

Appartement PPE de 5 pièces

Avenue de Budé 9 - 1202 Genève

**Estimation de la valeur vénale**

Propriété de la société GENPROP SA

Mandat reçu de l'Office cantonal des poursuites (Genève)



Mai 2022

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Table des matières</b>                |               |
| <b>1. Description du mandat</b>          | <b>3</b>      |
| <b>2. Objets</b>                         | <b>3</b>      |
| <b>3. Documents à disposition</b>        | <b>4</b>      |
| <b>4. Description de l'emplacement</b>   | <b>4-5</b>    |
| <b>5. Description de l'objet</b>         | <b>6</b>      |
| <b>6. Description de la construction</b> | <b>7-8</b>    |
| <b>7. État d'entretien</b>               | <b>8</b>      |
| <b>8. Analyse du marché</b>              | <b>8</b>      |
| <b>9. Méthodologie</b>                   | <b>9</b>      |
| <b>10. Calcul de la valeur vénale</b>    | <b>10</b>     |
| <b>11. Analyse MOFF</b>                  | <b>10</b>     |
| <b>12. Conclusions</b>                   | <b>11</b>     |
| <b>Annexes</b>                           | <b>11- 19</b> |
| ○ Extraits cadastraux                    |               |
| ○ Plans                                  |               |
| ○ Photos                                 |               |

---

## 1. Description du mandat

---

L'objectif de ce mandat est de déterminer la valeur vénale<sup>1</sup> de cet appartement placé sous le régime de la PPE. L'évaluation se situe dans le cadre d'une possible vente publique. Il faut donc pour ce bien :

- Estimer la valeur de marché de ce logement

La valeur de marché est une valeur qui tient compte de la conjoncture locale et des événements éphémères pouvant influencer le marché. Elle tient compte de la durée nécessaire et des efforts à consentir pour concrétiser effectivement une vente. En principe, dans le cadre d'un marché équilibré avec volume de transactions suffisant, la valeur vénale et la valeur de marché sont égales.

L'expert agit comme expert indépendant et précise que dans le cadre de ce mandat :

- il n'a pas de conflits d'intérêts
- il garantit une totale confidentialité
- il exécute lui-même intégralement ce mandat sans délégation de tâche
- il respecte une parfaite neutralité et impartialité

Limites du mandat : Aucune

---

## 2. Objet

---

**Type de l'objet** Appartement en copropriété 138,6 m<sup>2</sup> PPE + 24,5 m<sup>2</sup> de balcon -  
10.032‰, au 3<sup>ème</sup> étage  
Lot 5.11  
Servitude d'usage exclusif de cave

| <b><u>Bien-fonds</u></b>      |                    | <b><u>Immeuble</u></b> | <i>Immeuble d'habitation</i> |
|-------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------------|
| N° de parcelle de base        | 5071               | Année de construction  | Période 1961-1970            |
| Commune de                    | Genève             | Surface au sol         | 257 m <sup>2</sup>           |
|                               | Petit-Saconnex     |                        |                              |
| Surface                       | 1841m <sup>2</sup> |                        |                              |
| Zone                          | 3 de développement |                        |                              |
| Dépendance                    | Aucune             |                        |                              |
| Affectation                   | Habitation         |                        |                              |
| Usage actuel                  | Habitation         |                        |                              |
| Degré de sensibilité au bruit | DSII               |                        |                              |

### **Droits réels**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Mentions            | Règlement PPE   |
| Servitudes          | L'ensemble des servitudes sur l'immeuble ne modifie pas la valeur du bien |
| Annotations         | Aucune  |
| Gages Immobiliers   | Inconnus  |
| Affaires en suspens | Aucune  |

### **Valeurs**

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Valeur fiscale brute          | Inconnue |
| Valeur incendie de l'immeuble | Inconnue |

---

<sup>1</sup> Définition de la valeur vénale : Montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation adéquate, les parties agissantes, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

### 3. Documents à disposition

| Documents   | Fourni par | Date       |
|---|------------|------------|
| Registre et cadastre foncier cantonal (éch. 1/1000 <sup>ème</sup> ) | Mandataire | 18.05.2022 |
| Plan de l'appartement   | Mandataire | ---        |
| Extrait RF Intercapi  | Mandant    | 21.01.2022 |
| Cahier PPE  | Mandataire | 31.03.2006 |
|   |            |            |

Visite du bien le 8 avril 2022, en présence du locataire.

### 4. Description de l'emplacement

Le domaine de Budé est en limite sud-ouest de la zone internationale de Genève. Le site est largement arborisé à cet endroit. La route de Ferney est l'axe routier principal qui longe le périmètre en contrebas et en est séparée par un massif de feuillus – qui prolonge celui qui s'est développé de l'autre côté de la route.

Le complexe de Budé comprend un centre commercial, cinq bâtiments d'habitation et un hôtel. Le gabarit des immeubles d'habitation est R+8 pour les bâtiments d'habitation et R+17 pour l'hôtel. Il y a 664 logements, dont 108 pour l'immeuble B, 107 pour l'immeuble C, 126 pour l'immeuble D, 109 pour l'immeuble E et 214 pour l'immeuble F.

Cinq immeubles de logements, dont trois (B et C, entre lesquels se situent le centre commercial, et F) sont parallèles à la pente et deux (D et E) perpendiculaires, l'hôtel (A) sur galette se situant "à l'entrée" du site, au croisement de la route de Ferney et du chemin du Petit-Sacconnex. Un garage souterrain de deux étages se sous le centre commercial et un deuxième devant le bâtiment F.

