



G E O F I C O S A

ARCHITECTURE - INGENIERIE - EXPERTISE

RAPPORT D'EXPERTISE A LA VALEUR VENALE

Mandant	:	Office des poursuites - Genève
Objets	:	Terrain situé en zone agricole <i>Parcelle n°173</i>
Situation des terrains	:	Les Communes, Les Echenaz
Commune	:	JUSSY
Propriétaire	:	Communauté héréditaire EDARAF Sylvianne Louisa RAYMOND Dea GAUDET Mireille Henriette Alba RAYMOND Robert Gustave Angelo

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

1.1 DONNEES DU PROBLEME

Visite des lieux :	Mercredi 11 mai 2022 en présence de Monsieur Robert RAYMOND
Commune :	Jussy (29)
Feuille :	24
Parcelle :	173
Propriétaires :	Communauté héréditaire EDARAF Sylvianne Louisa – RAYMOND Dea GAUDET Mireille Henriette Alba – RAYMOND Robert Gustave Angelo
Forme juridique :	Propriété commune
Situation – nom local :	Les Communes, Les Echenaz
Bâtiments :	.-.
Surface cadastrale :	70035 m2
Mentions :	Améliorations foncières ID.2004/063465 Différentes saisies (voir feuillet RF 173 joint)
Servitudes :	Aucun(e)
Charges foncières :	Aucun(e)
Annotations :	(C) Emption, <u>jusqu'au 02.12.2021</u> en faveur de la SOCIETE COOPERATIVE DU CHATEAU, société coop, GENEVE Saisie(S) ID.2021/002033
Droits de gages immobiliers :	Aucun(e)
Grandes cultures :	Grandes cultures et flore adventice et flore des champs
Sols des plateaux :	Sols sur moraine de fond et moraine indifférenciée Sols bruns et bruns lessivés moyennement hydromorphes Sols à forte réserve en eau atteignant ou dépassant 100 mm et alimentés par une nappe profonde permanente Sols à ressuyage lent en profondeur Nappe perchée sur sous-sol peu perméable en dessous de 80 cm

Assurances : Non transmises

Location - culture : Exploitation personnelle – culture du Lupin

Objets à cadastrer : .-.

Divers : 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.



2. ANNEXES

- Plan d'ensemble SITG
- Etat descriptif 173
- Feuillet du Registre foncier 173
- Prises de vue extérieures de la parcelle

3. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

3.1 Du terrain

- 3.1.1 Situation :
- La commune de Jussy où se trouve la propriété, est au nord-est du canton, à env. 13,0 km. du centre de Genève. Elle est bordée au nord par la commune de Veigy-Foncenex (F), à l'est par la commune de Saint-Cergues (F), au sud par la commune de Presinge et à l'ouest par les communes de Choulex et Meinier.
 - La propriété se situe au sud-est du village de Jussy dans la région « Les Echenaz » et est comprise dans un périmètre délimité par le chemin des Communes au sud-est et le chemin des Meurets au nord-ouest.
 - L'accès à la propriété se fait au sud depuis les chemins.
 - La plupart des services et des petits commerces se trouvent au centre de la commune de Jussy à env. 0,4 km à l'ouest.
 - Les transports publics principaux se situent à proximité de la propriété.
 - La distance à la gare CFF de Cornavin est d'env. 14.0 km.
 - La distance à l'aéroport Cointrin est d'env. 16.0 km.
 - La distance à l'entrée de l'Autoroute Blanche (embranchement Thônex) est à env. 9,0 km.
- 3.1.2 Environnement :
- AG – zone agricole
- 3.1.3 Orientation parcelles :
- 360°
 - Ensoleillement : bon
 - Vue : dégagée
- 3.1.4 Nuisance :
- Nulle
- 3.1.5 Topographie :
- Parcelle de forme irrégulière
 - Pas de pente importante apparente
- 3.1.6 Utilisation réelle (C.U.S.) :
- .-.
- 3.1.7 Viabilisation :
- Non définie
- Accessibilités :
- Chemin des Communes et chemin des Meurets
- Raccordements :
- Existants : non vérifiés

3.2 Du (des) bâtiment (s), des aménagements extérieurs et des terrains agricoles

3.2.1 Nature : - Parcelle 173

Parcelle exploitée au niveau agricole ayant été cultivée cette année en plantation de lupin.



