

## RAPPORT D'EXPERTISE IMMOBILIERE

Mandant Office cantonal des poursuites  
Date 26.01.2024  
Commune Bellevue (6)  
Adresse Chemin de la Chênaie 1, 1293 Bellevue  
Parcelle 4114  
Objet Villa mitoyenne



## SOMMAIRE

1. DESCRIPTION DU MANDAT
2. SITUATION DU BIEN-FONDS
3. DONNEES CADASTRALES ET RESTRICTIONS DE DROIT PUBLIC A LA PROPRIETE FONCIERE
4. CONSTRUCTIONS
5. VALEUR INTRINSEQUE DU BIEN-FONDS
6. CONCLUSION ET RESERVES
7. ANNEXES

## 1. DESCRIPTION DU MANDAT

### MANDANT

Office des poursuites du canton de Genève.

### BUT DU MANDAT

Réévaluation de la valeur vénale d'un bien-fonds dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée.

### ETHIQUE ET DEONTOLOGIE

Le soussigné atteste de sa parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise. Il certifie n'avoir aucun intérêt passé ou actuel, direct ou indirect avec le bien-fonds expertisé ni dans les résultats de cette expertise. Cette expertise a été réalisée conformément aux règles déontologiques de la profession, notamment celles du Collège suisse des experts architectes (CSEA)

### OBJET DU MANDAT

Canton                      Genève  
Commune                  Bellevue (6)  
Adresse                    Chemin de la Chênaie 1, 1293 Bellevue  
Plan                         7  
Parcelle                    4114  
Bâtiment                  2017

### VISITE

Visite effectuée le 13 octobre 2020 en présence de Mme Zohra Kibboua, juriste auprès de l'Office des poursuites du canton de Genève.

### DOCUMENTATION

Document	Source	Remis par / Obtenu de	Date
Extrait complet du registre foncier	Registre foncier	Mandante	14.08.2020
Extrait complet du cadastre des RDPPF	Cadastre	NBVI	15.10.2020
Extraits du dossier d'autorisation de construire	Service des autorisations de construire	NBVI	23.10.2020

## 2. SITUATION DU BIEN-FONDS

### Macro-situation

Selon la définition de l'OFS, Bellevue est une « commune périurbaine tertiaire de forte densité » et fait partie de la grande agglomération de Genève qui compte 616'520 habitants (2022) et 253'534 ménages (2022). La commune de Bellevue compte 4'075 habitants (2022), répartis sur 1'444 ménages (2022) ; la taille moyenne d'un ménage est de 2.5 personnes. Le solde migratoire moyen entre 2017 et 2022 est de 90 personnes. Selon Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo, en 2021, 40.7% des ménages appartiennent aux couches sociales supérieures (Suisse : 35.1%), 33% aux couches sociales moyennes (Suisse : 31.2%) et 26.2% aux couches sociales modestes (Suisse : 33.7%). Entre 2017 et 2022, la charge fiscale moyenne pour familles a baissé fortement et pour célibataires est restée stable. Selon le recensement des entreprises de l'OFS (STATENT), la commune de Bellevue compte 172 entreprises avec 1'366 employés en 2021. Ceci correspond à une croissance de 32 entreprises et à une croissance de 151 employés depuis 2012. Sur les 1'169 équivalents à plein temps, 4.4 (0%) se trouvent dans le secteur primaire, 441.8 (38%) dans le secteur secondaire et 723.1 (62%) dans le secteur tertiaire.