La qualité urbanistique de cet ensemble découle de l'opération qui a permis, de 1955 à 1962, la transformation du magnifique domaine de Budé (constitué au XVIII<sup>e</sup> siècle par François Turrettini) en "quartier de résidence de tout premier ordre" offrant des appartements de haut "standing" aux fonctionnaires internationaux aisés. S'appuyant sur leurs expériences précédentes (squares de Montchoisy et ensemble de Beaulieu), Jean-Jacques Honegger, avec Jacques Bollinger, des bureaux associés Addor & Julliard et Honegger Frères – en liaison avec les financiers de l'agence immobilière Addor & Julliard et à André Marais, chef du service d'urbanisme du Département des travaux publics du canton de Genève -, proposent un plan masse qui concentre les logements dans cinq barres de neuf niveaux et de plus d'une centaine de mètres de long et une tour de 13 niveaux. Cette disposition permet d'espacer les volumes bâtis, de conserver les masses de verdure préexistantes dans de vastes pelouses ainsi qu'une zone libre à l'Ouest de plusieurs hectares contenant la maison de maître, l'école primaire (1960) puis le cycle de Budé (1963). Les bâtiments, sur pilotis, s'étagent dans une pente de 22 mètres de dénivellation et se placent perpendiculairement les uns aux autres pour pouvoir bénéficier au mieux de la vue sur le paysage genevois. Les équipements – centre commercial, garage souterrain, parking aérien de 140 voitures – lient entre eux plus fortement les trois volumes du bas (A, B et C), ceux situés plus en hauteur (D, E et F) se posant sur le terrain en blocs indépendants. La composition se ferme sur la route de Ferney et s'ouvre vers la maison de maître et ses dépendances. Une desserte de véhicules nouvelle, baptisée "Avenue De-Budé" trace une large S au milieu du terrain passant d'un bâtiment à l'autre.

L'ensemble conserve l'arborisation du domaine préexistant, notamment celle qui occupe le sud du site autour de la maison de maître puis qui remonte vers le bâtiment C et celle qui se trouve le long de la route de Ferney. Des plantations ont accompagné le projet, des érables le long des bâtiments D et E (partiellement) ainsi que des érables et des bouleaux dans la partie supérieure du terrain.

Il faut remarquer que les garages souterrains et le centre commercial ont des toitures végétales et que de grands arbres sont plantés au niveau des terrasses des bâtiments B, C, D et E, donnant un skyline exceptionnel.

Les commerces et restaurants sont situés au centre commercial du complexe.

### **Situation générale** (macro-situation)

Le bien est très bien situé car il est à proximité immédiate de la place des Nations et des Organisations internationales. L'accès à l'aéroport (yc gare CFF) et à l'autoroute est très direct et fluide. La proximité des écoles, cycle d'orientation et collège est très bonne.

Les lignes de bus sont nombreuses et assurent une excellente connexion au tram qui reste accessible en 5 min à pied.

|                          | <b>Distances (km)</b> | <b>A pied</b> | <b>En voiture</b> | <b>Transports publics</b> |
|--------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|---------------------------|
| Gare CFF la plus proche  | 3 km                  | ---           | 9 min             | 15 min                    |
| Aéroport                 | 5 km                  | ---           | 10 min            | 9 min                     |
| Transports publics       | 100 m                 | 2min          | ---               | ---                       |
| Autoroute                | 4 km                  | ---           | 8 min             | ---                       |
| Commerces, Poste         | 150 m                 | 2 min         | ---               | ---                       |
| Ecoles publiques         | 400 m                 | 3 minutes     | ---               | ---                       |
| Hautes écoles (Uni Mail) | 4 km                  | ---           | 11 min            | 25 min                    |
| Hôpital de la Tour       | 7 km                  | ---           | 12 min            | 28-40 min                 |

École de Budé - Division élémentaire et moyenne

Cycle d'Orientation de Budé

École de commerce et collège André-Chavanne

### **Situation particulière** (micro-situation)

L'immeuble est situé le long de la route de Ferney qu'il surplombe. L'orientation est donc Nord-Est et Sud-Ouest. Les chambres donnent en direction des organisations internationales.

Les séjours et cuisines donnent sur le parc avec une orientation au soleil de l'après-midi et du couchant.

---

## 5. Description de l'objet

---

### **Immeuble**

La composition de l'ensemble de Budé engendre une série d'immeubles de grandes dimensions dans un parc somptueux. A l'échelle du bloc, le projet se développe de manière à produire des espaces, logements et prolongements de haute qualité. Quelques règles de base sont établies et respectées pour les 600 logements. Une même trame de 7.5 mètres est utilisée pour les travées des logements ainsi qu'une même profondeur de 19.80 mètres, une typologie plaçant les pièces de nuit au nord-est (blocs D et E) ou nord-ouest (blocs B et D) et les pièces de jour respectivement au sud-ouest et sud-est. Cette organisation intérieure de l'habitat reprend celle, bien établie, du quatre pièces traversant genevois, mais en en agrandissant les dimensions.

L'attribution d'une chambre en plus - donc en moins pour l'appartement adjacent – permet de faire varier leur nombre et proposer une répartition typologique variée. Les appartements en extrémités de blocs sont de luxueux sept pièces qui bénéficient de trois orientations. Deux appartements sont desservis par palier. Les communs sont à la hauteur : halls d'entrée largement vitrés permettant le prolongement du parc sous les volumes construits, traités en serres, ardoise au sol et œuvres d'art aux murs. Les terrasses sont plantées, offrant promenades en hauteur et bains dans les piscines réservées aux habitants.

