publications du Registre Foncier), soit : prix moyen / m² de terrain : entre 750.- et 900.-

Bien qu'en zone agricole, la parcelle est sortie de la LDFR mais aucun agrandissement ne sera possible sur la parcelle. Compte tenu de cela, de l'enclavement de la parcelle et de la partie du terrain en déclivité, nous retenons la fourchette la plus basse.

(1) Valeur intrinsèque : valeur corrigée du bien construit originellement à laquelle on ajoute la valeur du terrain.

IX. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

Le désir d'accéder à la propriété s'est accru en 2020-21 suite aux confinements liés à la pandémie.

« ...Au printemps 2020, la COVID-19 n'a que très brièvement fait reculer la recherche de propriété du logement par les ménages suisses. Une fois le choc initial surmonté, l'intérêt est revenu plus fort que jamais – dans des proportions inattendues, puisque d'ordinaire, les récessions profondes et les hausses du chômage minent la demande de biens en propriété. (extrait de home sweet home Crédit suisse)

EXPERTISE D UN BIEN IMMOBILIER - SEPTEMBRE -OCTOBRE 2021

Le marché est donc tendu et l'éloignement du centre (Avully-Genève) n'est plus considéré comme un handicap insurmontable du fait de la généralisation du télétravail (moins de déplacements). L'offre de propriété ne suit pas le rythme de la demande; il y a donc peu d'objets sur le marché du logement et les prix continuent d'augmenter.

La recherche de biens échangés en 2020-21 sur le site du RF donne un aperçu hétéroclite des transactions effectuées depuis une année.

La valeur vénale étant une valeur comparative de marché, à l'instant « t » de l'expertise, par comparaison et analogie avec les biens situés sur la commune, la valeur se situe entre 1'200'000.- et 1'300'000.-

N° de parcelle	Surface parcelle m ²	Zone d'affectation	Niveaux		Surface au sol m ²	Année construction	Prix d transaction CHF	Remarques
			sous-sol	hors-sol				
2830	94	4Bprot	1	3	43		1 100 000	centre Avully
615-906-1959 +2060	18 +35+1227+ 166	Agricole	0	2	126	avant 1919	650 000	Epeisses
2831	54	4Bprot	1	3	41	avant 1919	550 000	centre Avully
2864	886	Agricole	0	1	34+76	1971-1980	1 360 000	Epeisses
624-1804	6612+561	Agricole	0	3	103	avant 1919	2 200 000	parcelle attenante
2610	256	4Bprot	0	4	68	1996-2000		centre Avully

X. CONCLUSION

Vu les données énoncées, compte tenu de l'état de la bâtisse la valeur de la parcelle n° 619, commune d'Avully, est estimée à :

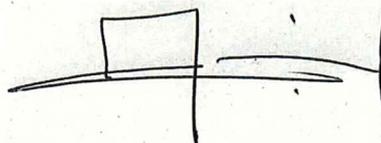
CHF 1'200'000.-

UN MILLION DEUX CENT MILLE FRANCS

Le présent rapport est établi avec toutes les réserves usuelles et la soussignée certifie qu'elle n'a omis aucune information connue d'elle pouvant influencer la valeur de l'objet. Il y a lieu de se référer au descriptif établi dans la présente expertise et aux annexes.

Genève, le 15 octobre 2021

Catherine MINEL





Annexes

Extrait du RF dépourvu de foi publique

Photos

Extrait du registre foncier Bien-fonds Avully / 619



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6603 Avully
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	619
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 12809 76563 05
Surface	987 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Epeisses
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment plus petit que 20m2, N° bâtiment: 635, 6 m ² Garage privé, N° bâtiment: 339, 36 m ² Habitation à plusieurs logements, N° bâtiment: 338, 143 m ²
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
	Chemin du Château-Saint-Victor 12, 1237 Avully

Propriété

Propriété individuelle	
BIELER Yvan, 09.04.1974,	11.09.2006 2006/9292/0 Achat 26.10.2009 2009/11118/0 Achat

Mentions

09.01.2006 2006/145/0	Non assujettissement LDFR ID.2006/001158
-----------------------	--

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
11.12.2019 2019/13133/0

(C) Emption - cessibilité, voir Pj. 2019/13133 -,
jusqu'au 30.10.2020 ID.2020/000751
en faveur de PEIROLO Alberto, 05.04.1963
en faveur de PEIROLO Erika, 31.12.1965
en faveur de MAURER Jean-Luc Maurice,
25.03.1963
en faveur de MAURER Anne-Dominique Raymonde,
01.11.1965
Réquisition de vente ID.2021/003464

12.05.2021 2021/4770/0

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

26.10.2009 2009/11119/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2006/011711, Droit de gage individuel Porteur BANQUE MIGROS, société anonyme, GENEVE	12.09.2006 2006/9337/0
-------------------------	--	------------------------

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

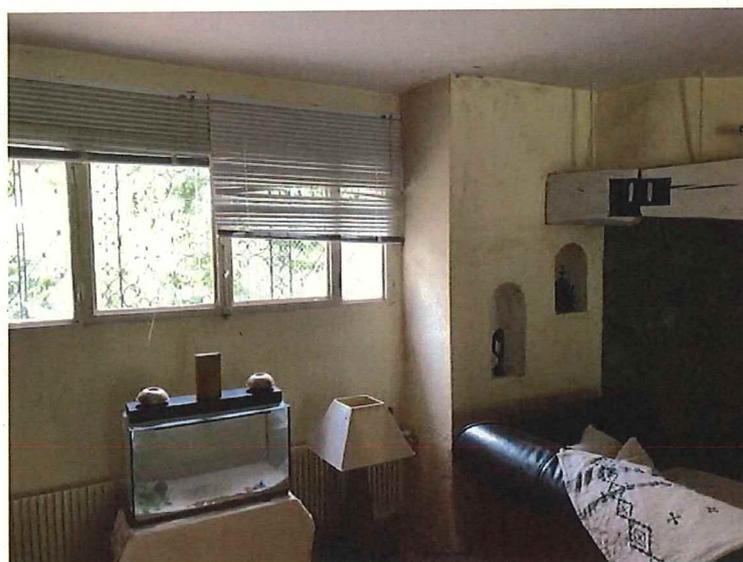
Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :
Données historiques:

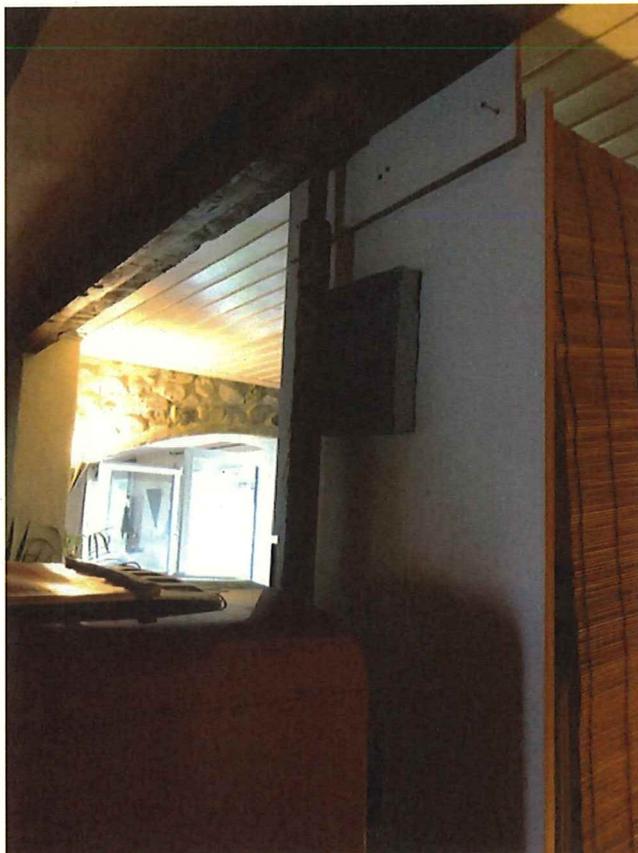
Non affiché

APPARTEMENT 1 -REZ-DE-CHAUSSEE



Séjour et cuisine

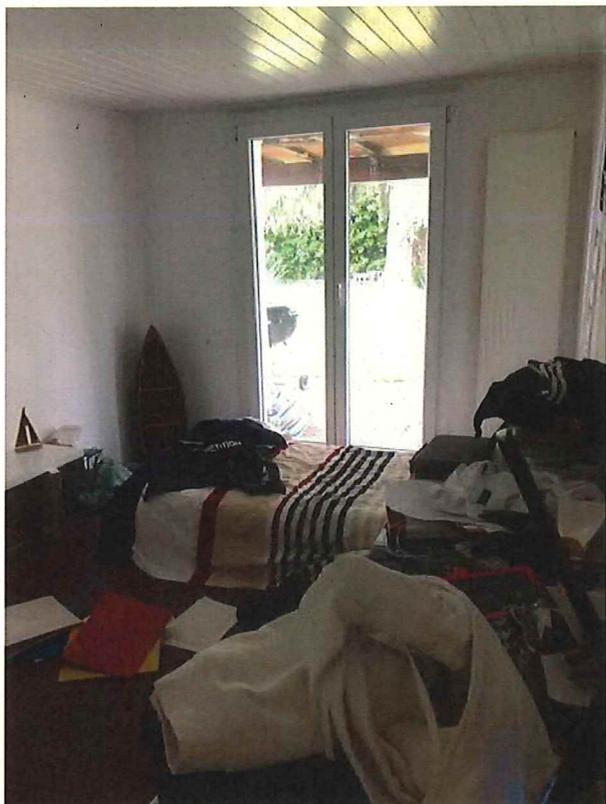




pas de mur séparant cuisine et corridor



autre vue du séjour + terrasse



Chambre 1 - salle de bain



APPARTEMENT 2 - ETAGE



Salle de bains





Chambre et sa terrasse (état dangereux)



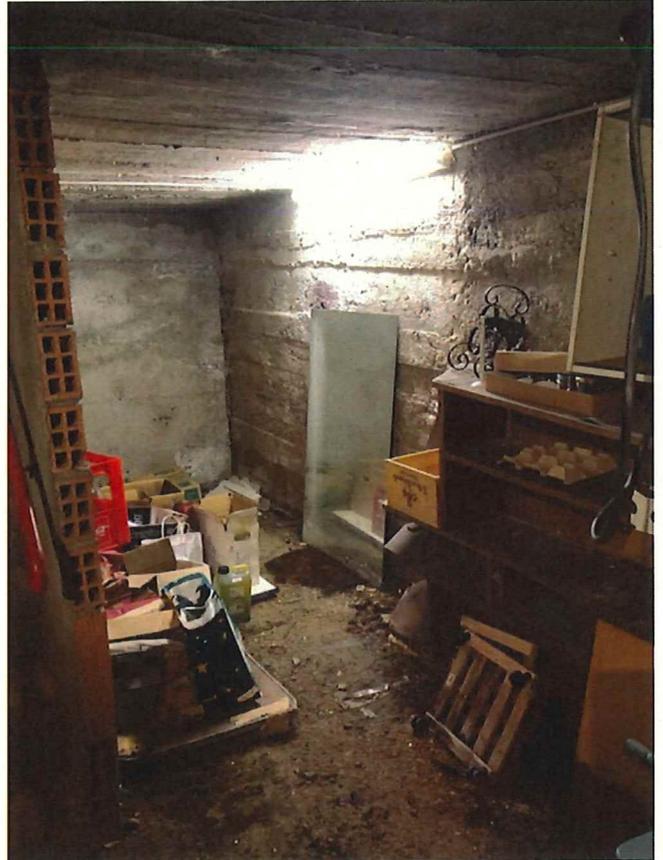
Séjour et cuisine non utilisable

APPARTEMENT 3 - ETAGE

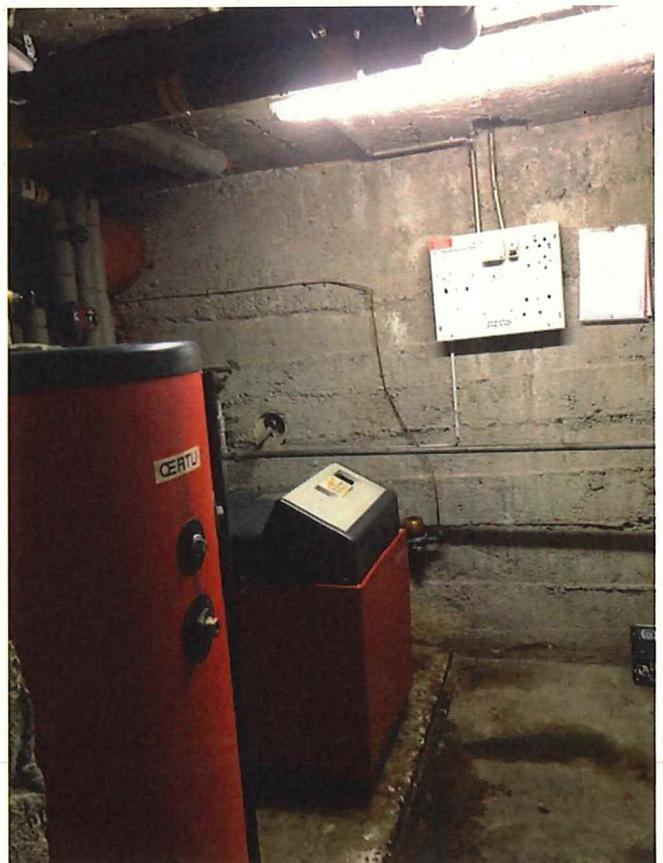
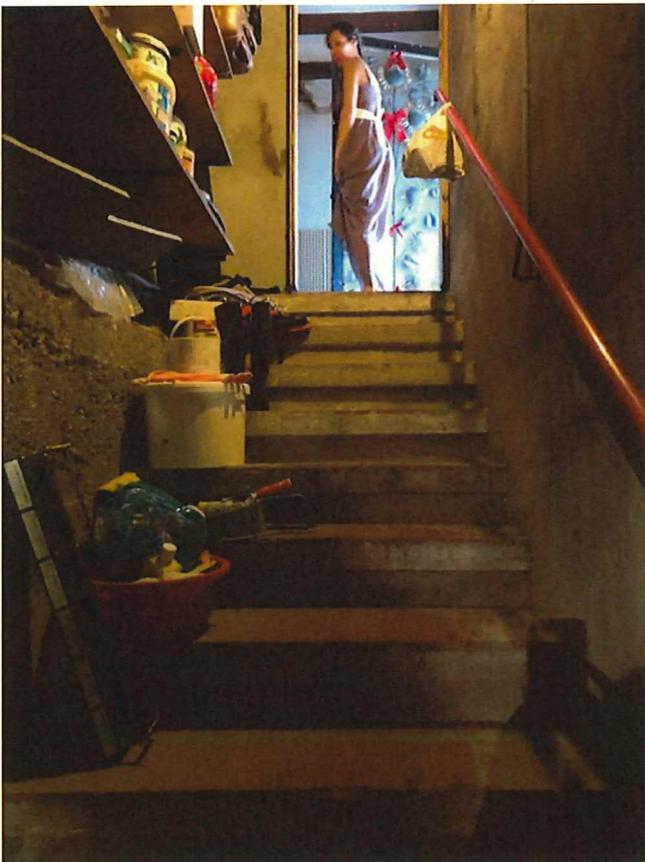


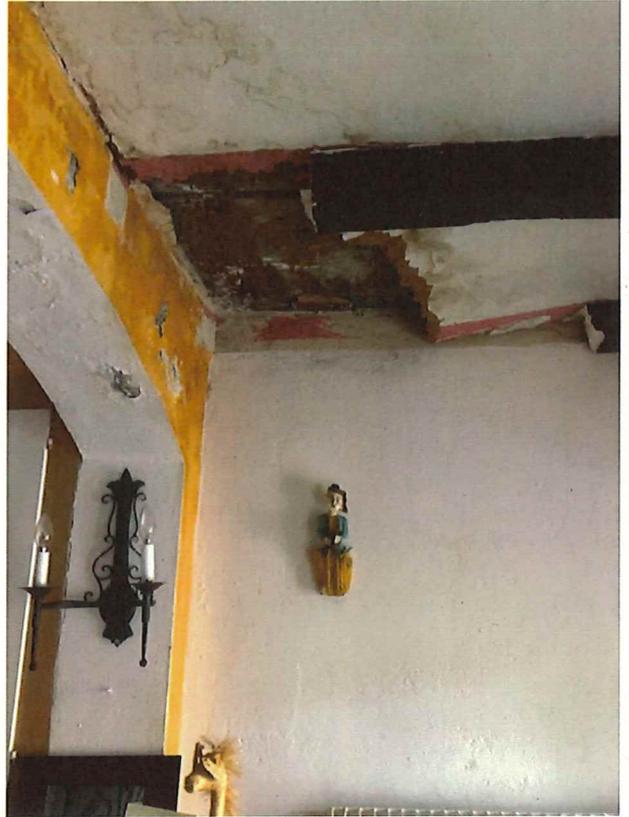
Cuisine- salle de bain et tirasse condamnée
(danger d'écroulement)



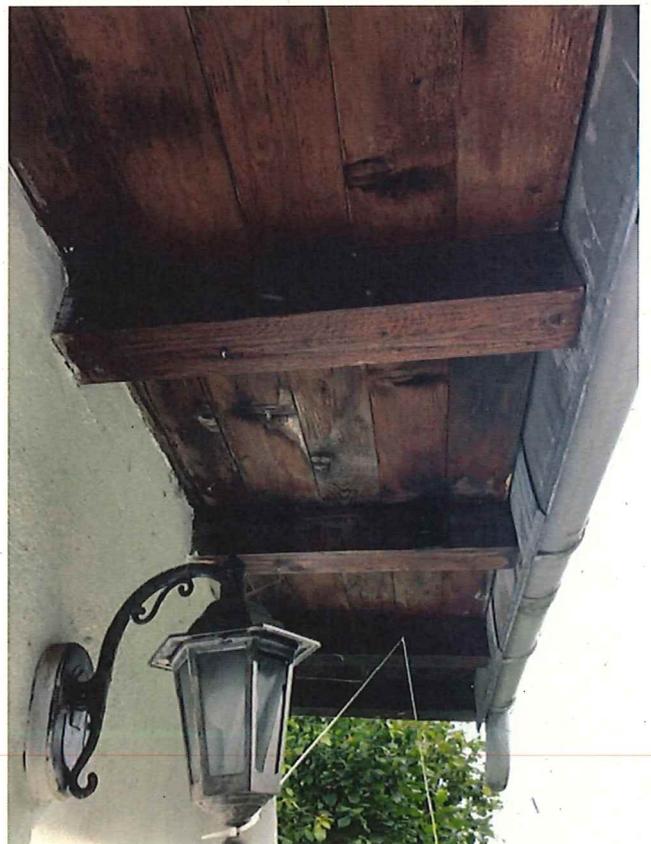


Palier de l'étage - cave et chaufferie



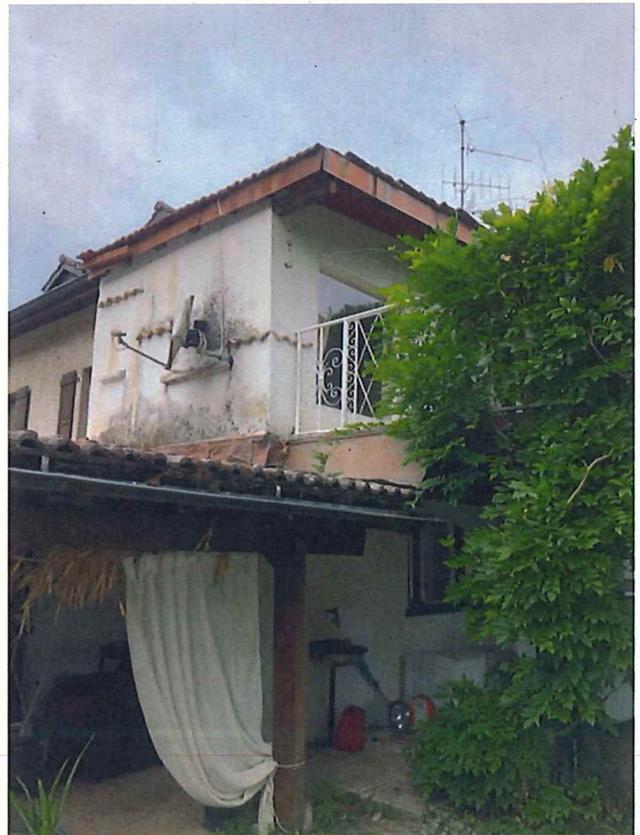


Eléments de grande vétusté





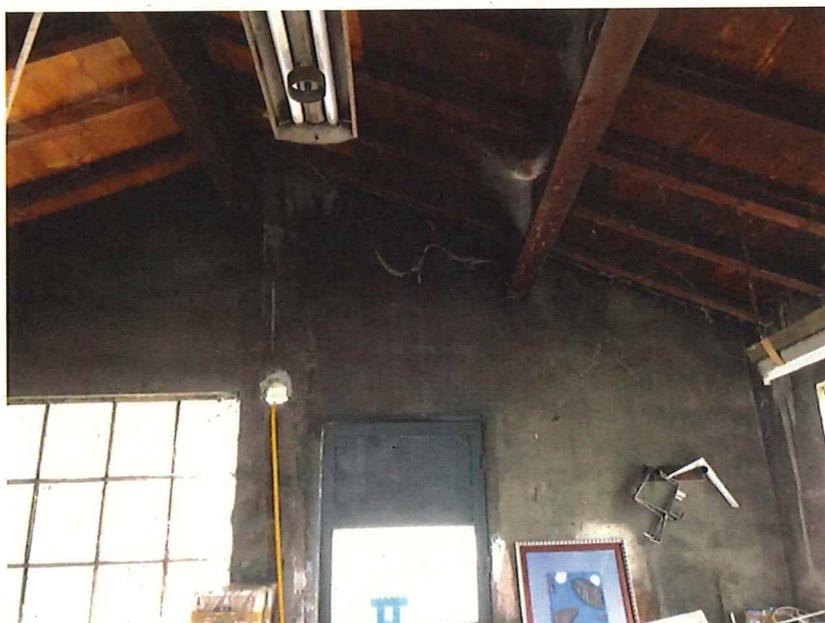
Accès depuis la rue et terrasses extérieures





Façades sud et ouest





Garage et couvert



