



G E O F I C O S A

ARCHITECTURE - INGENIERIE - EXPERTISE

RAPPORT D'EXPERTISE

Mandant : Office des Poursuites Genève
Objet : Terrain avec habitation un logement
Situation de l'immeuble : Route de Chevrens 63
Commune : Anières (2)
Propriétaire : MAENDLY Laurent

TABLE DES MATIERES

1. DONNEES DU PROBLEME
2. ANNEXES
3. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES
4. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'OBJET

ETUDES & EXPERTISES IMMOBILIERES

Rue Saint-Joseph 34 – CP 1852 – 1227 Carouge
Tel. 022/308 19 13 – Fax 022/308 19 29
www.regies.ch

1. DONNEES DU PROBLEME

1.1 En général

Visite des lieux :	Le mercredi 29 mars 2023 en présence de Monsieur Laurent MAENDLY
Commune :	Anières (2)
Feuille :	38
Parcelle principale :	5974
Propriétaire :	MAENDLY Laurent
Situation :	Route de Chevrens 63
Bâtiments :	635 Habitation un logement 2106 Serre
Surface cadastrale :	3660 m ²
Surfaces bâtiments :	169 m ² – (bâtiment n°635) 17 m ² – (bâtiment n°2106)
Niveaux bâtiments :	3 ½ (sous-sol, rez inf, rez sup, 1 ^{er} étage)
Forme juridique :	En nom
Servitudes :	(D) Canalisations eaux usées et pluviales en charge de 5996, 5997 (C) Passage à pied et véhicules en faveur de 5996 (nord-est) (C) Canalisations diverses en faveur de 5996, 5997 (voir feuillet joint)
Mentions :	Restrictions du droit de propriété (droit à bâtir) – 10.04.2000 <u>Non assujettissement LDFR – 03.09.2001</u>
Gages immobiliers :	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF. 1'642'000,00, 1 ^{er} rang
Annotations :	Saisie(s) – 23.07.2021 Saisie(s) – 23.02.2022 Saisie(s) – 25.04.2022 Saisie(s) – 11.08.2022

<u>Assurances :</u>	Non communiquées.		
<u>Objets à cadastrer :</u>	Pas de modifications ou de nouveaux objets à ce jour		
<u>Divers :</u>	Habitation occupée par le propriétaire.		
	Etat locatif de la propriété :	CHF.	0.00/an
	Valeur locative retenue pour information :	CHF.	66'000.00/an

2. ANNEXES

- Plan d'ensemble SITG
- Extraits du plan cadastral
- Etat descriptif 5974
- Extrait du registre foncier 5974
- Prises de vue de la propriété extérieures et intérieures

3. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

3.1 Du terrain

- 3.1.1 Situation :
- La commune d'Anières, où se trouve la propriété, se situe au nord-est du centre de Genève, sur la rive gauche, à env. 12,0 km. Elle est bordée à l'est par la commune de Veigy-Foncenex (F), au sud par la commune de Corsier à l'ouest par le Léman et au nord par la commune d'Hermance.
 - La propriété se situe à l'est du centre du village d'Anières et est comprise dans un périmètre délimité par le chemin des Courbes à l'ouest, la route de Chevrens au sud, et le chemin des Hutins au nord.
 - La plupart des services, des commerces et des écoles, se trouvent au centre du village à env. 0,4 km.
 - Les transports publics principaux se situent au sud de la propriété, sur la route de Chevrens (arrêt Courbes).
 - La distance à la gare CFF de Cornavin est d'env. 15,0 km.
 - La distance à l'aéroport Cointrin est d'env. 20,0 km.
 - La distance aux accès des autoroutes, Bellevue et Thônex-Vallard, sont de 20,0 km et 15,0 km.
- 3.1.2 Environnement :
- AG Zone agricole
La zone agricole est 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. Les constructions et installations excédant les limites du développement interne sont subordonnées à l'adoption préalable, par le Conseil d'Etat, d'un plan localisé agricole.
- 3.1.3 Orientation :
- 360°
 - Ensoleillement : très bon
 - Vue : dégagée entièrement (au nord donnant sur le lac)
- 3.1.4 Nuisance :
- Faible
- 3.1.5 Topographie
- Parcelle de forme rectangulaire
 - Pente apparente (env. 6 m.) de sud-ouest à nord-est
- 3.1.6 Utilisation (C.U.S.):
- env. $(215/3660) = 0.06$ (sur l'ensemble de la parcelle)
- 3.1.7 Viabilisation :
- Complète
- Accessibilité :
- Au sud de la parcelle par la route de Chevrens
- Raccordements :
- Existants : E.C, E.U, eau, électricité, téléphone, gaz