L'architecture exalte les dispositifs constructifs : horizontales en béton armé peint en blanc des planchers à nervures – pas de caissons HA dans ce cas -, verticales côté séjour formant une grille en béton armé qui répercute l'échelle du logement à l'échelle du domaine, façades légères en châssis bois peint en gris et largement vitrées sur les quatre faces, en retrait par rapport aux loggias et balcons filants, garde-corps amovibles en lames d'aluminium gris cerclant chaque étage. Simplicité et économie de moyens s'affichent dans cette architecture de grande qualité

Cet appartement traversant fait partie d'un ensemble de standing construit au début des années 70. L'immeuble compte 7 allées de 8 niveaux hors sol, une terrasse et un niveau avec des piscines. La partie jour donne sur le parc (orientation sud).

### **Appartement**

La typologie de l'appartement est simple et s'organise ainsi :

- Hall d'entrée
- Chambre parents (accès à un balcon)
- Chambre enfant avec douche et lavabo (accès à un balcon)
- Chambre enfant avec douche et lavabo (accès à un balcon)
- Salle de bain
- WC
- Séjour
- Cuisine et coin à manger séparé
- Balcon

---

## 6. Description de la construction

---

### **Immeuble**

#### **Qualité**

Le bâtiment est d'un standard élevé correspondant à la clientèle visée initialement.  
Le bâtiment est réalisé en ossature béton armé et maçonnerie

#### **Structure**

Radier général sous le bâtiment  
Murs porteurs en maçonnerie et béton armé  
Dalles en béton armé avec chapes ciment  
Escaliers préfabriqués en béton armé

#### **Enveloppe**

Murs des façades en béton armé  
Toiture plate accessible avec piscine sur le toit  
Garde-corps des balcons en serrurerie et verre  
Fenêtres en bois avec vitrages doubles  
Portes des sous-sols en métal (EI 30)  
Portes des rez en bois et verres isolants avec un digicode

#### **Parties communes**

Les sols, les ascenseurs, les cages d'escaliers et les halls au rez sont en bon état et bien entretenus.  
Boîtes aux lettres et interphone.  
Zone d'accueil avec canapé et fauteuils au rez.

#### **Aménagements extérieurs**

Accès au garage depuis le sous-sol  
Cheminements, plantations en plates-bandes et éclairages extérieurs  
Grands arbres, haies et arbustes.

### **Appartement**

L'appartement a été rénové (cuisine, salle de bain, revêtements muraux et sols)  
La salle de bain est équipée d'un lavabo, d'une baignoire et d'un wc.  
Les salles de douche des chambres enfant sont pourvues d'un lavabo et d'un bac de douche.  
La cuisine est équipée et appareillées (meubles haut et bas)  
Les sols sont en carrelage dans les pièces d'eau en parquet dans le hall d'entrée, séjour et les chambres. La salle de bain est carrelée sur toute hauteur.  
L'ensemble des murs est recouvert de papiers peints.  
Armoires murales dans le dressing et le vestiaire  
Installations électriques encastrées  
Stores intérieurs à lamelles  
Sol des balcons en carrelage de type « tommettes »  
Distribution de chaleur par radiateurs  
Ventilation mécanique dans les salles de bain et la cuisine.  
Raccordement télé-réseau et téléphone

#### **Aménagements extérieurs**

Accès en enrobés bitumineux, place, bassin et parc semi privatif, arborisation et haies vives.

**Amiante**

La présence d'amiante dans l'appartement n'est pas à exclure compte tenu de la période de construction par exemple sous la forme d'une présence limitée et ponctuelle particulièrement dans des éléments tels que :

- Colles de carrelage et de revêtement de sol
- Dalles de sol
- Tableaux électriques
- Étanchéité bitumineuse (sous baignoire)
- Chapes

Cette présence n'amène pas un risque pour les usagers mais il doit être connu, identifié et signalé afin d'assurer la sécurité future des travailleurs qui pourraient être amenés à intervenir lors de la rénovation de ce logement.

---

## 7. Etat d'entretien

---

**Structure** : Construction très bien réalisée, matériaux de bonne qualité, sans comporter de défauts apparents.

**Enveloppe** : L'enveloppe ne présente pas de défauts

**Aménagements intérieurs** : Les aménagements sont très bien entretenus.

**Aménagements extérieurs** : Néant entretien réguliers et très bien tenus

**Aucun défaut d'entretien n'a été constaté.**

**Travaux indispensables et immédiats (<1 ans)**

Prévus : RAS

**Travaux à envisager à court terme (1-5 ans)**

Entretien courant (électroménager, joints, peinture, etc....)

**Travaux à envisager à long terme (5-10 ans)**

Rafraichissement des peintures intérieures

---

## 8. Analyse du marché

---

La demande de logement est toujours forte pour ce type de bien.

La position des banques dans l'octroi de prêt hypothécaire s'est notablement durcie, ce qui a pour effet de limiter les acquéreurs ou du moins la capacité acquisitive de ceux qui restent acheteurs.

Cette prudence des banques et des acquéreurs va favoriser la vente d'objets plus petits et moins chers mais les qualités intrinsèques et la rareté de ces appartements (encore plus pour cet immeuble) font que la demande est soutenue.

## 9. Méthodologie

L'expertise d'un lot de PPE se réfère généralement à un prix au m<sup>2</sup>. La valeur intrinsèque n'est pas extraite par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage puis en prenant la quote part.

