

Etienne GAILLARD

Architecte dipl. HES – Lic. ès Sciences commerciales
Membre de la Chambre suisse d'experts en
estimations immobilières CEI / USPI

RAPPORT D'EXPERTISE



Appartements situés à la rue du Gothard No 24 à Chêne-Bourg, GE

Mars 2020

4, ch. des Bois Saint-Victor
Tél. +41 (0)22 735.12.68

CH 1236 Cartigny / Genève
E-mail eg@gaillard-archi.ch

Appartements en propriété par étage situés à la rue du Gothard No 24,
Chêne Bourg

Feuillet No 4244-105 : **Appartement de 5 pièces au 1er étage**,
Lot 2.05 de 111 m2 + terrasse de 42 m2, représentant les
221,7/1000èmes du fonds de base No 4244
commune de Chêne-Bourg

Feuillet No 4244-106 : **Appartement de 3 pièces au 1er étage**,
Lot 2.06 de 65 m2 + terrasse de 57 m2, représentant les
157/1000èmes du fonds de base No 4244
commune de Chêne-Bourg

Feuillet No 4244-107 : **Appartement de 6 pièces au
1er étage/combles/surcombles**,
Lots 2.07, 3.02 et 4.02 de respectivement 5, 175 et 33 m2,
représentant les 183/1000èmes du fonds de base No 4244
commune de Chêne-Bourg

Les appartements sont la propriété de la société REAL ESTATE
OPPORTUNITIES AND RENOVATION (R.E.O.R) SA

Servitudes : selon extraits annexés.

Chaque appartement dispose d'une servitude d'usage d'un parking extérieur dans la cour, à savoir le lot 105/parking No C ; lot 106/parking G et lot No 107/parking A (voir localisation sur plan de servitude, page 20)

Mentions : Règlement de PPE

Zone de construction : Zone 4B de développement 3

La présente notice est établie à la demande de l'Office des faillites afin de déterminer la valeur vénale du bien.

L'expert a visité les biens les 27 février et 2 mars 2020.

Situation, description :

Genève rive gauche, centre de Chêne-Bourg au niveau de la place Louis Favre et de la poste, le long de la ligne du tram 12. Autour de bâtiments d'habitation de divers gabarits, allant du bâtiment villageois à l'immeuble de 6 étages. Emplacement très central, à proximité immédiate des commodités.

Le bâtiment est implanté perpendiculairement à la rue du Gothard et donne à l'arrière sur une cour / passage à piétons parfaitement calme. Il s'agissait à l'origine d'une maison de petit gabarit, un étage sur rez, couverte d'une toiture en pente, avec arcades au niveau de la rue, datant du début du 20^e siècle. Une annexe basse à toiture plate a été construite ultérieurement sur une partie de la façade latérale.

Le bâtiment a fait l'objet d'importants travaux en 2017-19, avec la réfection complète de l'enveloppe, aménagement des combles et transformation des appartements au 1^{er} étage. Le coût des travaux a été de l'ordre de Fr. 1'200'000.

Dans la configuration actuelle, on trouve plusieurs arcades au niveau du rez et trois appartements localisés entre le 1^{er} étage et les combles. L'accès aux appartements se fait depuis la cour/parking de la façade latérale, par un escalier extérieur qui donne sur un perron extérieur commun.

Le présent rapport concerne spécifiquement ces trois habitations.

Construction :

Immeuble et communs :

Construction traditionnelle et massive. Structure et dalles en béton armé, façades maçonnerie, crépissage à petit grain de teinte gris clair, ferblanterie en cuivre, toiture en tuiles plates, fenêtres neuves en pin, à verres isolants (triple vitrage), volets en bois au 1^{er} étage. Chauffage central, distribution par serpentins dans le sol.

Cour-parking avec revêtement bitumineux

Appartements :

Porte palière plaquée en bois naturel, serrure de sécurité.

Sols en parquet pin à larges lames, carrelage dans la cuisine, marbre dans les locaux sanitaires, murs en tapisserie peinte en blanc, quelques murs en briques appareillées (placage). WC et douches avec parois revêtues de marbre, sol des terrasses en dallettes de pierre naturelle, cuisine entièrement aménagée appareils de standard supérieur. Dans les combles, nombreuses pièces de charpente apparentes.

Excellent état général, sous réserve de légers travaux de peinture, extérieur du bâtiment et appartements en état de neuf, qualité de niveau supérieur.

Distribution :

Appartement de 5 Pièces au 1er étage, lot No 2.05

Appartement occupant la partie sud du bâtiment. Surface PPE 111 m² (surface locative env. 90 m²) + terrasse de 42 m² :

- Hall d'entrée 7,5 m²
- Séjour 30 m² ouvert sur une cuisine de 13 m²
- 3 chambres de 10, 11 et 11 m²
- Salle de douches
- WC séparé
- Terrasse de 42 m²

Surface globale restreinte pour un 5P, chambres de petite taille (surtout celle à droite en entrant), locaux sanitaires donnant directement dans le séjour, belle terrasse.

Appartement de 3 Pièces au 1er étage, lot No 2.06

Appartement, occupant la partie nord du bâtiment (côté rue). Surface PPE 65 m² (surface locative env. 50 m²) + terrasse de 57 m² :

- Séjour / cuisine 26 m²
- Chambre 17 m²
- Salle-de-douches

Entrée au travers de la cuisine, belle terrasse exposée côté rue, bruit de la circulation

Appartement de 6 Pièces au 1er étage/combles et surcombles, lot No 2.07

Appartement en triplex ,. Surface PPE 213 m² :

- Escalier privé donnant sur le perron commun du 1^{er} étage
- Partie principale située dans les combles, avec :
- Espace central env. 38 m², séjour et cuisine
- 3 chambres de 10, 12 et 13 m²
- 2 WC
- Salle de douches
- Sur-combles, chambre de 16 m²

L'appartement a un certain charme mais il est d'un usage peu pratique, les fenêtres sont de petite taille et la charpente apparente est omniprésente. Les plafonds sont bas et les pièces sont très mansardées avec de vastes zones inférieures à 1,80 m de hauteur. Il n'y a ni balcon, ni terrasse.

Parkings

On trouve sept emplacements de parkings dans la cour, devant la façade Est. Ces cases sont attribuées par servitude foncière aux différents lots de PPE (voir emplacements en page 20).

La conception et la disposition de ce parking sont peu harmonieuses et soulèvent un certain nombre de problèmes :

- L'accès par le seul fonds de base No 4244 n'est pas possible, il faut emprunter un passage sur la parcelle voisine No 4245. Or, il n'existe pas de servitude autorisant ce passage.
- L'accès à la case « a » n'est pas possible car un muret en béton est construit en bout de case, sur la parcelle 4245. Il y a en outre une différence de niveau à cet endroit. L'accès à la case « g » est malaisé (manœuvre).
- Les places sont petites. Elles sont indiquées à 2,20 m de largeur et env. 4,60 m de longueur (norme 2,30 / 5,00). Le marquage au sol n'a pas été réalisé.

Remarques relatives aux travaux de transformations

La distribution des trois appartements s'est écartée des plans autorisés par l'autorisation APA 33475-2. Le nombre de pièces est resté identique mais la disposition des locaux a été notablement modifiée par rapport aux plans d'origine.

Toutefois, la réalisation a plutôt abouti à une amélioration du projet initial et a globalement respecté les normes légales (sous réserve notamment de la porte de la chambre en surcomble du 6P, qui s'ouvre directement sur l'escalier).

Une demande d'autorisation de construire pour mise en conformité serait nécessaire afin de régulariser cet état de fait.