3.2 Du (des) bâtiment (s)

- 3.2.1 Nature :
- La propriété comprend une habitation principale (635) divisée en deux parties. La partie principale érigée sur 3 niveaux (sous-sol - rez inf, rez sup et 1^{er}) reçoit la partie habitable de vie, la partie secondaire, érigée sur un seul niveau au rez, correspondant à un ancien garage et a été modifiée en partie habitable et comporte différentes pièces.
 - L'habitation principale a été réalisée en partie sur trois niveaux principaux et en partie sur un seul niveau, au milieu du XXe siècle (années 20-45). L'accès à la propriété se fait depuis le sud-ouest par le biais de la route de Chevrens.
 - Elle comprend au sous-sol, un local chaufferie (introduction existante pour le gaz), un local citerne, 3 pièces, dont une avec salle de douche attenante avec WC, une cave à vin et un WC séparé.
Au rez sup, une entrée avec dégagement, un WC séparé, une salle à manger et un grand séjour avec accès sur terrasse, une cuisine aménagée et équipée. Dans le prolongement, à savoir la deuxième partie au rez, 2 pièces dont une avec mezzanine et chacune accès sur la terrasse et jardin.
Au 1^{er} étage, 3 chambres une salle de douche et une salle de bains.
 - La parcelle 5974 possède également au sud-ouest une serre.
 - Environ une douzaine de places de parking se situe sur la propriété.

3.2.2 Construit(s): - Entre 1920 et 1945

3.2.3 Rénové(s): - Pas de rénovations importantes à notre connaissance depuis la transformation et l'agrandissement ayant eu lieu en 1999.
DD 96326/1 – ACCEPTE - 24.09.1999
transformation toiture pour création d'une chambre – Création de surfaces supplémentaires destinées à l'habitat ou aux activités (combles, surélévation, extension, etc.)
Avant 1996 voir aussi DD 11936/1 – DD 80556/1 – DD 91986/1

3.2.4 Cubes SIA (norme 116): - Hab. 635: - env. 950 m³

3.2.5 Surface brute exploitable : - env. 215 m²

NB. N'ayant pas à disposition tous les plans d'architectes ou un relevé précis des lieux, le cube SIA, a été calculé uniquement sur la base de la visite, de l'extrait cadastral et des plans à disposition. Une certaine imprécision peut donc demeurer dans l'approche du calcul de la valeur intrinsèque.

- 3.2.6 Distribution int. :
- Sous-sol : Accès par escaliers internes et également par l'extérieur du côté semi-excavé au sud-ouest, hall, local chaufferie mazout, local citerne, 3 pièces aménagées, une salle de douche avec WC, une cave à vin et un WC séparé.
 - Rez & (inf) : Accès par escaliers internes, grande pièce avec mezzanine et rez inf, un local pouvant servir de buanderie, wc – accès terrasse et jardin.
 - Rez sup. : Entrée avec dégagement, wc visiteurs, cuisine, séjour/salle à manger avec accès sur la terrasse.
 - 1^{er} étage : Couloir, salle de bains, 3 chambres dont une avec salle de douche privative.

* * *

3.3 Etat de l'immeuble (descriptif succinct)

3.3.1 Structure :

- Construction en partie excavée, comprenant une partie en maçonnerie lourde et une partie en béton armé. Pas de fissures apparentes.
- Fondations réalisées apparemment par radier général ou semelles.
- Murs porteurs en béton, plots ciment ou similaire.
- Murs de façade également en plots ciments ou similaire.
- Dalles d'étages en béton armé.
- Escaliers intérieurs en béton armé.
- En général, vieillissement normal de la structure.