Elle est usuellement directement fixée en rapport à la surface de plancher disponible. Elle comprend ainsi la quote part : de terrain, de construction, d'aménagements extérieurs et enfin la marge de profits et risques de l'entrepreneur.

Les prix de vente constatés pour des appartements en PPE se situent en moyenne à CHF 13'460.-/m<sup>2</sup> (pour des biens neufs et non neufs) en 2021.

### Appartements en propriété

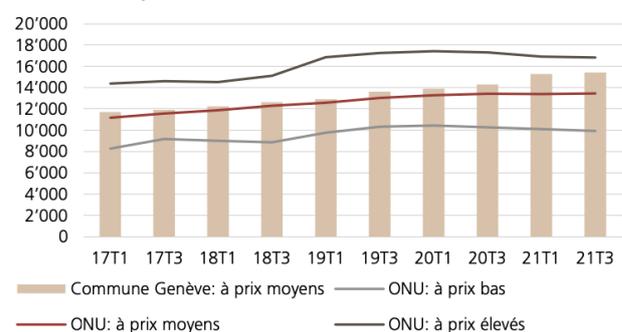
#### Genève ONU

| 2021T3 pour quantiles           | 10%   | 30%    | 50%    | 70%    | 90%    |
|---------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Prix en CHF/m <sup>2</sup>      | 9'916 | 12'028 | 13'460 | 14'786 | 16'814 |
| Croissance prix sur 1 an        | -3.4% | 0.5%   | 0.2%   | -1.8%  | -2.8%  |
| Croissance prix sur 3 ans p. a. | 3.8%  | 2.9%   | 3.1%   | 4.1%   | 3.7%   |

#### Commune Genève

| 2021T3 pour quantiles           | 10%    | 30%    | 50%    | 70%    | 90%    |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prix en CHF/m <sup>2</sup>      | 11'367 | 13'788 | 15'429 | 16'949 | 19'275 |
| Croissance prix sur 1 an        | 4.0%   | 7.8%   | 7.9%   | 6.3%   | 5.5%   |
| Croissance prix sur 3 ans p. a. | 4.4%   | 6.3%   | 6.9%   | 6.3%   | 5.2%   |

#### Genève ONU – prix en CHF/m<sup>2</sup>



On peut projeter ce prix à CHF 13'000.-/m<sup>2</sup> aujourd'hui en raison d'une remontée des taux hypothécaires qui allourdit la charge financière.

Pour une situation de ce type (très bonne) et compte tenu des caractéristiques intrinsèques de l'ensemble, le prix / m<sup>2</sup> est estimé à 13'000.- CHF/m<sup>2</sup>.

Ce montant intègre les éléments suivants :

- Surface
- Situation dans l'immeuble (étage)
- Qualité de construction
- Année de construction (yc vétusté)
- Affectation des locaux
- Vue

Les éléments suivants ont également été pris en compte :

- La surface des balcons est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit pour moitié.

## 10. Calcul de la valeur vénale

### Surface et quote-part des lots

|                      | Quote-part             | Surface brute m <sup>2</sup> | Balcon 10 m <sup>2</sup> | Loggia | Surface pondérée m <sup>2</sup> |
|----------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|--------|---------------------------------|
| Pondération          | En 1000 <sup>ème</sup> | 100%                         | 50%                      | 50%    |                                 |
| Appartement lot 5.11 | 10.032                 | 138,5                        | 24,5                     | 0      | 150.75                          |
| Totaux               | 10.032                 |                              |                          |        |                                 |

### Valeur PPE

|                      | CHF/m <sup>2</sup> à neuf | Valeur PPE         |
|----------------------|---------------------------|--------------------|
| Appartement lot 5.11 | 13'000.- /m <sup>2</sup>  | 1'959'750.-        |
| Cave                 | Prix unitaire             | incluse            |
|                      | Total :                   | 1'959'750.-        |
| <b>Arrondi à</b>     |                           | <b>1'960'000.-</b> |

La valeur vénale est celle qui pourrait être obtenue sur le marché actuel dans des conditions normales de vente.

L'examen de vente sur ce périmètre a donné ce résultat :

| Budé 2-4-6-8-10-12 |          | %0    | Date     | Pièces | Etage | m2  | m2 balcon | m2 PPE pondéré | Prix      | Cave           | Prix /m2     |
|--------------------|----------|-------|----------|--------|-------|-----|-----------|----------------|-----------|----------------|--------------|
| Appartement 1      | Lot 7.18 | 8,61  | 23.02.21 | 5      | 4     | 138 | 45        | 160,5          | 1 000 000 | oui            | 6 231        |
| Appartement 2      | Lot 7.06 | 6,692 | 25.02.20 | 4      | 4     | 115 | 21        | 125,5          | 1 350 000 | oui            | 10 757       |
| Appartement 3      | Lot 7.05 | 6,74  | 17.09.19 | 4      | 2     | 116 | 21        | 126,5          | 1 345 000 | oui            | 10 632       |
| Appartement 4      | Lot 7.01 | 8,61  | 22.10.18 | 5      | 3     | 138 | 45        | 160,5          | 1 790 000 | oui            | 11 153       |
| Appartement 5      | Lot 5.12 | 7,873 | 01.10.18 | 2      | 1     | 139 | 24        | 151            | 1 510 000 | oui            | 10 000       |
|                    |          |       |          |        |       |     |           |                |           | <b>Moyenne</b> | <b>9 755</b> |