Estimation :

Remarques préliminaires :

Le bâtiment a été divisé en PPE en 2011, puis le cahier de répartition des locaux a été modifié en 2018.

Une autorisation de construire (APA 33475) pour l'aménagement des combles a été obtenue en octobre 2010. Les travaux ont été réalisés ultérieurement, pour être achevés en mars 2019.

La Loi sur les démolitions, transformations et rénovations LDTR est applicable. Elle introduit différentes contraintes, notamment un contrôle initial des loyers (voir détail ci-après sous « valeur de rendement ») et une interdiction de vente séparée des trois appartements.

Lors d'une vente de gré-à-gré, la transaction ne peut porter que sur un lot de trois unités. En revanche, lors d'une procédure de vente forcée par l'Office des faillites, il est possible de vendre les trois unités séparément (principe de primauté du droit fédéral sur le droit cantonal).

Selon la procédure retenue, la valeur d'estimation peut varier notablement, étant entendu qu'une vente séparée de chaque appartement permettrait d'atteindre un montant plus élevé qu'une transaction en bloc.

Les trois appartements sont offerts à la vente en bloc par PRIVALIA Immobilier, pour le montant de Fr. 2'900'000, sans succès après une certaine durée sur le marché.

II VALEUR PPE

Applicable uniquement en cas de vente séparée de chaque appartement.

Appartement, lot No 2.05, 5 Pièces au 1er étage

111 m² + terrasse 42 m² comptée à 25%
= 121,5 m² pondérés à Fr. 9'000/m² = Fr. 1'093'500

Valeur arrondie à Fr. 1'100'000

- Il n'a pas été admis de valeur pour la servitude de parking en raison des différents défauts qui l'affectent.
- Alors que l'usage est de considérer le 50% de la surface pour le calcul de la valeur d'un balcon, il a été retenu un taux de 25% pour cette grande terrasse afin de tenir compte de sa taille importante, en disproportion avec celle de l'appartement, et de son emplacement peu privilégié.

Appartement, lot No 2.06, 3 Pièces au 1er étage

65 m² + terrasse 57 m² comptée à 25%
 = 79,25 m² pondérés à Fr. 9'000/m² = **Fr. 713'250**

Valeur arrondie à Fr. 715'000

- Il n'a pas été admis de valeur pour la servitude de parking en raison des différents défauts qui l'affectent
 - Alors que l'usage est de considérer le 50% de la surface pour le calcul de la valeur d'un balcon, il a été retenu un taux de 25% pour cette grande terrasse afin de tenir compte de sa taille importante, en disproportion avec celle de l'appartement, et de son emplacement peu privilégié.

Appartement, lot No 2.07, 6 Pièces au 1er étage, combles et surcombles

5 + 175 + 33 m² = 213 m² *
 admis 150 m² pondérés à Fr. 8'000/m² = **Fr. 1'200'000**

- * D'importantes surfaces ne bénéficient pas de hauteur suffisante en raison de la pente prononcée de la toiture, la partie centrale n'a qu'une hauteur de 2,40 m. La pratique légale admet de ne rien compter pour les surfaces ayant une hauteur inférieure à 1,80 m / de prendre le 50% des surfaces avec hauteur comprises entre 1,80 et 2,40 m et de compter en plein au-delà. Sans plans détaillés, il n'est pas possible d'effectuer un calcul précis, mais le chiffre de 150 m² constitue néanmoins une approximation réaliste.

-Le prix/m² retenu est plus bas que celui des appartements du 1^{er} étage afin de tenir compte de la moindre luminosité, de la conception peu harmonieuse et de l'accès moins aisé.

- Il n'a pas été admis de valeur pour la servitude de parking en raison des différents défauts qui l'affectent.

II VALEUR DE RENDEMENT

Cette approche serait peu réaliste en cas de vente séparée de chaque appartement. En revanche, elle revêtirait un caractère prépondérant dans le cas d'une vente globale des trois lots.

Les deux petits appartements sont loués, alors que le 6P est vacant. Les loyers réalisés sont les suivants :

Appartement de 5 Pièces

Locataires Shpak-Khromov

Loyer selon bail appartement Fr. 1'500 + parking 180 p.m

Charges Fr. 250 p.m.

Loyer LDTR selon autorisation construire Fr. 1'401 p.m **Fr. 16'815 p.a.**

Appartement de 3 Pièces

Locataire Tamaro

Loyer appartement Fr. 900 + parking 180 p.m.,

Charges Fr. 200 p.m. Le bail est échelonné avec un palier à Fr. 2'030 p.m. dès le 15.10 2021

Loyer LDTR selon autorisation construire Fr. 1'000 p.m **Fr. 12'000 p.a.**

Appartement de 6 Pièces

Appartement actuellement vacant

Loyer annoncé appartement Fr. 3'788 + parking 180 p.m.

Loyer LDTR selon autorisation construire Fr. 3'788 p.m Fr. 45'458 p.a.

Etat locatif annuel brut admis selon LDTR /autor. APA Fr. 74'273

Cet état locatif soulève plusieurs questions, à savoir :

- La LDTR plafonne les loyers mentionnés, pour une durée de trois ans échéant en octobre 2021 pour les 3 et 5P, et octobre 2023 pour le 6P, ensuite les règles du droit du bail s'appliquent.
- Les parkings, pour autant qu'ils soient utilisables, ne devraient pas figurer sur le même bail que les appartements, au risque de contrevenir à la LDTR
- Le loyer du 5 P excède le montant indiqué dans l'autorisation de construire, le trop-perçu est susceptible de devoir être remboursé au locataire
- Le loyer LDTR admis pour le 6P dépasse le prix du marché, une correction à la baisse est nécessaire afin de pouvoir le louer.
- A l'échéance du plafonnement LDTR, les loyers des 3 et 5P comprennent une réserve locative, et pourraient être augmentés selon les loyers du marché (sous réserve du droit du bail)
- Il n'a pas été possible de consulter les originaux des baux en vigueur, mais il semble que les formulaires d'avis de fixation initial des loyers n'ont pas été établis. Dans un tel cas les baux ne seraient pas valides.

En fonction de ce qui précède, l'expert admet les montants suivants :

Appartement de 5 Pièces, selon LDTR	Fr.	16'815
Appartement de 3 Pièces, selon LDTR	Fr.	12'000
Appartement de 6 Pièces, loyer abaissé à	Fr.	33'000
3 parkings extérieurs à Fr. 100 p.m	<u>Fr.</u>	<u>3'600</u>
Total état locatif rectifié	Fr.	65'415
Arrondi afin de tenir compte du potentiel de hausse d'ici 18 mois	Fr.	75'000
Valeur de rendement calculée avec un taux de 3,5%	Fr.	2'143'000

III VALEUR VENALE / VALEUR DE REALISATION

Objets intéressants, alliant le charme des bâtiments anciens à une rénovation récente. Appartements situés à proximité des commodités, dans un environnement semi-urbain.

Comme cela a été souligné précédemment, ces trois appartements ne peuvent se vendre que sous la forme d'un lot indivisible, sauf dans le cas exceptionnel d'une vente aux enchères par l'Office des faillites.

La nuance est importante car une procédure d'exécution forcée permet de s'affranchir en grande partie des contraintes de la LDTR. Dès lors, l'estimation tiendra compte des deux cas de figures.

La vente globale des trois lots est moins susceptible d'intéresser un particulier pour son habitation personnelle, et se ferait dans l'optique d'un investissement immobilier. L'estimation suivrait alors l'approche de la valeur de rendement.