3.3 Appréciations générales

3.3.1 Bâtiments : - .-

3.3.2 Aménagements ext.: - Bonne

3.3.3 Rénovations : - .-

3.3.4 Situation : - Bonne

Favorable : Bonne orientation de la parcelle

Défavorable : .-

4. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'OBJET

A. PRECISIONS SUR L'ESTIMATION D'ENTREPRISES AGRICOLES A LA VALEUR VENALE

Les parcelles situées en zone agricole et dont les terrains ont une surface supérieure à 2500 m² (1500 m² pour les vignes) et sont exploitées à des fins agricoles, sont assujetties depuis le 01.01.1994 à la LDFR (loi fédérale sur le droit foncier rural), ce qui implique que la vente des biens, en dehors de la famille, doit faire l'objet d'une autorisation. Cette autorisation est accordée par la commission foncière agricole pour autant, entre autre, que l'acquéreur en devienne l'exploitant et que le prix ne soit pas surfait.

A l'intérieur de la famille, la possibilité pour un héritier de reprendre en entier une entreprise agricole à la valeur de rendement est possible, sous la condition claire de l'exploitation personnelle. Si l'héritier ne peut justifier de cette clause, il peut néanmoins revendiquer l'entreprise, mais à la valeur vénale.

A la valeur vénale, le prix n'est pas considéré comme surfait, si celui-ci ne dépasse pas la moyenne des cinq dernières années majorée de 5%, pour des entreprises agricoles comparables ou des terres dans la région concernée.

En outre, à Genève, la **Commission Foncière Agricole**, établi chaque année, un prix maximum licite. Ce prix a été fixé pour l'année 2022 et correspond à :

Fr. 8.--/m² pour le terrain agricole

Fr. 12.--/m² pour le terrain sis en zone agricole spéciale

Fr. 15.--/m² pour le terrain viticole (les terrains non plantés en vigne depuis plus de 10 ans peuvent perdre leur qualification, dès lors il n'y a plus de droits acquis)

Fr. 2.--/ m² pour les forêts (forêts faisant partie d'une entreprise agricole ou d'un immeuble à usage mixte (partie forêt/partie agricole))

A ces prix s'ajoute la valeur des installations et aménagements fixes (le drainage du terrain peut justifier une plus-value de Fr. 1.50 à 2.- par m², pour les vignes la valeur du capital plantes). Les valeurs devront être établies par expertises.

Renseignements obtenus auprès d'AgriGenève ainsi que de la Commission foncière agricole (CFA)

Commission Foncière Agricole c/o AgriGenève - Rue des Sablières 15 - 1242 Satigny

<https://www.agrigeneve.ch>

VALEUR VENALE DE LA PARCELLE 173

4.1 Valeur de remplacement

411	Coût de reconstruction	0 m3	0,00 Fr.	0,00 Fr.
412	Aménagements extérieurs	0 m2	0,00 Fr.	0,00 Fr.
413	Taxes et frais d'introduction (411 à 413)	5 %		0,00 Fr.
				0,00 Fr.
414	Vétusté 0% de 411 à 413			% 0,00 Fr.
				0,00 Fr.

TOTAL VALEUR DE REMPLACEMENT 0,00 Fr.

4.2 Valeur du terrain (70035 m2)

421	Estimation selon marché			0,00 Fr.
422	Estimation selon lett. A - C.F.A. (8,00 Fr * 70035 m2)			560'280,00 Fr.

TOTAL VALEUR DU TERRAIN 421+422 560'280,00 Fr.