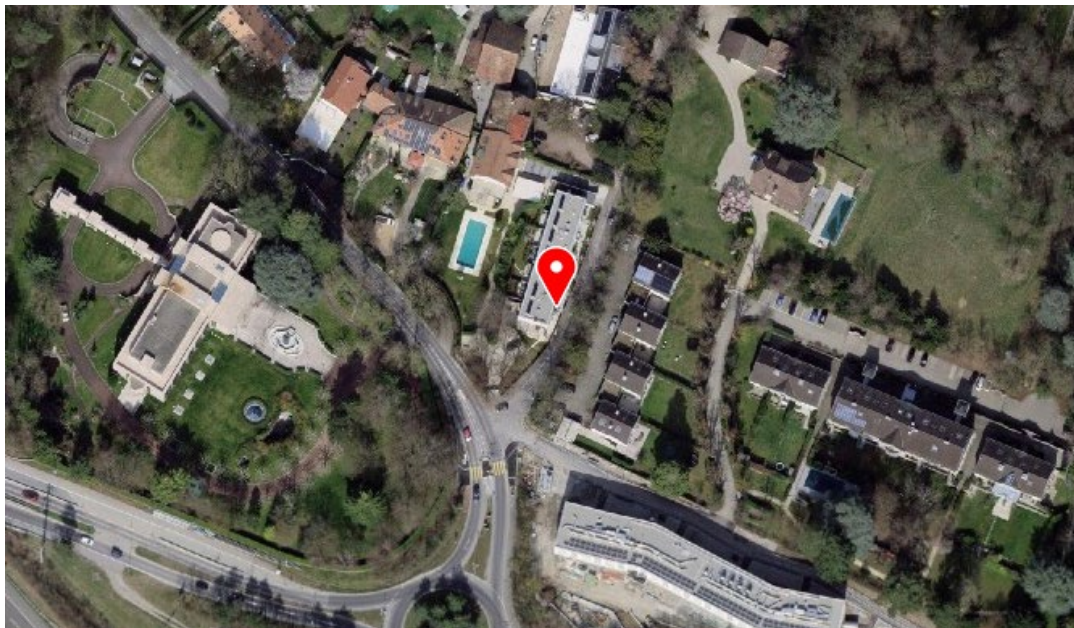
## Micro-situation

La parcelle 4114 se situe dans le périmètre des Tuileries sur la commune de Bellevue. Sur cette parcelle est érigée une villa individuelle faisant partie d'une construction en ordre contigu érigée durant la période 2017 -2019.

La parcelle bénéficie d'un environnement calme dans un quartier de villas, mais à proximité des grands axes de circulation (notamment la route de Lausanne et l'autoroute A1 depuis le nœud du Vengeron). Mais également une proximité avec la gare de Genthod-Bellevue desservie par le Léman Express. L'arrêt

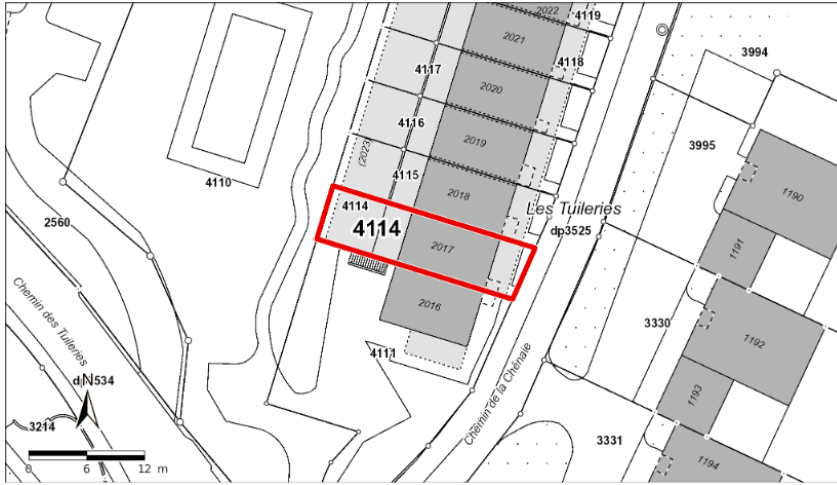
Les commodités ne sont pas éloignées, notamment au centre de Versoix à 10 minutes en voiture. En outre, elle bénéficie d'une proximité avec les infrastructures lacustres de la commune de Bellevue, notamment la plage du Vengeron située à 10 minutes à pied.

On peut également noter que le quartier du Vengeron a connu un fort développement avec l'installation d'une grande banque privée, et un développement immobilier important sur le périmètre du Vengeron. A ce propos, un projet de liaison lacustre vers la rive droite est à l'étude.