3.3.2 Enveloppe :

- Toitures deux pans pour l'habitation, couverture en tuiles mécaniques, à contrôler.
- Rives et lambris bois, à rafraichir.
- Façades en crépi beige peint, à rafraichir.
- Soubassement et certains encadrements, en pierre de taille.
- Ferblanterie en cuivre, conforme et en bon état apparent.
- Isolation thermique et phonique de la villa, conforme.
- Menuiseries extérieures et intérieures PVC et alu, fenêtres et portes fenêtres avec vitrage isolant, conformes. Vitrage simple au sous-sol.
- Volets en alu pour les fenêtres et porte-fenêtres en bois ou autres.
- Degré de finition et entretien en général, de qualité moyenne à satisfaisante.



3.3.3 Aménagements int. :

- Galandages traditionnels en brique de terre cuite ou similaire.
- Revêtement des murs du r.d.c., 1^{er} et sous-sol: crépi peint, papiers peints, tapisserie en tissu.
- Revêtement des murs de la cuisine : faïences et peintures.
- Revêtement des murs des **salles d'eaux** : **faïences** et tapisserie.
- Revêtement des sols au r.d.c., 1^{er} & sous-sol : parquet massif, parquet flottant, granit, carrelages, vinyle et moquette.
- Revêtement des sols de la cuisine et des salles d'eau : carrelage.
- Plafonds peints pour le sous-sol et r.d.c. sup. et lambris peint pour le r.d.c. et 1^{er} étage.
- Marches et contremarches en granit, avec revêtement moquette pour **l'accès au 1^{er} étage**.
- Portes de séparation en menuiserie peinte.
- Degré de finition et entretien en général, de qualité très moyenne.



3.3.4 Equipements :

- S.d.b. : baignoire, lavabo double, w.c., revêtement carrelages, tapisserie et faïences.
- Salle de douche : lavabo, w.c. et bac à douche, carrelage et faïence.
- Agencement cuisine comprenant: évier, plaques de cuisson, four, hotte de ventilation et frigo-congélateur, diverses armoires de rangement et plan de travail en matériau polymère.
- Installation électrique incrustée dans les murs, conforme.
- Ventilation mécanique et naturelle dans les cuisines et électrique dans les salles d'eaux.
- Local chaufferie avec production mazout et boiler, conforme.
- En général, équipement complet et **état d'entretien** satisfaisant.



- 3.3.5 Aménagements ext.:
- Chemin privé desservant la propriété ainsi que l'accès à des places de parking situées sur la parcelle au sud, réalisé en pavés autobloquants en ciment, en pavés en basalte et en dalles en pierre naturelle.
La zone parking extérieure peut recevoir 5 à 7 véhicules, la partie à l'intérieur de la propriété environ le même nombre.
 - Portail d'accès à la propriété, électrique mais actuellement en panne.
 - Terrasse en dalles ciment, pavée en basalte, granit et dalles en pierre naturelle. Chemin d'accès au jardin, en gravier.
 - Serre réalisée principalement en structure légère et en verre.
 - Jardin agrémenté de nombreuses essences (figuier, olivier, cèdre, saule, platane, etc.) ainsi que toute une partie dédiée à la culture de fleurs et de plantes diverses.
 - En général, les aménagements extérieurs sont en partie entretenus.



3.4 Appréciations générales

- 3.4.1 Bâtiment : - Moyen
- 3.4.2 Aménagements ext.: - Moyen, bon
- 3.4.3 Rénovations : - Une rénovation générale de la construction est nécessaire.
Prévoir à court terme, le contrôle de la production et distribution de chauffage, de l'eau, de la distribution électrique ainsi que la vérification des étanchéités des toitures.

NB. : Nous n'avons examiné ni la toiture, ni les autres parties de la construction qui sont cachées, couvertes ou défectueuses, si bien que nous ne sommes pas en mesure de confirmer que ces parties sont en bon état ou exemptes de dommages ou de défauts. De plus, **compte tenu de l'époque de construction** et des rénovations possibles du/des bâtiments, un diagnostic substances dangereuses, pourrait **s'avérer** nécessaire.

- 3.4.4 Situation :
- Bonne
 - Favorable : Excellente situation avec vue entièrement dégagée sur le lac dans un endroit calme (zone agricole), proche des transports publics, des petits services et des écoles.
 - Défavorable : Commune distante du centre de Genève.
Accès aux réseaux autoroutiers lointains.