| Budé 1-3-5-7-9-11-13 |          | %0     | Date     | Pièces | Etage | m2   | m2 balcon | m2 PPE pondéré | Prix      | Cave           | Prix /m2      |
|----------------------|----------|--------|----------|--------|-------|------|-----------|----------------|-----------|----------------|---------------|
| Appartement 1        | Lot 8.10 | 7,516  | 19.10.21 | 3      | 6     | 90,4 | 17,6      | 99,2           | 1 080 000 | oui            | 10 887        |
| Appartement 2        | Lot 9.07 | 10,981 | 13.05.20 | 5      | 7     | 138  | 24,4      | 149,9          | 1 730 000 | oui            | 11 541        |
| Appartement 3        | Lot 4.01 | 12,319 | 19.02.20 | 5      | 2     | 138  | 46,1      | 161,45         | 2 000 000 | oui            | 12 388        |
| Appartement 4        | Lot 5.09 | 10,385 | 10.04.19 | 5      | 3     | 138  | 24,4      | 149,9          | 1 490 000 | oui            | 9 940         |
| Appartement 5        | Lot 3.02 | 5,19   | 13.03.19 | 2      | 1     | 58,3 | 24,4      | 70,5           | 830 000   | oui            | 11 773        |
|                      |          |        |          |        |       |      |           |                |           | <b>Moyenne</b> | <b>11 306</b> |

## 11. Analyse MOFF (menaces-opportunités-forces-faiblesses)

### Analyse MOFF

|         | Forces                 | Faiblesse   |
|---------|------------------------|---|
| Interne | Appartement traversant | Performances énergétiques moyennes                    |
|         | Jolie vue dégagée      |   |
| Externe | Opportunités           | Menaces   |
|         | Rareté                 | Hausse des taux (appartement grand donc plus couteux) |

---

## 12. Conclusion

---

Au terme ce de cette analyse, nous retenons une valeur vénale de :

**CHF 1'960'000.-**  
**Un million neuf cent soixante mille francs suisses**

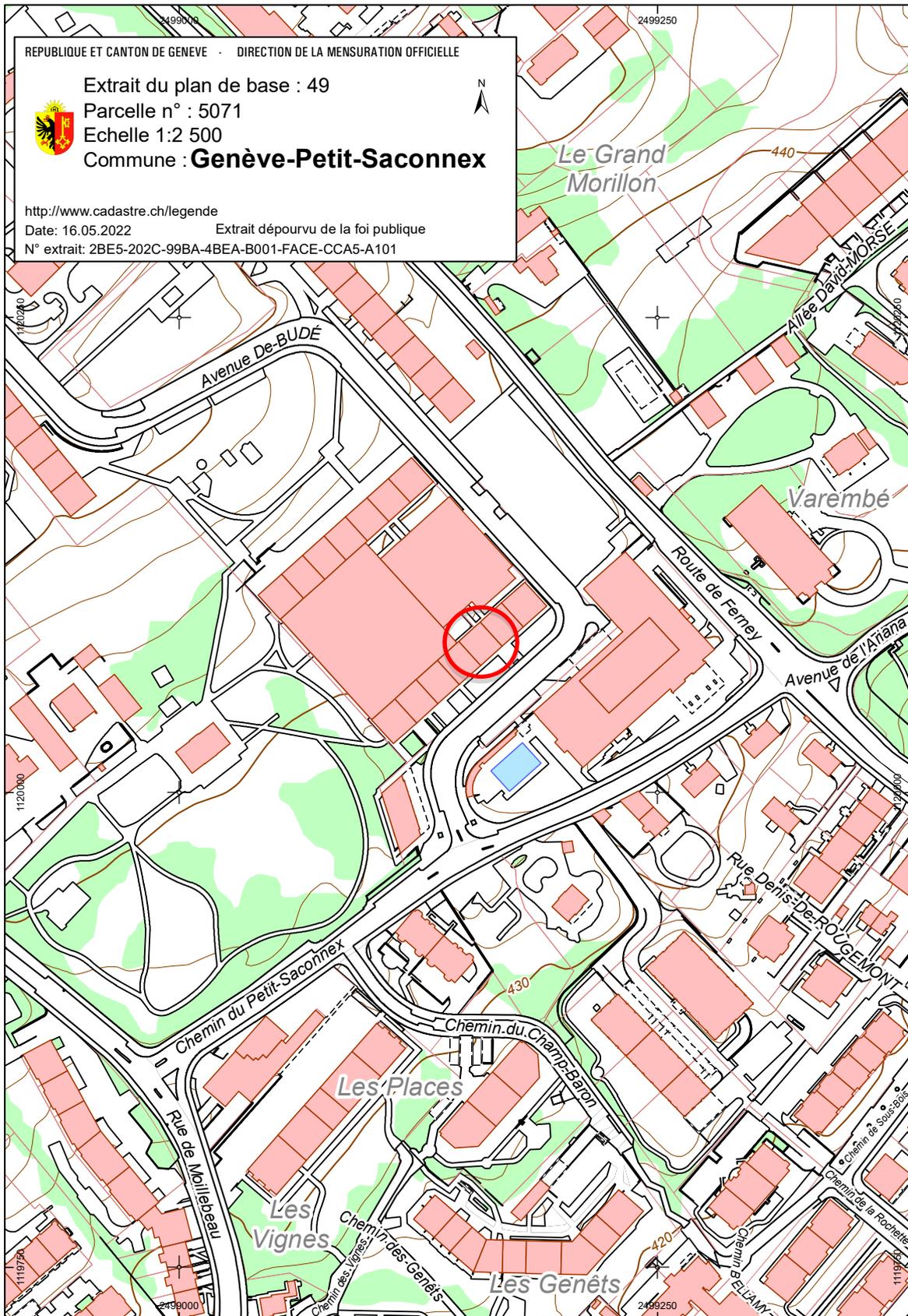
Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur les bases des documents reçus et autres renseignements que nous avons pu obtenir. Nous formulons les réserves d'usage pour le cas où des faits ou documents susceptibles de modifier nos considérations n'auraient pas été portés à notre connaissance.