Dans le cas d'un achat lors d'une vente forcée, les lots peuvent être acquis séparément et des particuliers sont susceptibles d'être intéressés pour leur habitation personnelle. Dès lors le critère du rendement passe au second plan et la formation du prix se fait selon le marché « libre ».

On notera l'importance de l'influence étatique, au travers de la LDTR, sur la formation des prix, avec une péjoration de valeur de quasiment 30% en comparaison avec le marché libre. Ceci découle d'une volonté politique visant à permettre à la classe moyenne d'accéder à la propriété immobilière.

Un certain nombre de points d'incertitude subsistent, notamment le droit d'accès aux parkings, le niveau des loyers ainsi que la conformité des travaux réalisés.

En fonction des éléments précités et au vu de l'état du marché immobilier, l'expert estime la valeur vénale de ces lots à :

En cas de vente en bloc des trois lots

Appartements PPE Nos 4244-105 / 4244-106 et 4244-107

Fr. 2'143'000.--

En cas de vente individualisée par lots individuels ,lors d'une vente forcée

Appartement PPE No 4244-105 , 5 Pièces au 1er étage

Fr. 1'100'000.--


Appartement PPE No 4244-106 , 3 Pièces au 1er étage

Fr. 715'000.--

Appartement PPE No 4244-107 , 6 Pièces au 1^{er} étage/combles et surcombles

Fr. 1'200'000.--

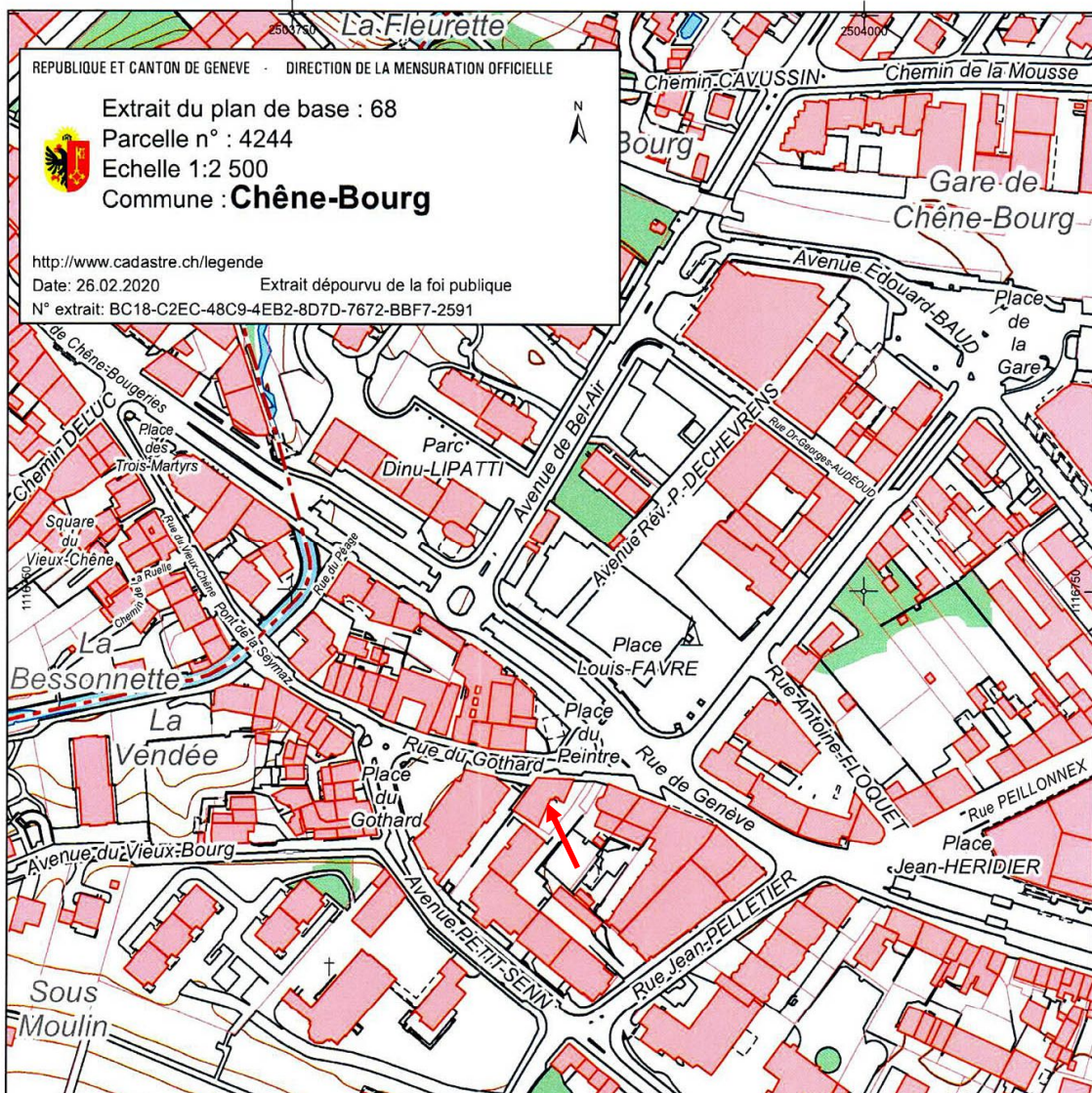
Etienne GAILLARD
Architecte dipl. HES

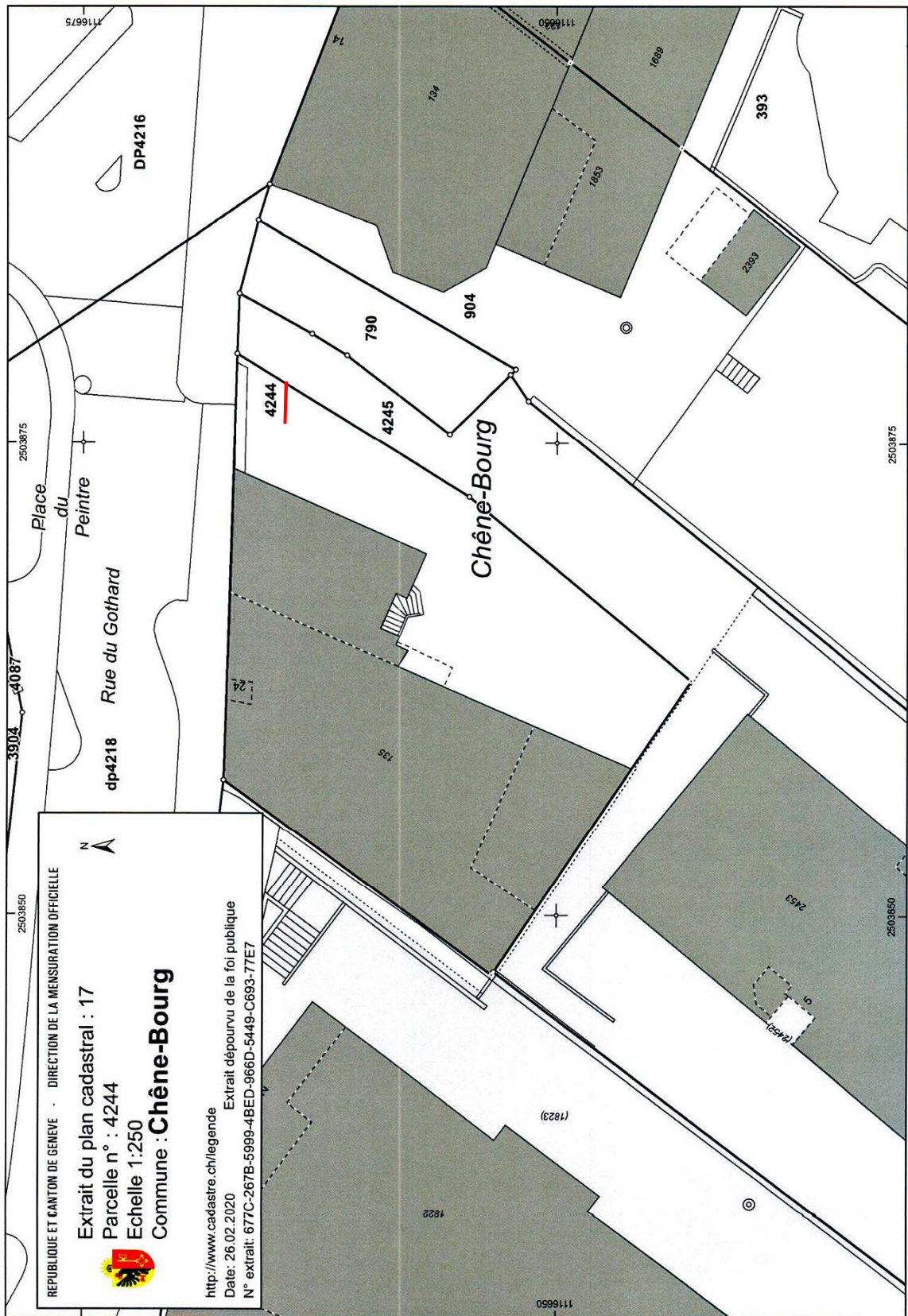


ce^r membre
expert
chambre suisse d'experts en estimations immobilières

Genève, le 13 mars 2020

SITUATION





EXTRAIT DU REGISTRE FONCIER, fonds de base

Date d'impression: 28.01.2020

Heure: 08.57

Nom Prénom: MEYER Yann

Extrait du registre foncier Bien-fonds Chêne-Bourg / 4244

Cet extrait n'a aucun effet juridique !



Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6613 Chêne-Bourg	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	4244	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 18706 56389 57	
Surface	456 m², Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local	Chêne-Bourg	
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Habitation à plusieurs logements avec rez-de- chaussée commercial, N° bâtiment: 135, 282 m²	Rue du Gothard 24, 1225 Chêne-Bourg
Mention de la mensuration officielle		
Observation	Cahier de PPE (2227 du 11.03.2011) Nouveau cahier de PPE (11848 du 07.12.2018)	
Immeubles dépendants	Aucun(e)	

Propriété

PPE Chêne-Bourg/4244-101 sur 438.3/1'000	11.03.2011 2011/2227/0 Constitution de PPE 07.12.2018 2018/11848/0 Modification de PPE
PPE Chêne-Bourg/4244-105 sur 221.7/1'000	11.03.2011 2011/2227/0 Constitution de PPE 07.12.2018 2018/11848/0 Modification de PPE
PPE Chêne-Bourg/4244-106 sur 157/1'000	11.03.2011 2011/2227/0 Constitution de PPE 07.12.2018 2018/11848/0 Modification de PPE
PPE Chêne-Bourg/4244-107 sur 183/1'000	11.03.2011 2011/2227/0 Constitution de PPE 07.12.2018 2018/11848/0 Modification de PPE

Mentions

06.03.1992 1019	Préemption fav. Etat et Commune (LGL) ID.2004/061696
07.12.2018 2018/11848/0	Gage sur les parts ID.2019/002380

Servitudes

11.03.2011 2011/2227/0	(C) (Type F) Usage extérieur de place de stationnement ID.2011/007036, 79847.a en faveur de PPE Chêne-Bourg/4244-107	07.12.2018 2018/11848/0 Extension
Observation: 11.03.2011 2011/2227/0	Modification d'assiette, voir Pj. 11848/2018 (C) (Type F) Usage extérieur de place de stationnement ID.2011/007037, 79847.b en faveur de PPE Chêne-Bourg/4244-107	07.12.2018 2018/11848/0 Extension
Observation: 11.03.2011 2011/2227/0	Modification d'assiette, voir Pj. 11848/2018 (C) (Type F) Usage extérieur de place de stationnement ID.2011/007038, 79847.c en faveur de PPE Chêne-Bourg/4244-105	07.12.2018 2018/11848/0 Extension
Observation: 11.03.2011 2011/2227/0	Modification d'assiette, voir Pj. 11848/2018 (C) (Type F) Usage extérieur de place de stationnement ID.2011/007039, 79847.d en faveur de PPE Chêne-Bourg/4244-101	11.03.2011 2011/2229/0 Extension
Observation: 11.03.2011 2011/2227/0	Modification d'assiette, voir Pj. 11848/2018 (C) (Type F) Usage extérieur de place de stationnement ID.2011/007040, 79847.e en faveur de PPE Chêne-Bourg/4244-101	11.03.2011 2011/2229/0 Extension
Observation: 07.12.2018 2018/11848/0	Modification d'assiette, voir Pj. 11848/2018 (C) Usage de place(s) de stationnement ID.2019/002381, 100777 en faveur de PPE Chêne-Bourg/4244-101	
07.12.2018 2018/11848/0	(C) Usage de place(s) de stationnement ID.2019/002382, 100778 en faveur de PPE Chêne-Bourg/4244-106	