* * *

4. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'OBJET

4.1 Valeur de remplacement

411	Coût de reconstruction hab. 635	950 m ³	950,00 CHF	902'500,00 CHF
412	Coût de reconstruction serre 2106	45 m ³	600,00 CHF	27'000,00 CHF
413	Aménagements extérieurs	3474 m ²	120,00 CHF	416'880,00 CHF
414	Taxes et frais d'introduction (411 à 413)	5%		<u>67'320,00 CHF</u>
				1'413'700,00 CHF
415	Vétusté 35% de 411 à 414			<u>% 494'700,00 CHF</u>

TOTAL VALEUR DE REMPLACEMENT 919'000,00 CHF

4.2 Valeur du terrain (3660 m²)

422	Estimation selon marché (2'000,00 CHF/m ² pour 860 m ² – ZAG-5)			1'720'000,00 CHF
423	Estimation selon marché (200,00 CHF/m ² pour 2800 m ² - ZAG)			<u>560'000,00 CHF</u>

TOTAL VALEUR DU TERRAIN 422 + 423 **2'280'000,00 CHF**

Calcul de la valeur du terrain en zone agricole – Non assujéti LDFR – part prépondérante selon à CUS 0.25

SPB retenue : 215 m² sur 25% : 860 m² considéré au prix du marché de la 5^{ème} zone
 Solde du terrain en ZA non assujettie : 2800 m²

4.3 Valeur intrinsèque

431	Valeur de remplacement			919'000,00 CHF
432	Valeur du terrain			<u>2'280'000,00 CHF</u>

TOTAL VALEUR INTRINSEQUE 3'199'000,00 CHF

=====

4.4 Valeur de rendement – non pertinente

441	Valeur locative brute annuelle acceptée			66'000,00 CHF
442	Charges admises 20%			<u>% 13'200,00 CHF</u>
443	Valeur locative nette			52'800,00 CHF

444 Capitalisé à 5.00% brut* 1'320'000,00 CHF

TOTAL VALEUR DE RENDEMENT 1'320'000,00 CHF

*	Taux de base Int. hyp. retenu		1.50%	
	Supplément au TIH	logement	1.50%	
	Supplément TC	âge + de 10 ans	<u>2.00%</u>	
	Taux retenu		5.00%	

4.5 Valeur vénale

Compte tenu de la nature l'objet, considéré pour un usage propre en tant que maison d'habitation et non à des fins de rendement, la valeur vénale retenue par l'expert est basée sur la valeur intrinsèque.

Valeur retenue arrondie : (VI=VV)

3'200'000,00 CHF

=====

4.6 Stabilité de la valeur

4.6.1 Favorable : Conjoncture favorable à ce jour pour ce type de bien au regard de sa situation exceptionnelle et de sa configuration permettant des prix du marché pouvant être supérieurs de 10% à 20% à la valeur vénale ou objective retenue ci-dessous.

4.6.2 Défavorable : Densification nulle de la parcelle indépendamment de l'existant, au regard de sa classification en zone AG et des restrictions de droits à bâtir.

4.7 Possibilités de réalisation au moment de l'expertise

- 4.7.1 A la location: Bonne
- 4.7.2 A la vente : Bonne
- 4.7.3 Amélioration de ces possibilités en cas de rénovations ? Oui
- 4.7.4 Le terrain non construit peut-il être mis en valeur par lui-même ? Non

5. CONCLUSION

Fort de ce qui précède, l'Expert admet que la propriété citée en titre, sise route de Chevrens 63, sur la commune d'Anières, faisant l'objet du présent rapport en son état actuel, peut être estimée, en tant que parcelle en zone agricole (désassujettie LDFR), compte tenu de ce qui a pu être examiné, de la situation et de l'environnement, pour une valeur vénale de :

CHF. **3'200'000,00**

Fait à Genève, le 27 avril 2023

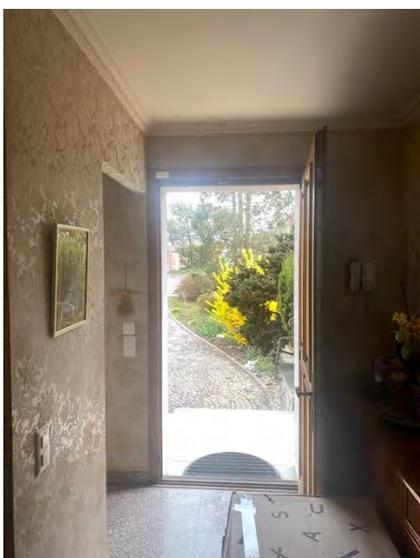
Pour l'Expert : 
 Flavio BRISOTTO
 Régisseur et courtier en immeubles diplômé
 Expert immobilier - Membre CEI