Genève, le 18 mai 2022.

L'estimateur



Frédéric HERRERAS  
Architecte EAUG/SIA  
Diplômé de l'Institut d'Etudes Immobilières  
MBA HEC





## Extrait du registre foncier Propriété par étages Genève-Petit-Saconnex / 5071-39



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

### Etat descriptif de l'immeuble

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Commune politique         | 6621.3 Genève-Petit-Saconnex  |
| Tenue du registre foncier | fédérale  |
| Numéro d'immeuble         | 5071-39   |
| Forme de registre foncier | fédérale  |
| E-GRID                    | CH 12739 81280 36   |
| Immeuble de base          | B-F Genève-Petit-Saconnex/5071  |
| Quote-part                | 10.032/1'000  |
| Droit exclusif            | 5.11 appartement, balcons - local annexe : 1.89<br>cave<br>(mention de repose, voir cahier PPE) |
| Observation               | Cahier de PPE voir immeuble de base   |
| Immeubles dépendants      | Aucun(e)  |

### Propriété

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Propriété individuelle               |                              |
| GENPROP SA, société anonyme, GENEVE, | 26.04.2006 2006/4198/0 Achat |

### Mentions

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| 12.12.2001 10502 | Règlement PPE ID.2004/059471 |
|------------------|------------------------------|

### Servitudes

|                 |   |
|-----------------|---|
| 13.11.2001 9458 | (D) (Type F) Usage de boxes ID.2004/051519, 51949<br>à charge de B-F Genève-Petit-Saconnex/5073 |
|-----------------|---|

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

### Texte contrat

Servitude, (Type F) Usage Voir plan  
de boxes, ID.2004/051519,  
51949 Voir conditions

Extension : Pj 1537 du 22.02.2002 pour 5071.1 à 105

Boxes : 5071.1 = 1.16, 5071.2 = 1.11, 5071.3 = 3.11, 5071.4 = 3.18, 5071.5 = 5.18, 5071.6 = 5.11, 5071.7 = 7.18, 5071.8 = 7.11, 5071.9 = 9.11, 5071.10 = 9.18, 5071.11 = 11.18, 5071.12 = 11.11, 5071.13 = 13.11, 5071.14 = 13.16, 5071.15 = 1.23, 5071.16 = 1.21, 5071.17 = 3.21, 5071.18 = 3.23, 5071.19 = 5.23, 5071.20 = 5.21, 5071.21 = 7.23, 5071.22 = 7.21, 5071.23 = 9.21, 5071.24 = 9.23, 5071.25 = 11.23, 5071.26 = 11.21, 5071.27 = 13.21, 5071.28 = 13.23, 5071.29 = 1.33, 5071.30 = 1.31, 5071.31 = 3.31, 5071.32 = 3.33, 5071.33 = 5.33, 5071.34 = 5.31, 5071.35 = 7.33, 5071.36 = 7.31, 5071.37 = 9.31, 5071.38 = 9.33, 5071.39 = 11.33, 5071.40 = 11.31, 5071.41 = 13.31, 5071.42 = 13.33, 5071.43 = 1.41, 5071.44 = 3.41, 5071.45 = 3.43, 5071.46 = 5.43, 5071.47 = 5.41, 5071.48 = 7.43, 5071.49 = 7.41, 5071.50 = 9.41, 5071.51 = 9.43, 5071.52 = 11.43, 5071.53 = 11.41, 5071.54 = 13.41, 5071.55 = 13.43, 5071.56 = 1.43, 5071.57 = 1.53, 5071.58 = 1.51, 5071.59 = 3.51, 5071.60 = 3.53, 5071.61 = 5.53, 5071.62 = 5.51, 5071.63 = 7.53, 5071.64 = 7.51, 5071.65 = 9.51, 5071.66 = 9.53, 5071.67 = 11.53, 5071.68 = 11.51, 5071.69 = 13.51, 5071.70 = 13.53, 5071.71 = 1.63, 5071.72 = 1.61, 5071.73 = 3.61, 5071.74 = 3.63, 5071.75 = 5.63, 5071.76 = 5.61, 5071.77 = 7.63, 5071.78 = 7.61, 5071.79 = 9.61, 5071.80 = 9.63, 5071.81 = 11.63, 5071.82 = 11.61, 5071.83 = 13.61, 5071.84 = 13.63, 5071.85 = 1.73, 5071.86 = 1.71, 5071.87 = 3.71, 5071.88 = 3.73, 5071.89 = 5.73, 5071.90 = 5.71, 5071.91 = 7.73, 5071.92 = 7.71, 5071.93 = 9.71, 5071.94 = 9.73, 5071.95 = 11.73, 5071.96 = 11.71, 5071.97 = 13.71, 5071.98 = 13.73, 5071.99 = 1.81, 5071.100 = 3.81, 5071.101 = 5.81, 5071.102 = 7.81, 5071.103 = 9.81, 5071.104 = 11.81, 5071.105 = 13.81