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

- Servitude, (Type F) Usage extérieur de place de stationnement, ID.2011/007036, 79847.a Pj. 2227/2011 :
Le stockage de matériel dangereux ou inflammable est rigoureusement prohibé. Cette servitude pourra être en tout temps transformée en servitude foncière sans l'accord des propriétaires de l'immeuble de base grevé et inversement. Elle ne pourra pas être cédée à un tiers non-propriétaire sans l'accord unanime de tous les propriétaires de la parcelle 4244.
Pj. 11848/2018 :
Assiette : lettre a, au plan original annexé à ladite Pj.
- Servitude, (Type F) Usage extérieur de place de stationnement, ID.2011/007037, 79847.b Pj. 2227/2011 :
Le stockage de matériel dangereux ou inflammable est rigoureusement prohibé. Cette servitude pourra être en tout temps transformée en servitude foncière sans l'accord des propriétaires de l'immeuble de base grevé et inversement. Elle ne pourra pas être cédée à un tiers non-propriétaire sans l'accord unanime de tous les propriétaires de la parcelle 4244.
Pj. 11848/2018 :
Assiette : lettre b, au plan original annexé à ladite Pj.
- Servitude, (Type F) Usage extérieur de place de stationnement, ID.2011/007038, 79847.c Pj. 2227/2011 :
Le stockage de matériel dangereux ou inflammable est rigoureusement prohibé. Cette servitude pourra être en tout temps transformée en servitude foncière sans l'accord des propriétaires de l'immeuble de base grevé et inversement. Elle ne pourra pas être cédée à un tiers non-propriétaire sans l'accord unanime de tous les propriétaires de la parcelle 4244.
Pj. 11848/2018 :
Assiette : lettre c, au plan original annexé à ladite Pj.
- Servitude, (Type F) Usage extérieur de place de stationnement, ID.2011/007039, 79847.d Pj. 2227/2011 :
Le stockage de matériel dangereux ou inflammable est rigoureusement prohibé. Cette servitude pourra être en tout temps transformée en servitude foncière sans l'accord des propriétaires de l'immeuble de base grevé et inversement. Elle ne pourra pas être cédée à un tiers non-propriétaire sans l'accord unanime de tous les propriétaires de la parcelle 4244.
Pj. 11848/2018 :
Assiette : lettre d, au plan original annexé à ladite Pj.
- Servitude, (Type F) Usage extérieur de place de stationnement, ID.2011/007040, 79847.e Pj. 2227/2011 :
Le stockage de matériel dangereux ou inflammable est rigoureusement prohibé. Cette servitude pourra être en tout temps transformée en servitude foncière sans l'accord des propriétaires de l'immeuble de base grevé et inversement. Elle ne pourra pas être cédée à un tiers non-propriétaire sans l'accord unanime de tous les propriétaires de la parcelle 4244.
Pj. 11848/2018 :
Assiette : lettre e, au plan original annexé à ladite Pj.
- Servitude, Usage de place(s) de stationnement, ID.2019/002381, 100777 Pj. 11848/2018 :
Une servitude d'usage extérieur de place de stationnement située en surface.
a) Les frais d'établissement, d'entretien et de réparation de ladite place de stationnement seront supportés par les propriétaires du fonds bénéficiaire.
b) Le stockage de matériel dangereux, inflammable ou nauséabond est rigoureusement prohibé. Les véhicules doivent être stationnés de telle sorte qu'ils ne gênent pas l'accès au passage commun; ils ne peuvent y être lavés ni entretenus sur place.
Tout véhicule dont l'état serait douteux et laisserait notamment échapper du liquide polluant, tel que de l'huile ou de l'essence, sera immédiatement évacué aux frais du propriétaire. Le nettoyage et les éventuels frais de réparation lui seront imputés.
Assiette : teinte orange, lettre f au plan original
- Servitude, Usage de place(s) de stationnement, ID.2019/002382, 100778 Pj. 11848/2018 :
Une servitude d'usage extérieur de place de stationnement située en surface.
a) Les frais d'établissement, d'entretien et de réparation de ladite place de stationnement seront supportés par les propriétaires du fonds bénéficiaire.
b) Le stockage de matériel dangereux, inflammable ou nauséabond est rigoureusement prohibé. Les véhicules doivent être stationnés de telle sorte qu'ils ne gênent pas l'accès au passage commun; ils ne peuvent y être lavés ni entretenus sur place.
Tout véhicule dont l'état serait douteux et laisserait notamment échapper du liquide polluant, tel que de l'huile ou de l'essence, sera immédiatement évacué aux frais du propriétaire. Le nettoyage et les éventuels frais de réparation lui seront imputés.
Assiette : teinte orange, lettre g au plan original