## 3. DONNEES CADASTRALES ET RESTRICTIONS DE DROIT PUBLIC A LA PROPRIETE FONCIERE

### 3.1 Plan



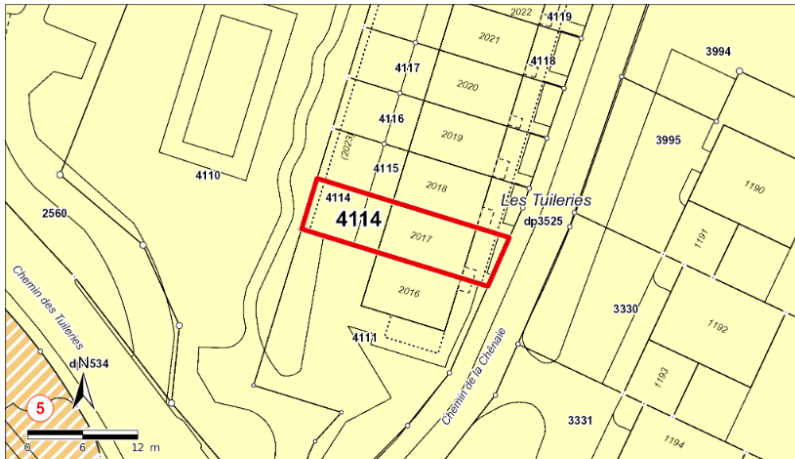
Commune Bellevue

N° de parcelle : 4114

E-GRID : CH576399876531

Surface de la parcelle : 123 m<sup>2</sup>

### 3.2 Zone d'affectation




Zone : 5

Surface : 123 m<sup>2</sup>

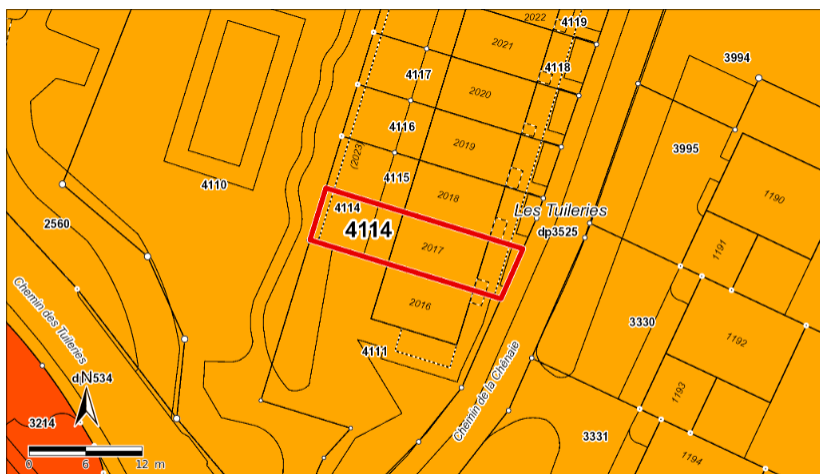
Date d'adoption :  
19.12.1952

La 5e zone est une zone résidentielle destinée aux villas où des exploitations agricoles peuvent également trouver place ; l'activité professionnelle du propriétaire ou de l'ayant-droit peut être admise (gabarit max. 10 m).

Légende des objets touchés	Type	Type Part	Part en %
	Zone 5	123 m <sup>2</sup>	100.0%

## 3. DONNEES CADASTRALES ET RESTRICTIONS DE DROIT PUBLIC A LA PROPRIETE FONCIERE

### 3.3 Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)



Les degrés de sensibilité fixent le niveau maximum de bruit autorisé dans une zone déterminée :

DS II :

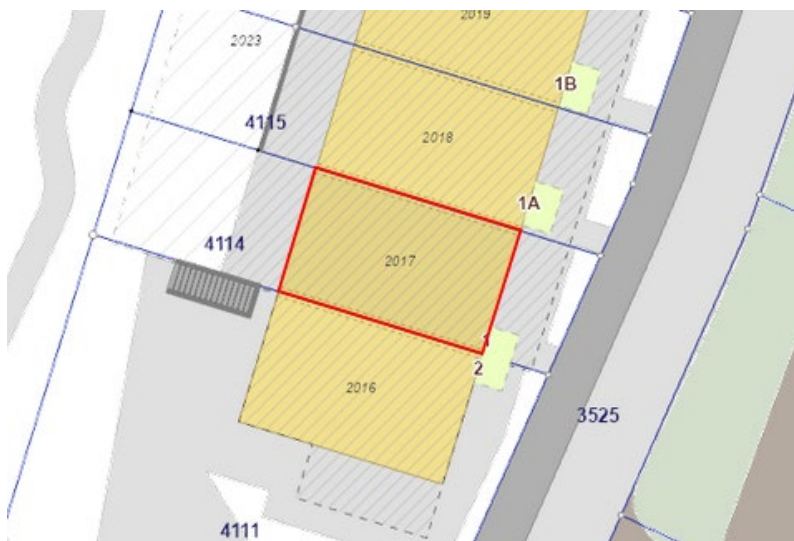
Zones où aucune entreprise gênante n'est admise, zones d'habitation, constructions et installations publiques.

	Type	Type Part	Part en %
<b>Légende des objets touchés</b>	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Degré de sensibilité II	123 m <sup>2</sup>	100.0%

## 4. CONSTRUCTIONS

### 4.1 DESCRIPTION

#### Bâtiment hors sol



N° Bâtiment	2017
Autorisation de construire	DD 107582
EGID	295514567
DESTINATION	Habitation un logement
Surface au sol	54 m <sup>2</sup>
NIVEAUX HORS-SOL	2

#### Bâtiment en sous-sol



N° Bâtiment	2023
Autorisation de construire	DD 107582
EGID	295514568
DESTINATION	Autre bât. 20m <sup>2</sup> et plus
Surface au sol	807 m <sup>2</sup>



## 4.2 REPARTITION DES LOCAUX

La maison comprend 2 niveaux hors-sol et 1 niveau en sous-sol. Le rez-de-chaussée est composé d'un séjour, d'une cuisine ouverte avec salle à manger. Au premier étage se trouvent trois chambre, dont une chambre parentale avec un espace dressing, une salle de bain et une douche / wc. Le sous-sol est aménagé mais n'est pas considéré comme habitable, il comprend un wc.

## 4.3 DESCRIPTION DE LA CONSTRUCTION

<b>STRUCTURE</b> Murs : Toiture :	Béton armé Béton armé
<b>PLANCHERS</b> Sous sous-sol : Sur étages :	Dalle béton armé Dalle béton armé
<b>FACADES</b> Murs :	Maçonnerie / construction métallique
<b>TOITURE</b> Couverture :	Plate béton + étanchéité
<b>MENUISERIES EXTERIEURES</b> Fenêtres : Portes : Stores :	Métal Métal Métal
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES</b> Electricité :  Chauffage et sanitaires :	L'installation électrique est d'origine et répond aux normes en vigueur (OIBT).  L'installation de chauffage d'eau et les sanitaires sont d'origine et répondent aux normes en vigueur. Les villas disposent d'un chauffage au sol avec une production centralisée pour l'ensemble de celles-ci que nous n'avons pas visité.

MENUISERIES INTERIEURES Portes :	Bois
SOLS Séjour : Chambres : Cuisine : Sanitaires :	Parquet Parquet Carrelage Carrelage
AMENAGEMENTS EXTERIEURS Terrasses : Jardin	Bois Gazon

#### 4.4 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

La parcelle jouit d'une petite terrasse à l'avant de la villa et d'une terrasse – jardin à l'arrière. Elle dispose également d'une place de stationnement sous-terrasse.

#### 4.5 ENERGIE

La construction répond au standard de très haute performance énergétique (THPE) variante MoPEC, confirmé par l'Office cantonale de l'énergie le 16 janvier 2024.

Les bâtiments THPE variante MoPEC ont pour caractéristiques :

- Production propre d'électricité d'au moins 20W/m<sup>2</sup> de la surface d'emprise au sol du bâtiment.
- Capteurs solaires thermiques pour couvrir au moins 50% des besoins de chaleur pour l'eau chaude sanitaire.
- Production de chaleur non fossile ou réseau thermique à distance dont la part d'énergies non fossiles et locales est d'au moins 80%.
- Respect des valeurs limites des besoins d'énergie annuels pondérés pour le chauffage, la préparation de l'eau chaude sanitaire, la ventilation et le rafraîchissement dans les bâtiments à construire définies dans le modèle de prescriptions énergétiques des cantons de 2014 (MoPEC 2014).

#### 4.6 REMARQUES

La présente analyse correspond à un constat des éléments visibles sur place. Une expertise constructive approfondie peut-être réalisée en coordinations avec divers spécialistes, afin de vérifier l'état des installations technique (neuves), ainsi que la nature des matériaux utilisés.

#### 4.7 ENTRETIEN

L'ensemble du bâtiment est très bien entretenu (construction très récente). Nous ne constatons aucun besoin urgent de rénovation. Les aménagements intérieurs sont de très bonne qualité et en excellent état

## 5. VALEUR INTRINSEQUE DU BIEN-FONDS

### 5.1 METHODOLOGIE

Pour cette expertise, s'agissant d'une villa mitoyenne, nous préconisons l'emploi de la méthode d'évaluation par la valeur réelle (intrinsèque).

### 5.2 COUTS DE CONSTRUCTION

<b>CFC 2 BÂTIMENTS</b>	<b>Destination</b>	<b>SBP m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>CHF/m<sup>3</sup></b>	<b>CHF</b>
REZ + 1	HABITATION	140	351	1100	386 100
SOUS-SOL	Salle de loisir / Buanderie	54	140	750	105 000
			729		
<b>TOTAL CFC 2</b>					<b>491 100</b>
<b>CFC 4 Aménagements extérieurs</b>		<b>m<sup>2</sup></b>		<b>CHF/m<sup>2</sup></b>	<b>CHF</b>
Surface parcelle		123			
Surface au sol des bâtiments		54			
Terrasses		36		250	9 000
Surface jardin		33		120	3 960
<b>TOTAL CFC 4</b>					<b>9 000</b>
<b>CFC 5 Taxes et émoluments</b>					
Taxes et émoluments		5%		CFC 2	24 555
<b>TOTAL CFC 5</b>					<b>24 555</b>
<b>VALEUR A NEUF</b>					<b>524 655</b>

## 5.3 DEPRECIATION

ETUDE LA VETUSTE MATERIELLE	Valeur à neuf CFC 2		528 615		
	CFC	% du coût	Valeur à neuf	% de vétusté	Perte de valeur
Excavation		0.0%			
<b>Gros-œuvre 1</b>		<b>25.2%</b>	<b>133 211</b>		
Maçonnerie, béton armé	211	16.6%	87 750	2%	1 755
Charpente	214	8.7%	45 990	2%	920
<b>Gros-œuvre 2</b>		<b>16.7%</b>	<b>88 279</b>		
Fenêtres et portes extérieures	221	7.7%	40 703	3%	1 221
Ferblanterie	222	1.8%	9 515	3%	285
Couverture	224	2.4%	12 687	3%	381
Enduits, isolations, peinture	226	3.6%	19 030	3%	571
Fermetures extérieures	228	1.2%	6 343	3%	190
<b>Installations</b>		<b>25.3%</b>	<b>133 740</b>		
Electricité	23	6.7%	35 417	2%	708
Chauffage / ventilation	24	4.1%	21 673	1%	217
Sanitaire / agencement cuisine	25	14.5%	76 649	2%	1 533
<b>Aménagements intérieurs</b>		<b>24.3%</b>	<b>128 453</b>		
Aménagements intérieurs 1	27	10.1%	53 390	4%	2 136
Aménagements intérieurs 2	28	14.2%	75 063	4%	3 003
<b>Honoraires</b>	29	<b>8.5%</b>	<b>44 932</b>		1 098
Divers et imprévus					0
<b>TOTAL TRAVAUX</b>		<b>100.0%</b>	<b>528 615</b>	<b>3%</b>	<b>14 017</b>

## 5.4 TERRAIN

Nous nous référons à notre connaissance du marché et retenons une valeur de 1200 CHF / m2.

## 5.5 SYNTHESE

CFC 2	491 100
CFC 4	12 960
CFC 5	24 555
Valeur à neuf des bâtiment	528 615
Valeur des travaux	-14 017
VALEUR ACTUELLE	514 598
VALEUR DU TERRAIN	147 600
PLACES DE STATIONNEMENT (2)	90 000
<b>VALEUR INTRINSEQUE</b>	<b>752 198</b>

## 6. CONCLUSION ET RESERVES

### 6.1 CONCLUSION


La valeur vénale arrondie du bien-fonds est évaluée à :

**755'000 CHF**

### 6.2 RESERVES

Aucune

Fait à Genève, le 26.01.2024

  
Stéphane Nydegger  
Architecte HES MAS EDD-BAT  
Membre CSEA

## 7. ANNEXES

- Extrait du registre foncier
- Extrait du registre des restrictions de droit public à la propriété foncière
- Dossier photographique