4.3 Valeur intrinsèque

431	Valeur de remplacement			0,00 Fr.
432	Valeur du terrain			560'280,00 Fr.

TOTAL VALEUR INTRINSEQUE 560'280,00 Fr.

=====

4.4 Valeur de rendement

441	Valeur locative brute annuelle acceptée			0,00 Fr.
442	Charges admises 0 %			% 0,00 Fr.
443	Valeur locative nette			0,00 Fr.
444	Capitalisé à 0% brut			0,00 Fr.
445	Capitalisé à 0 % net			0,00 Fr.

TOTAL VALEUR DE RENDEMENT (444+445)/2 0,00 Fr.

=====

VALEUR VENALE ARRONDIE – PARCELLE 173

560'000,00 Fr.

5. CONCLUSION

Fort de ce qui précède, l'Expert admet que la propriété citée en titre, sise Les Communes, Les Echenaz, sur la commune de Jussy, faisant l'objet du présent rapport, peut être estimée, en tant que parcelle n°173 en zone agricole, compte tenu de ce qui a pu être examiné, de la situation, de l'environnement, pour une valeur vénale, en l'état de :

Fr. 560'000.00

Fait à Genève, le 31 mai 2022

Pour l'Expert :

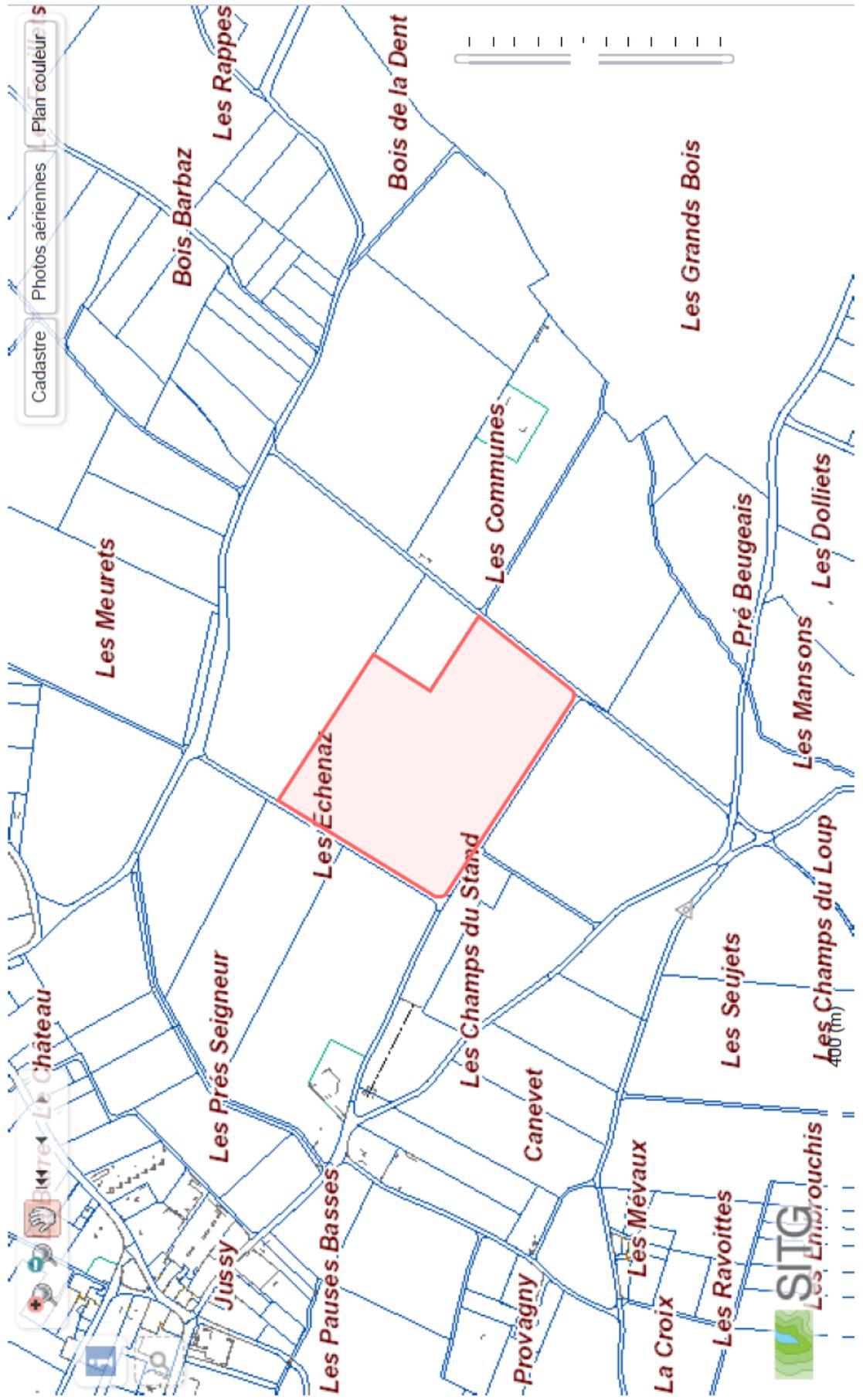
Flavio BRISOTTO

Régisseur et courtier en immeubles diplômé
Expert immobilier - Membre CEI – USPI

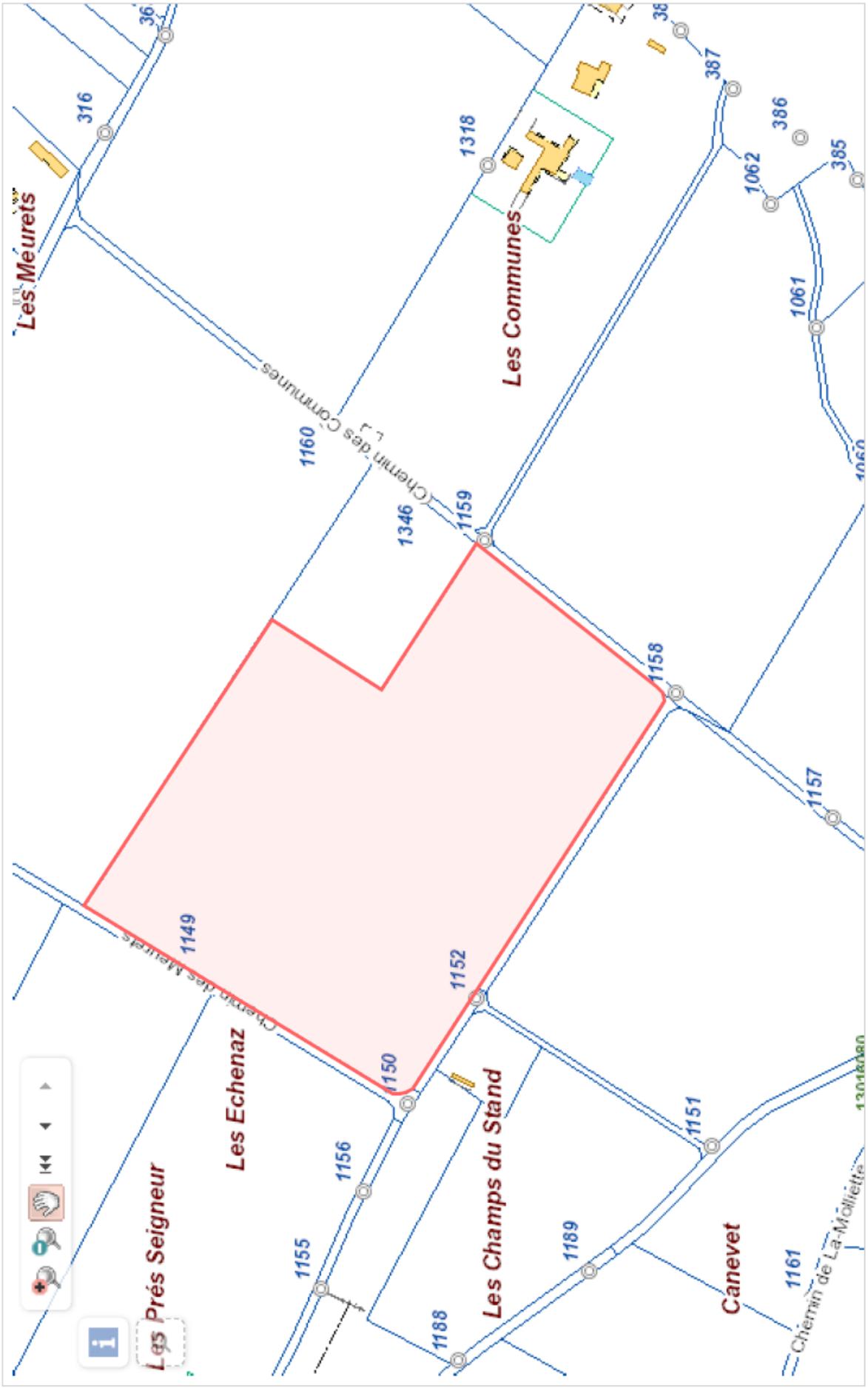
cei membre



Commune : Jussy (29)
Immeuble : 173



Commune : Jussy (29)