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 22.01.2020 2020/546/0 du 20.01.2020 13:58 mention(s), servitude(s)

EXTRAIT DU RF, appartements en PPE**Extrait du registre foncier Propriété par étages Chêne-Bourg / 4244-105**

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6613 Chêne-Bourg
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4244-105
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 11800 21283 13
Immeuble de base	B-F Chêne-Bourg/4244
Quote-part	221.7/1'000
Droit exclusif	2.05 appartement, terrasse
Observation	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
 REAL ESTATE OPPORTUNITIES AND RENOVATION (R.E.O.R.) 24.08.2017 2017/8306/0 Achat
 SA, société anonyme, GENEVE (IDE: CHE-314.373.733),

Mentions

11.03.2011 2011/2227/0 Règlement PPE ID.2011/007033

Servitudes

11.03.2011 2011/2227/0	(D) (Type F) Usage extérieur de place de stationnement ID.2011/007038, 79847.c à charge de B-F Chêne-Bourg/4244	07.12.2018 2018/11848/0 Extension
Observation:	Modification d'assiette, voir Pj. 11848/2018	

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, (Type F) Usage extérieur de place de stationnement, ID.2011/007038, 79847.c	Pj. 2227/2011 : Le stockage de matériel dangereux ou inflammable est rigoureusement prohibé. Cette servitude pourra être en tout temps transformée en servitude foncière sans l'accord des propriétaires de l'immeuble de base grevé et inversement. Elle ne pourra pas être cédée à un tiers non-propriétaire sans l'accord unanime de tous les propriétaires de la parcelle 4244. Pj. 11848/2018 : Assiette : lettre c, au plan original annexé à ladite Pj.
--	---

Droits de gage immobilier

07.12.2018 2018/11848/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 940'500.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bourg/4244-106 Chêne-Bourg/4244-107
07.12.2018 2018/11848/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 159'500.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bourg/4244-106 Chêne-Bourg/4244-107
07.12.2018 2018/11849/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 970'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bourg/4244-106 Chêne-Bourg/4244-107
Observation:	Clauses accessoires, voir Pj. 2018/11849

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au	22.01.2020	2019/12054/0	du 18.11.2019 09:20	annotation(s)
		2019/13006/0	du 09.12.2019 14:02	gage(s)
		2020/546/0	du 20.01.2020 13:58	mention(s), servitude(s)

Extrait du registre foncier Propriété par étages Chêne-Bourg / 4244-106



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6613 Chêne-Bourg
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4244-106
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 12830 21280 48
Immeuble de base	B-F Chêne-Bourg/4244
Quote-part	157/1'000
Droit exclusif	2.06 appartement, terrasse
Observation	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
 REAL ESTATE OPPORTUNITIES AND RENOVATION (R.E.O.R.) 24.08.2017 2017/8306/0 Achat
 SA, société anonyme, GENEVE (IDE: CHE-314.373.733),

Mentions

11.03.2011 2011/2227/0 Règlement PPE ID.2011/007033

Servitudes

07.12.2018 2018/11848/0 (D) Usage de place(s) de stationnement
 ID.2019/002382, 100778
 à charge de B-F Chêne-Bourg/4244

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, Usage de place(s) de stationnement, ID.2019/002382, 100778 Pj. 11848/2018 :
 Une servitude d'usage extérieur de place de stationnement située en surface.
 a) Les frais d'établissement, d'entretien et de réparation de ladite place de stationnement seront supportés par les propriétaires du fonds bénéficiaire.
 b) Le stockage de matériel dangereux, inflammable ou nauséabond est rigoureusement prohibé. Les véhicules doivent être stationnés de telle sorte qu'ils ne gênent pas l'accès au passage commun; ils ne peuvent y être lavés ni entretenus sur place.
 Tout véhicule dont l'état serait douteux et laisserait notamment échapper du liquide polluant, tel que de l'huile ou de l'essence, sera immédiatement évacué aux frais du propriétaire. Le nettoyage et les éventuels frais de réparation lui seront imputés.
 Assiette : teinte orange, lettre g au plan original

Droits de gage immobilier

07.12.2018 2018/11848/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 940'500.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bourg/4244-105 Chêne-Bourg/4244-107 Primé par servitude ID.2019/002382	07.12.2018 2018/11848/0
07.12.2018 2018/11848/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 159'500.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bourg/4244-105 Chêne-Bourg/4244-107 Primé par servitude ID.2019/002382	07.12.2018 2018/11848/0
07.12.2018 2018/11849/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 970'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bourg/4244-105 Chêne-Bourg/4244-107 Clauses accessoires, voir Pj. 2018/11849	

Observation:

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au	22.01.2020	2019/12054/0	du 18.11.2019 09:20	annotation(s)
		2019/13006/0	du 09.12.2019 14:02	gage(s)
		2020/546/0	du 20.01.2020 13:58	mention(s), servitude(s)

Extrait du registre foncier Propriété par étages Chêne-Bourg / 4244-107



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6613 Chêne-Bourg
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4244-107
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 13128 38002 59
Immeuble de base	B-F Chêne-Bourg/4244
Quote-part	183/1'000
Droit exclusif	2.07 partie appartement - 3.02 partie appartement - 4.02 partie appartement
Observation	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
 REAL ESTATE OPPORTUNITIES AND RENOVATION (R.E.O.R.) 24.08.2017 2017/8306/0 Achat
 SA, société anonyme, GENEVE (IDE: CHE-314.373.733),
 07.12.2018 2018/11848/0 Cession