### Droits de gage immobilier

|                        |  |
|------------------------|--|
| 22.04.2002 3077        | Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 478'000.00, 1er rang,<br>Intérêt max. 12%, ID.2004/050915, Droit de gage individuel   |
| 26.04.2006 2006/4198/0 | Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 150'990.00, 2ème rang,<br>Intérêt max. 12%, ID.2006/006252, Annotation: Droit de profiter des<br>cases libres, Droit de gage individuel |

### Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 16.01.2022 Aucun(e)

**Explications :**

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers", la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

**Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :**

|   |             |
|---|-------------|
| Données historiques:                    | Non affiché |
| Numéro de radiation:                    | Non affiché |
| Structure détaillée de la propriété:    | Non affiché |
| ID des autres droits:                   | Affiché     |
| ID des gages immobiliers:               | Affiché     |
| Tous les titres de droit:               | Affiché     |
| Extrait détaillé des autres droits:     | Affiché     |
| Extrait détaillé des gages immobiliers: | Affiché     |

*(The following table content is extremely faint and largely illegible in the provided image. It appears to be a list of entries from a land register, with columns for date, registration number, and details of the rights or charges.)*

## Tableau de répartition des locaux

Page 34

(Voir également le tableau récapitulatif)

| Plan page | Valeur en % | Désignation Niveau Partie | LOCAUX  | Surfaces m <sup>2</sup> | Observations  | Vient de | Va à |
|-----------|-------------|---------------------------|---|-------------------------|---|----------|------|
|           | 277.014     |                           |   |                         |   |          |      |
|           |             |                           | <b>3<sup>ème</sup> ÉTAGE : NIVEAU 5 (suite)</b> |                         |   |          |      |
|           |             |                           | Report :  | 1302.1                  |   |          |      |
| 8         | 7.026 ✓     | 5 10                      | Appartement 3p.<br>Balcons                      | 90.4<br>17.6            | Le balcon repose pour 13.2m <sup>2</sup> sur la parcelle 3424, pour 4.3m <sup>2</sup> sur la parcelle 3422 et pour 0.1 m <sup>2</sup> sur la parcelle 3423C |          |      |
| 8         | 10.032 ✓    | 5 11                      | Appartement 5p.<br>Balcons                      | 138.6<br>24.5           | Le balcon repose pour 13.2m <sup>2</sup> sur la parcelle 3424 et pour 11.3m <sup>2</sup> sur la parcelle 3422   |          |      |
| 8         | 6.724 ✓     | 5 12                      | Appartement 3p.<br>Balcons                      | 92.9<br>17.4            | Le balcon repose pour 13.1m <sup>2</sup> sur la parcelle 3424 et pour 4.3m <sup>2</sup> sur la parcelle 3422  |          |      |
| 8         | 8.361 ✓     | 5 13                      | Appartement 4p.<br>Balcons                      | 115.3<br>20.9           | Le balcon repose pour 13.1m <sup>2</sup> sur la parcelle 3424 et pour 7.8m <sup>2</sup> sur la parcelle 3422  |          |      |
| 8         | 11.601 ✓    | 5 14                      | Appartement 5p.<br>Balcon                       | 138.4<br>46.1           | Le balcon repose pour 35.6m <sup>2</sup> sur la parcelle 3424 et pour 10.5m <sup>2</sup> sur la parcelle 3422   |          |      |
| 8         |             | 5 15                      | Entrée  | 25.3                    | P.C.  |          |      |
| 8         |             | 5 16                      | Entrée  | 25.3                    | P.C.  |          |      |
| 8         |             | 5 17                      | Entrée  | 25.3                    | P.C.  |          |      |
| 8         |             | 5 18                      | Entrée  | 25.3                    | P.C.  |          |      |
| 8         |             | 5 19                      | Entrée  | 28.7                    | P.C.  |          |      |
| 8         |             | 5 20                      | Entrée  | 25.3                    | P.C.  |          |      |
| 8         |             | 5 21                      | Entrée  | 25.3                    | P.C.  |          |      |
|           |             |                           |   | 2184.7                  |   |          |      |
|           | 320.758     |                           |   |                         |   |          |      |

Abréviations. DEP = dépendance – LA = local annexe – PC = partie commune – R = repose – U = unité