Servitude passage en fav. 5996





Rez sup





1er



Rez inf



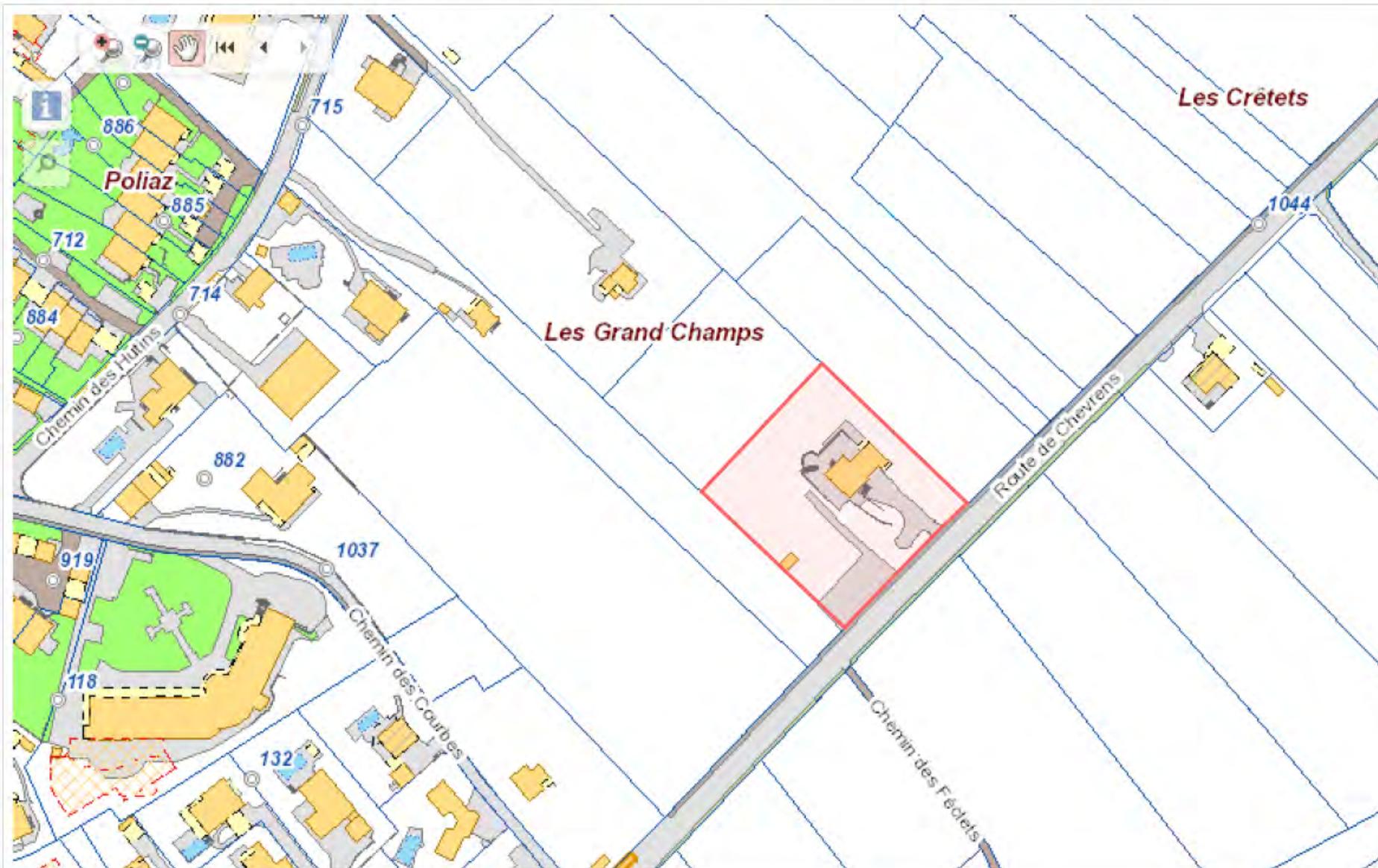
Sous-sol



Vue verrière n° 2106 (à droite)



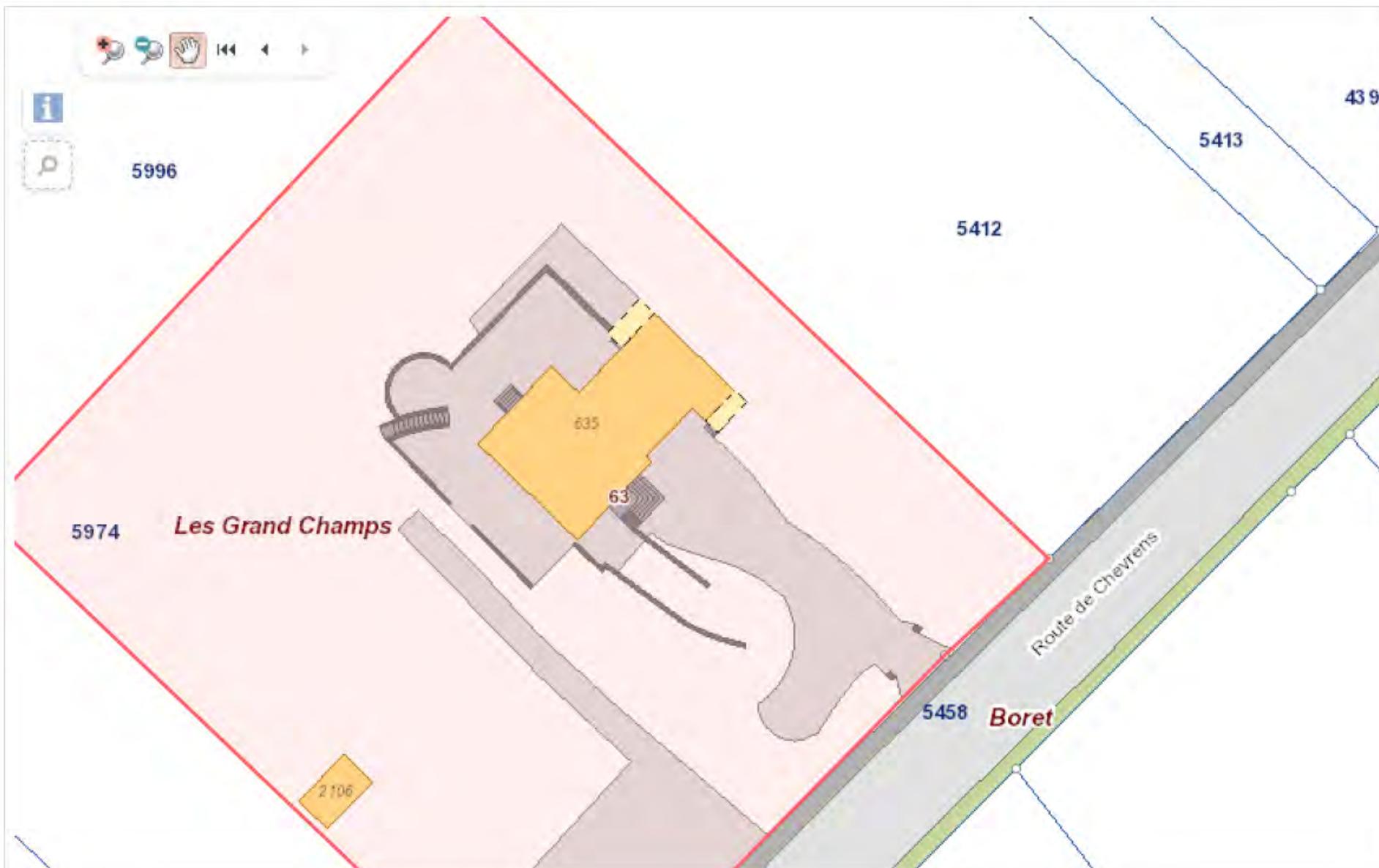
Commune : Anières (2)
Immeuble : 5974



Commune : Anières (2)
Immeuble : 5974



Commune : Anières (2)
Immeuble : 5974





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 30.09.2022

Commune:	Anières (2)		
Immeuble No:	5974	Type: Privé	Surface(m2): 3660
Plan(s) No(s):	38		
Nom Local(locaux):	Les Grand Champs		