Mentions

11.03.2011 2011/2227/0 Règlement PPE ID.2011/007033

Servitudes

11.03.2011 2011/2227/0 (D) (Type F) Usage extérieur de place de stationnement ID.2011/007036, 79847.a à charge de B-F Chêne-Bourg/4244 07.12.2018 2018/11848/0 Extension
 Observation: Modification d'assiette, voir Pj. 11848/2018
 11.03.2011 2011/2227/0 (D) (Type F) Usage extérieur de place de stationnement ID.2011/007037, 79847.b à charge de B-F Chêne-Bourg/4244 07.12.2018 2018/11848/0 Extension
 Observation: Modification d'assiette, voir Pj. 11848/2018

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, (Type F) Usage extérieur de place de stationnement, ID.2011/007036, 79847.a Pj. 2227/2011 :
 Le stockage de matériel dangereux ou inflammable est rigoureusement prohibé. Cette servitude pourra être e tout temps transformée en servitude foncière sans l'accord des propriétaires de l'immeuble de base grevé et inversement. Elle ne pourra pas être cédée à un tiers non-propriétaire sans l'accord unanime de tous les propriétaires de la parcelle 4244.
 Pj. 11848/2018 :
 Assiette : lettre a, au plan original annexé à ladite Pj.
 Servitude, (Type F) Usage extérieur de place de stationnement, ID.2011/007037, 79847.b Pj. 2227/2011 :
 Le stockage de matériel dangereux ou inflammable est rigoureusement prohibé. Cette servitude pourra être e tout temps transformée en servitude foncière sans l'accord des propriétaires de l'immeuble de base grevé et inversement. Elle ne pourra pas être cédée à un tiers non-propriétaire sans l'accord unanime de tous les propriétaires de la parcelle 4244.
 Pj. 11848/2018 :
 Assiette : lettre b, au plan original annexé à ladite Pj.

Droits de gage immobilier

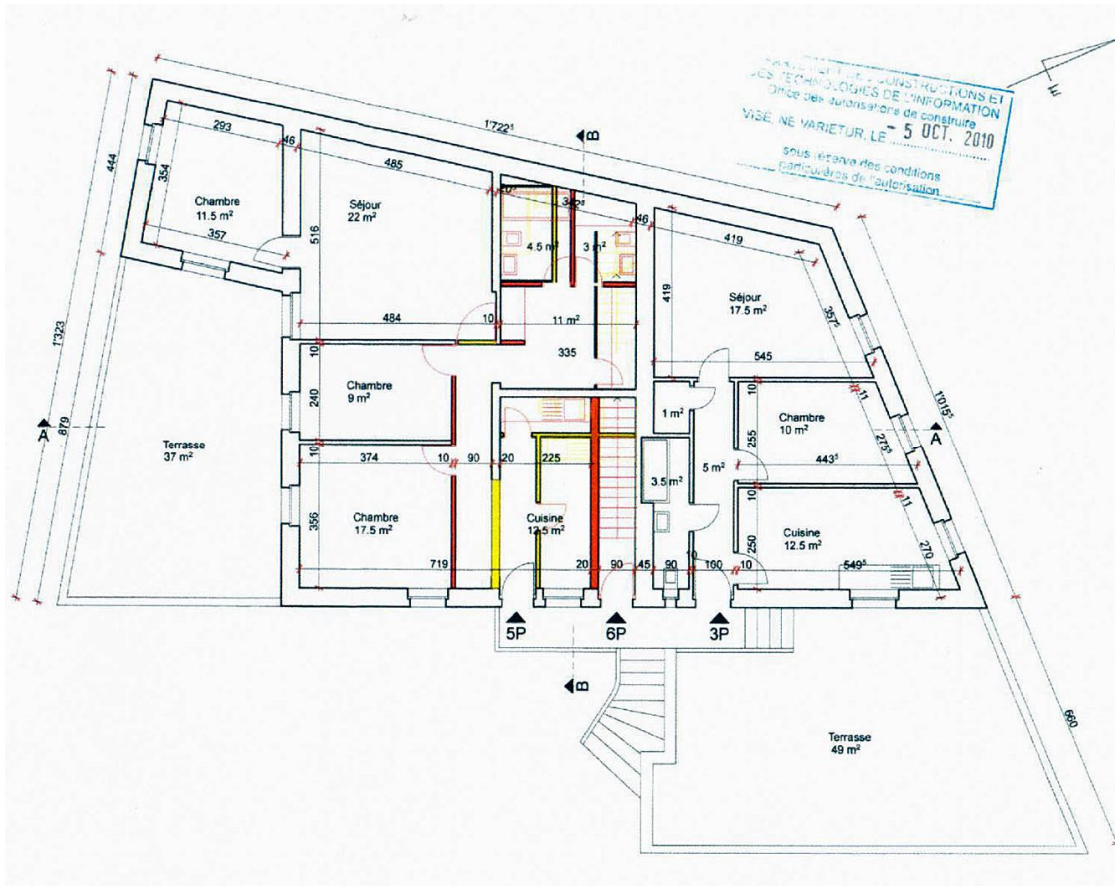
07.12.2018 2018/11848/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 940'500.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bourg/4244-105 Chêne-Bourg/4244-106
 07.12.2018 2018/11848/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 159'500.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bourg/4244-105 Chêne-Bourg/4244-106
 07.12.2018 2018/11849/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 970'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Chêne-Bourg/4244-105 Chêne-Bourg/4244-106
 Observation: Clauses accessoires, voir Pj. 2018/11849

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 22.01.2020 2019/12054/0 du 18.11.2019 09:20 annotation(s)
 2019/13006/0 du 09.12.2019 14:02 gage(s)
 2020/546/0 du 20.01.2020 13:58 mention(s), servitude(s)

PLAN DU 1^{er} ETAGE

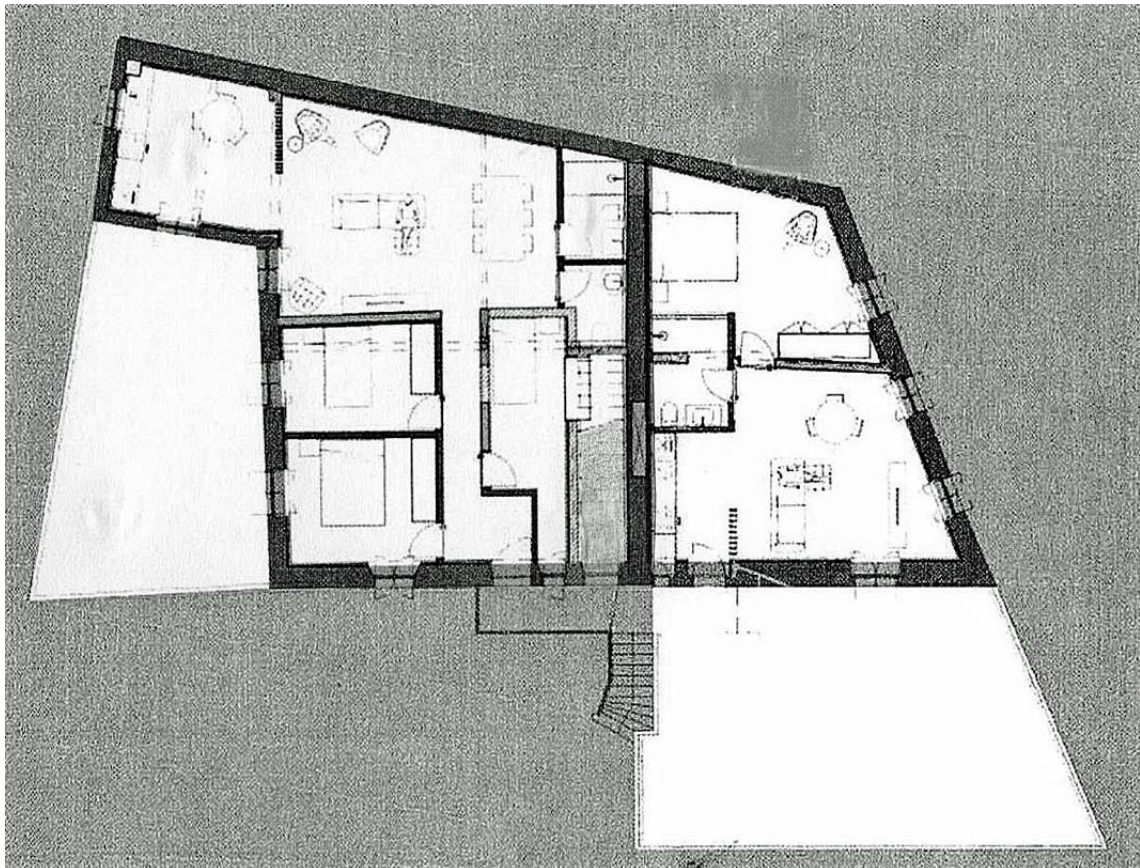
Selon autorisation de construire



Variante réalisée

5P

3P



TEXTE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

 REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE		
DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION OFFICE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE AUTORISATION DE CONSTRUIRE		
REQUERANT Monsieur Aldo TENUD 8, rue des Maraîchers 1205 Genève	MANDATAIRE M. Corrado ALBERI Architecte 26 Ter, Chemin Frank-Thomas 1208 Genève	DOSSIER N° APA 33475 - 2 PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE Madame Mafalda GUERRA
PARCELLE 4244	FEUILLE 17	COMMUNE Chêne-Bourg
ADRESSE DE L'OBJET 24, rue du Gothard	DESCRIPTION DE L'OBJET aménagement de combles	



N/Réf: 2.vh

Vu le formulaire de la demande d'autorisation APA 33'475-2 enregistrée le 27 juillet 2010; le plan financier daté du 26 juillet 2010; l'état locatif daté du 26 juillet 2010; l'article 9 LDTR;

Vu la requête précitée,
le département accorde l'autorisation sollicitée, conformément aux plans acceptés et aux conditions suivantes:

1. Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les voies de recours prévues par la loi.
2. Demeure réservé l'examen, par les autorités compétentes, de toute demande d'autorisation qu'implique, en particulier, à teneur des législations fédérale et cantonale, l'exploitation ou l'utilisation, conformément à leur destination, des constructions ou installations présentement autorisées.
3. Toutes les dispositions de la loi, du 14 avril 1988, sur les constructions et les installations diverses et de son règlement d'application du 27 février 1978 doivent être observées.
4. Les conditions figurant dans les préavis ci-joints doivent être strictement respectées et font partie intégrante de la présente autorisation. (Police du Feu du 31.08.2010 - Sécurité locataires du 25.08.2010 - Service de la planification de l'eau du 31.08.2010).
5. Les réserves figurant sur la présente autorisation priment sur les plans visés *ne varietur*.
6. Les dispositions de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (L 5 20) seront respectées.
7. Les loyers des logements existants (2 logements = 8 pièces) n'excéderont pas, après travaux, ceux figurant dans l'état locatif susvisé correspondant à Fr. 28'815.-- au total l'an. Ces loyers seront appliqués pour une durée de trois ans à dater de la fin des travaux.
8. Le loyer de l'appartement (1 appartement = 6 pièces) résultant de l'aménagement des combles n'excédera pas Fr. 45'458.-- au total l'an soit Fr. 7'591.-- la pièce l'an. Ce loyer sera appliqué pour une durée de cinq ans à dater de la fin des travaux.

9. Tous travaux supplémentaires devront faire l'objet d'une demande complémentaire.
10. La présente autorisation doit être impérativement et de manière visible affichée sur les lieux du chantier.

NB : - L'attention du requérant est attirée sur le fait que l'exportation de déchets de chantier et des matériaux d'excavation est soumise à des conditions d'autorisations particulières. Hotline déchets de chantier du GESDEC : 022 546 70 80.

- Tenir compte du préavis du service des monuments et des sites du 30 août 2010.

No bordereau(x) annexe(s): 6 + 1 jeu de plans + inf. déchets
98009574

Nous attirons votre attention sur le fait que la présente autorisation peut faire l'objet d'un recours auprès de la Commission cantonale de recours en matière administrative, adresse : 4, rue Ami-Lullin, case postale 3888, 1211 Genève 3, dans un délai de 30 jours conformément à l'article 63 de la loi sur la procédure administrative. Le requérant qui entreprendrait les travaux avant l'échéance de ce délai le ferait à ses risques et périls, le dépôt d'un recours ayant effet suspensif automatique, sous réserve des cas prévus à l'article 146 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI). La validité de la présente autorisation est de deux ans à dater de la publication dans la Feuille d'Avis Officielle, sous réserve de l'article 4 alinéa 5 LCI. Par ailleurs, l'autorisation est susceptible d'être prolongée si la demande en est faite auprès de l'office des autorisations de construire un mois au moins avant l'échéance de l'autorisation (cf. art. 4 al. 7 LCI).

Genève, le 5 octobre 2010

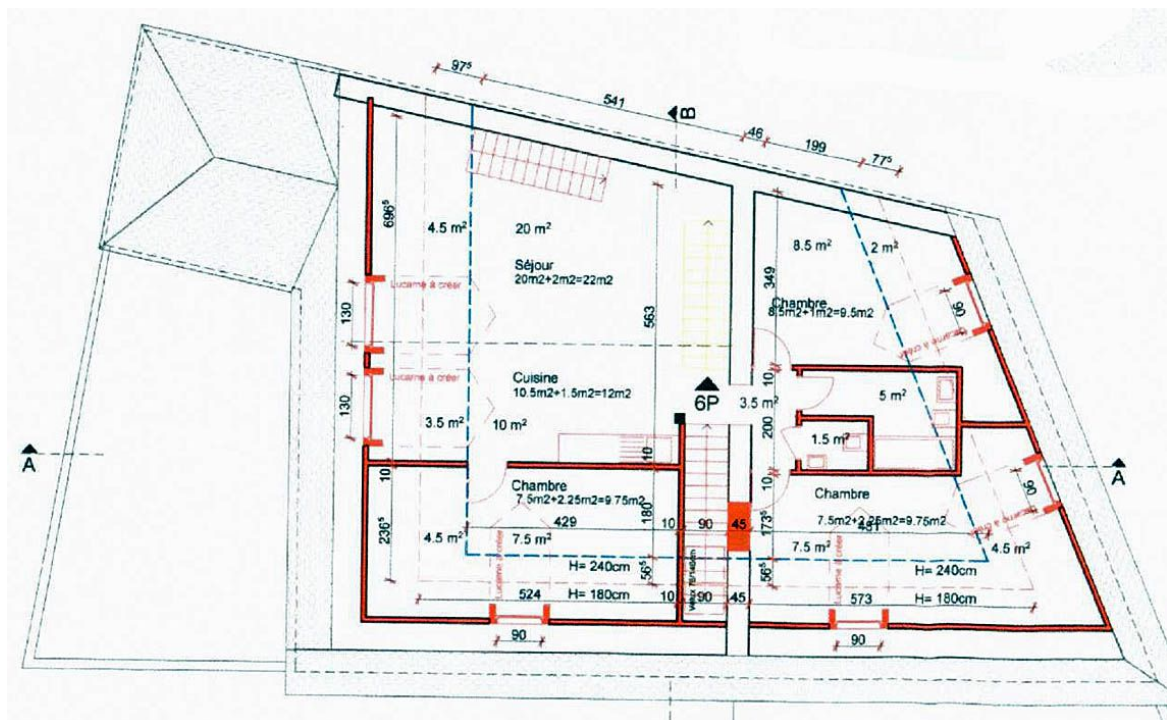
OFFICE DES AUTORISATIONS DE
CONSTRUIRE

Directeur



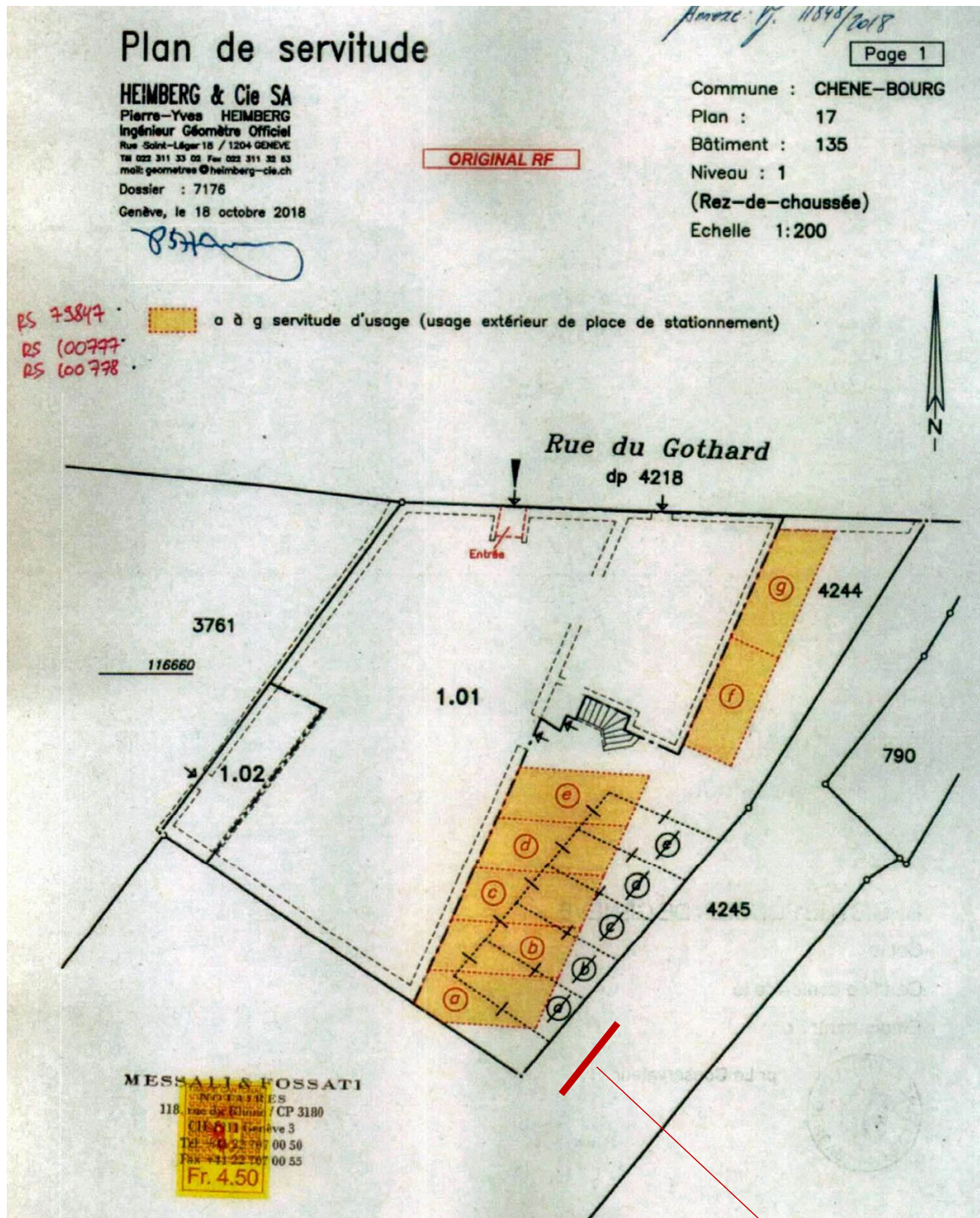
Alain MATHEZ

PLAN DU 6P COMBLES



NB : Plan indicatif, le 6P combles a été réalisé avec de légères modifications

PLAN DES PARKINGS



Les parkings attribués aux appartements sont les cases a, c et g

muret en béton

Appartement de 3 P

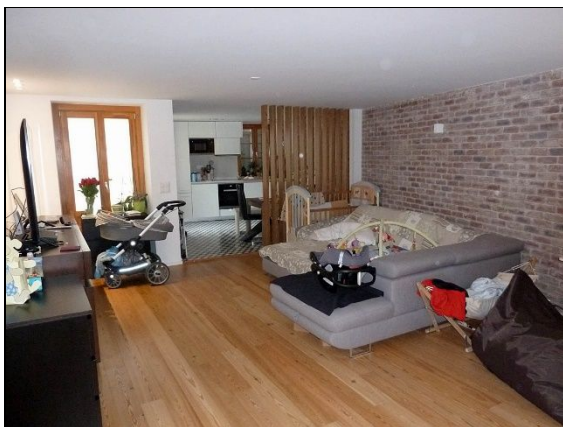


Séjour et cuisine



Terrasse privée, côté rue de Genève

Appartement de 5P



Séjour et accès à la terrasse

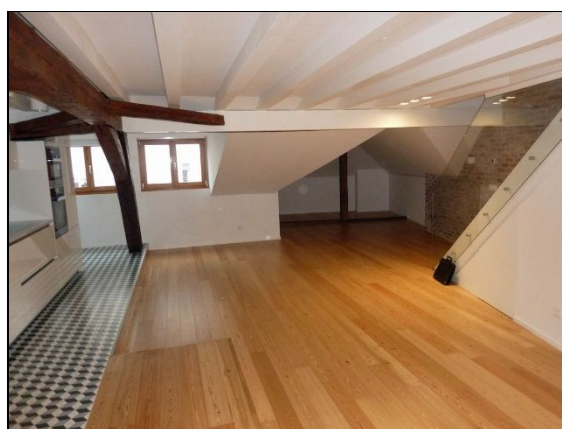


Cuisine

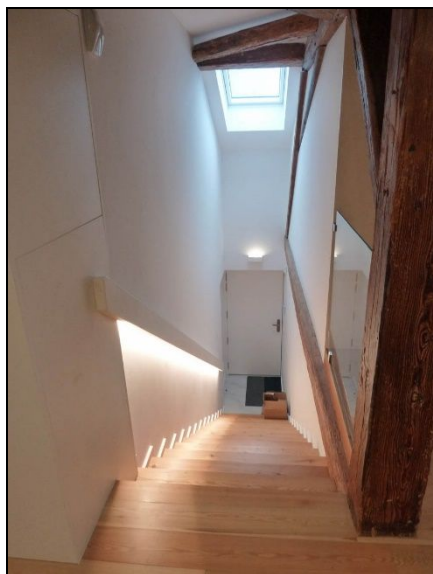
Appartement de 6P



Cuisine et séjour



espace mansardé en fond de séjour



Entrée et escalier d'accès depuis le 1^{er} étage



Salle de douches



Chambre principale, niveau combles



Chambre surcombles



Vue au sud, depuis le séjour



Vue sur la rue de Genève