Fr. 4.50

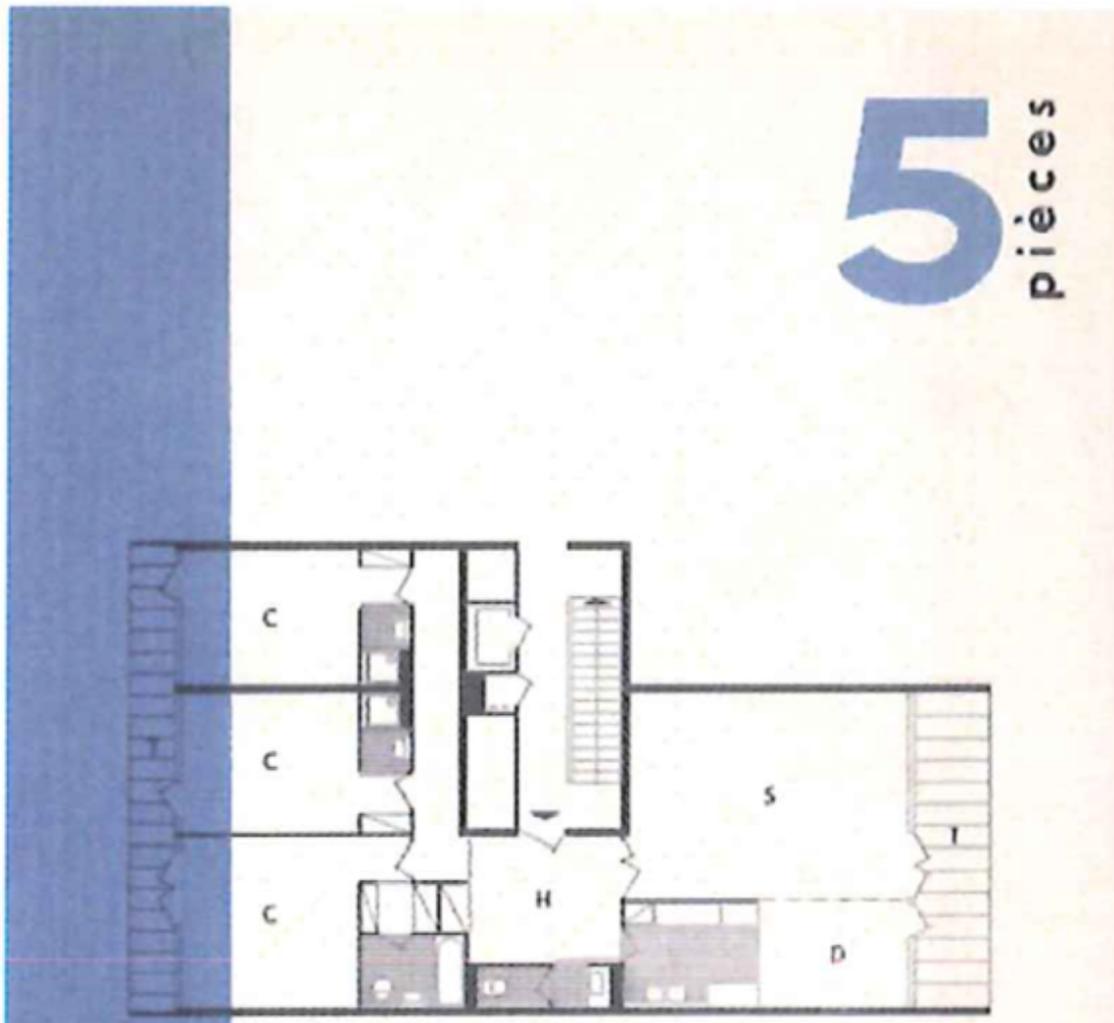
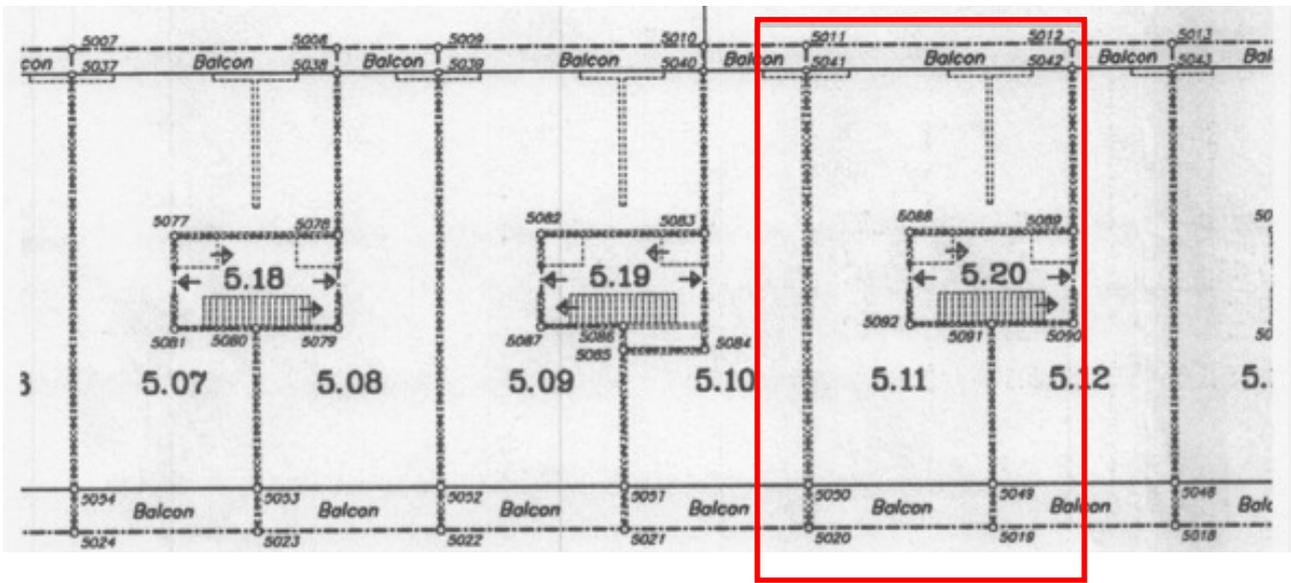




Photo 1: Façade Pignon



Photo 2: Façade Pignon



Photo 3: Angle Sud Est



Photo 4: Circulation au pied de l'immeuble



Photo 5: Entrée 11 -13



Photo 6: Décoration allée



Photo 7: Ascenseur



Photo 8: Façade coté parc



Photo 9: séjour



Photo 10: salle à manger



Photo 11: séjour



Photo 12: cuisine



Photo 13: chambre



Photo 14: chambre



Photo 15: salle de bain



Photo 16: chambre