BATIMENT(S)

No: 2106	Surface (m2 sur parcelle): 17	Surface totale (m2): 17
Destination:	Serre	

No: 635	Surface (m2 sur parcelle): 169	Surface totale (m2): 169
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Route de Chevrens 63	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 2/5974

MAENDLY Laurent, 01.08.1967, né(e) MAENDLY



Extrait du registre foncier Bien-fonds Anières / 5974

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6602 Anières
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	5974
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 79658 04563 46
Surface	3'660 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Les Grand Champs
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Serre, N° bâtiment: 2106, 17 m ² Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 635, 169 m ² Route de Chevrens 63, 1247 Anières
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle	
MAENDLY Laurent, 01.08.1967	03.04.2006 2006/3339/0 Donation

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

10.04.2000 2989	Restrictions du droit de propriété (droits à bâtir) - Modification Pj.2172 du 19.03.2002 - ID.2006/004329 EREID: CH6627000000057928687
03.09.2001 7184	Non assujettissement LDFR ID.2006/004328 EREID: CH6627000000057928586

Servitudes

15.03.2002 2111	(C) (Type C) Passage à pied et véhicules ID.2004/049119, 49342 EREID: CH6627000000054864380 en faveur de B-F Anières/5996
15.03.2002 2111	(D) (Type G) Canalisation pour les eaux usées ID.2004/049120, 49343-A EREID: CH6627000000054864481 à charge de B-F Anières/5996 à charge de B-F Anières/5997
15.03.2002 2111	(D) (Type G) Canalisation pour les eaux pluviales ID.2004/049122, 49344-A EREID: CH6627000000054864683 à charge de B-F Anières/5996 à charge de B-F Anières/5997
15.03.2002 2111	(C) (Type G) Canalisation pour l'eau potable ID.2004/059448, 49339 EREID: CH6627000000054864077 en faveur de B-F Anières/5996 en faveur de B-F Anières/5997
15.03.2002 2111	(C) (Type G) Canalisation pour l'électricité ID.2004/059449, 49340 EREID: CH6627000000054864178 en faveur de B-F Anières/5996 en faveur de B-F Anières/5997
15.03.2002 2111	(C) (Type G) Canalisation pour le téléphone ID.2004/059450, 49341 EREID: CH6627000000054864279 en faveur de B-F Anières/5996 en faveur de B-F Anières/5997

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

23.07.2021 2021/8163/0	Saisie(s) ID.2021/005341 EREID: CH66270000000088727385
23.02.2022 2022/1983/0	Saisie(s) ID.2022/002292

25.04.2022 2022/4601/0 EREID: CH6627000000090661072
 Saisie(s) ID.2022/004192
 11.08.2022 2022/8897/0 EREID: CH6627000000091232168
 Saisie(s) ID.2022/006673
 EREID: CH6627000000092137375

Texte contrat

Servitude, (Type C) Voir plan
 Passage à pied et véhicules, ID.2004/049119, Voir conditions 49342
 Servitude, (Type G) Voir plan
 Canalisation pour les eaux usées, ID.2004/049120, Voir conditions 49343-A
 Rapport de droit A
 Servitude, (Type G) Voir plan
 Canalisation pour les eaux pluviales, ID.2004/049122, Voir conditions 49344-A
 Rapport de droit A
 Servitude, (Type G) Voir plan
 Canalisation pour l'eau potable, ID.2004/059448, Voir conditions 49339
 Servitude, (Type G) Voir plan
 Canalisation pour l'électricité, ID.2004/059449, Voir conditions 49340
 Servitude, (Type G) Voir plan
 Canalisation pour le téléphone, Voir conditions ID.2004/059450, 49341

Droits de gage immobilier

15.02.2017 2017/1512/0 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'642'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2004/049886, Droit de gage individuel
 EREID: CH6627000000072418173
 Porteur BANQUE CANTONALE DE GENEVE, société anonyme de droit public, GENEVE (IDE: CHE-105.981.074)

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 25.09.2022 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:	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