Immeuble : 173





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 21.02.2022

Commune:	Jussy (29)		
Immeuble No:	173	Type: Privé	Surface(m2): 70035
Plan(s) No(s):	24		
Nom Local(locaux):	Les Communes		
	Les Echenaz		

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 29/173

EDARAF Sylvianne Louisa, 22.11.1953, né(e) RAYMOND
GAUDET Mireille Henriette Alba, 08.05.1956, né(e) RAYMOND
RAYMOND Dea, 01.02.1932, né(e) MOCELLIN
RAYMOND Robert Gustave Angelo, 09.06.1959, né(e) RAYMOND

Extrait du registre foncier Bien-fonds Jussy / 173



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6626 Jussy
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	173
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 85136 58963 94
Surface	70'035 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Les Communes Les Echenaz
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété commune		
Communauté héréditaire,		
EDARAF Sylvianne Louisa, 22.11.1953,	02.12.2011	2011/12205/0 Héritage
RAYMOND Dea, 01.02.1932,	02.12.2011	2011/12205/0 Héritage
GAUDET Mireille Henriette Alba, 08.05.1956,	02.12.2011	2011/12205/0 Héritage
RAYMOND Robert Gustave Angelo, 09.06.1959,	02.12.2011	2011/12205/0 Héritage

Mentions

25.10.1989 8558	Améliorations foncières ID.2004/063465
30.08.2011 2011/8817/0	Saisie(s) d'une part c/ RAYMOND Robert (héritier) - Modification Pj. 9919 du 4.10.2011 - ID.2012/007379, R.saisie 4432.1
11.04.2013 2013/2901/0	Saisie(s) d'une part c/RAYMOND Robert ID.2013/003102, R.saisie 4524.1
29.01.2014 2014/633/0	Saisie(s) d'une part c/RAYMOND Robert (héritier) ID.2014/000639, R.saisie 4432.2
03.10.2014 2014/8599/0	Saisie(s) d'une part c/ RAYMOND Robert ID.2014/006369, R.saisie 4432.3
15.04.2015 2015/3470/0	Saisie(s) d'une part c/ RAYMOND Robert ID.2015/006576, R.saisie 4432.4
19.01.2018 2018/495/0	Saisie(s) d'une part c/RAYMOND Dea ID.2018/000434, R.saisie 4432.6

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

02.12.2011 2011/12206/0	(C) Emption, jusqu'au 02.12.2021 ID.2012/007554 en faveur de SOCIETE COOPERATIVE DU CHATEAU, société coopérative, GENEVE
24.03.2021 2021/2720/0	Saisie(s) ID.2021/002033

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

- 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.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :