

OBJET TERRAINS AGRICOLES

ADRESSE MOULIN DE VEIGY CH-1285 AVUSY

PARCELLES 1789, 1791 ET 2579

PROPRIETAIRES Monsieur Axel BOVIER
Monsieur Yann BOVIER

DONNEUR D'ORDRE Office cantonal des poursuites

RAPPORT D'EXPERTISE

DATE 05.12.2025

ARCHITECTE Belkacem Kendouci – architecte
Chemin de Compostelle 19
CH-1212 Grand-Lancy



TABLE DES MATIÈRES

1.	DONNEES GENERALES	3
2.	SITUATION GEOGRAPHIQUE	6
3.	DONNEES FONCIERES	7
4.	DESCRIPTIF DU BIEN-FONDS	8
5.	DETERMINATION DE LA VALEUR DU BIEN-FONDS	9
6.	COMMENTAIRES	10
7.	ANNEXES	11

1. DONNEES GENERALES

Parcelle 1789	
OBJET	TERRAIN AGRICOLE
ADRESSE	Moulin de Veigy CH-1285 Avusy
PARCELLE	1789
PROPRIETAIRES	Monsieur Axel BOVIER – quote-part 1/2 Monsieur Yann BOVIER – quote-part 1/2
ZONE CONSTRUCTION	Zone de bois et forêts
SURFACE PARCELLE	170 m ²
SERVITUDES	Aucune
MENTION	Aucune
GAGE IMMOBILIER	Aucun
PRÉCISION	Surface inconstructible

Parcelle 1791	
OBJET	TERRAIN AGRICOLE
ADRESSE	Moulin de Veigy CH-1285 Avusy
PARCELLE	1791
PROPRIETAIRES	Monsieur Axel BOVIER – quote-part 1/2 Monsieur Yann BOVIER – quote-part 1/2
ZONE CONSTRUCTION	Zone agricole
SURFACE PARCELLE	477 m ²
SERVITUDES	Aucune
MENTION	Aucune
GAGE IMMOBILIER	Aucun
PRÉCISION	Surface inconstructible de 169 m ² (35.4%)
EXPLOITATION	En vigne

Parcelle 2579	
OBJET	TERRAIN AGRICOLE
ADRESSE	Moulin de Veigy CH-1285 Avusy
PARCELLE	2579
PROPRIETAIRES	Monsieur Axel BOVIER – quote-part 1/2 Monsieur Yann BOVIER – quote-part 1/2
ZONE CONSTRUCTION	Zone agricole : 2'451 m ² (50.9%) Zone de bois et forêts : 2'361 m ² (49.1%)
SURFACE PARCELLE	4'812 m ²
SERVITUDES	Aucune
MENTION	Aucune
GAGE IMMOBILIER	Aucun
PRÉCISION	Surface inconstructible de 3'415 m ² (71.0%)

2. SITUATION GEOGRAPHIQUE

SITUATION	Les trois parcelles (1789, 1791 et 2579) se situent au sud de la commune d'Avusy, proches de la rivière de l'Aire. Elles sont situées en zone agricole et/ou en zone de bois et forêts. Elles sont elles-mêmes entourées de parcelles régies par les mêmes zones.
NUISANCE	Faible - Degré de sensibilité OPBIII
TOPOGRAPHIE 1789	Parcelle 1789 de forme rectangulaire Pente très importante de ~63.7% en direction du sud-ouest (côté du cours d'eau de l'Aire)
TOPOGRAPHIE 1791	Parcelle 1791 de forme rectangulaire Pente importante de ~26.5% en direction du sud-ouest (côté du cours d'eau de l'Aire)
TOPOGRAPHIE	Parcelle 2579 de forme polygonale Pente importante de ~24.1% en direction du sud (côté du cours d'eau de l'Aire)
VIABILISATION	Aucune
ACCESSIBILITE	Moulin de Veigy depuis la route du Creux-de-Boisset
RACCORDEMENTS	Aucun raccordement

3. DONNEES FONCIERES

ADRESSE	Moulin de Veigy CH-1285 Avusy
PARCELLES	1789, 1791 et 2579
PROPRIETÉS INDIVIDUELLES	Monsieur Axel BOVIER - quote-part 1/2 Monsieur Yann BOVIER - quote-part 1/2
NATURE DE LA PROPRIETE	Copropriété
SURF. PACELLE 1789	170 m ²
SURF. PACELLE 1791	477 m ²
SURF. PACELLE 2579	4'812 m ²
BATIMENT	Aucun (parcelles non constructibles)
SERVITUDES	Aucune
ACCES	Via chemin agricole
EAU, GAZ	Non
ELECTRICITE, TT	Non
CANALISATIONS	Pas de canalisations
MISE EN VALEUR	Pas de potentiel de droit à bâtir

4. DESCRIPTIF DU BIEN-FONDS

DESCRIPTIF DU BIEN-FONDS

Les parcelles se trouvent sur la commune d'Avusy en zone agricole et/ou en zone de bois et forêts sises chemin de Veigy. Leur situation éloignée des voies de circulation routière et proche de la rivière de l'Aire leur permet d'être épargnées du bruit.

La parcelle n°1789 est complètement en zone de bois et forêts.

La parcelle n°1791 est hors de la surface d'assolement mais fait partie des surfaces viticoles au titre de l'Ordonnance sur les paiements directs. Elle est bien exploitée en vigne.

La parcelle n°2579, n'est pas cultivée au sens agricole du terme et est située à 96.4 % dans le cadastre forestier (environ 4639 m² sur 4812 m²). De plus, cette parcelle est en totalité hors de la surface d'assolement et hors des surfaces recensées au paiements directs. En conséquence, la part en zone agricole de cette parcelle n° 2579 à Avusy ne pourra pas être estimée en tant que tel, la totalité de cette surface sera estimée en tant que zone de bois et forêts.

Les trois parcelles ne présentent aucune contrainte liée à une zone de site polluée, à une zone de risque naturel ou de protection des eaux.

5. DETERMINATION DE LA VALEUR DU BIEN-FONDS

<u>PARCELLE 1789</u>	<u>Zone de bois et forêts</u>
SURFACE PARCELLE	170 m ²
MECANISATION	-
ACCES	Bon
PENTE	~63.7%
PRIX AU M ²	3.0 CHF
VALEUR VENALE	510.00 CHF de 100% de la quote-part 255.00 CHF de 50% de la quote-part
<u>PARCELLE 1791</u>	<u>Parcelle viticole</u>
SURFACE PARCELLE	477 m ²
MECANISATION	Mécanisation possible
ACCES	Bon
PENTE	~26.5%
PRIX AU M ²	14.33 CHF
VALEUR VENALE	6'835.41 CHF de 100% de la quote-part 3'417.71 CHF de 50% de la quote-part
<u>PARCELLE 2579</u>	<u>Zone de bois et forêts</u>
SURFACE PARCELLE	4812 m ²
MECANISATION	-
ACCES	Bon
PENTE	~24.1%
PRIX AU M ²	3.5 CHF
VALEUR VENALE	16'842.00 CHF de 100% de la quote-part 8'421.00 CHF de 50% de la quote-part

6. COMMENTAIRES

L'architecte soussigné certifie avoir conduit personnellement la présente expertise, avoir œuvré de manière la plus objective et avoir fait tout son possible pour s'assurer que les données indiquées dans ce rapport soient correctes.

Il atteste au surplus, qu'il ne possède aucun droit sur le bien expertisé et qu'il n'a aucun lien d'association avec les parties intéressées.

Les valeurs ne sont à considérer qu'à la date de l'expertise. Toute variation du marché immobilier et des taux hypothécaires devra faire l'objet d'une réactualisation de l'expertise.

L'architecte doit considérer dans le cadre de ce mandat que la part de copropriété de Monsieur Axel BOVIER qui est de 50% de la part de chacune des trois parcelles. Sur la base des documents annexés, de la visite effectuée et des renseignements obtenus, l'architecte admet que ces parcelles peuvent être estimées aux montants ci-dessous.

Parcelle 1789

Valeur vénale :

Total pour 50% de quote-part : 255.00 CHF

Parcelle 1791

Valeur vénale :

Total pour 50% de quote-part : 3'417.71 CHF

Parcelle 2579

Valeur vénale :

Total pour 50% de quote-part : 8'421.00 CHF

Valeur vénale totale de 50% de
quote-part des 3 parcelles
susmentionnées

12'093.71 CHF

Fait à Genève le 05 décembre 2025

RAPPORT ETABLI PAR

Belkacem KENDOUCI – architecte HES SO

7. ANNEXES

REPORTAGE PHOTOS
EXTRAITS FONCIER

REPORTAGE PHOTOS

PARCELLE 2579



PARCELLE 2579



PARCELLE 1789



PARCELLE 1791



Rédigé par bk le 05.12.2025

Extrait du registre foncier Bien-fonds Avusy / 1789



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6604 Avusy
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1789
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH176389366522
Surface	170 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Moulin de Veigy
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

COP Avusy 6604/1789-1 sur 1/2
COP Avusy 6604/1789-2 sur 1/2

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

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
Numéro de radiation:
Structure détaillée de la propriété:
ID des autres droits:
ID des gages immobiliers:
Tous les titres de droit:
Extrait détaillé des autres droits:
Extrait détaillé des gages immobiliers:

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché

Extrait du registre foncier Part de copropriété Avusy / 1789-1



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6604 Avusy
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1789-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH987112807702
Immeuble de base	B-F Avusy 6604/1789
Quote-part	1/2
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
BOVIER Axel, 28.06.1965

16.12.1991 6417 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
27.11.2024 2024/12921/0

Saisie(s) ID.2024/009314

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

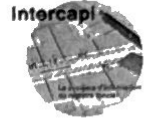
1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers". la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang), la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
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.
Numéro de radiation.
Structure détaillée de la propriété.
ID des autres droits.
ID des gages immobiliers.
Tous les titres de droit.
Extrait détaillé des autres droits.
Extrait détaillé des gages immobiliers.

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché

Extrait du registre foncier Bien-fonds Avusy / 1791



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6604 Avusy
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1791
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH936581639677
Surface	477 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Moulin de Veigy
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

COP Avusy 6604/1791-1 sur 1/2
 COP Avusy 6604/1791-2 sur 1/2

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

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:
 Numéro de radiation:
 Structure détaillée de la propriété:
 ID des autres droits:
 ID des gages immobiliers:
 Tous les titres de droit
 Extrait détaillé des autres droits.
 Extrait détaillé des gages immobiliers

Non affiché
 Non affiché
 Non affiché
 Affiché
 Affiché
 Affiché
 Affiché
 Affiché

Extrait du registre foncier Part de copropriété Avusy / 1791-1



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6604 Avusy
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1791-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH991277718080
Immeuble de base	B-F Avusy 6604/1791
Quote-part	1/2
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
BOVIER Axel, 28.06.1965

16.12.1991 6417 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

27.11.2024 2024/12921/0

Saisie(s) ID.2024/009314

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

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:
Numéro de radiation:
Structure détaillée de la propriété:
ID des autres droits:
ID des gages immobiliers:
Tous les titres de droit.
Extrait détaillé des autres droits.
Extrait détaillé des gages immobiliers:

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché

Extrait du registre foncier Bien-fonds Avusy / 2579



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6604 Avusy
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2579
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH576387536547
Surface	4'812 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Moulin de Veigy
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

COP Avusy 6604/2579-1 sur 1/2
 COP Avusy 6604/2579-2 sur 1/2

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

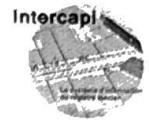
1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
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:
 Numéro de radiation:
 Structure détaillée de la propriété:
 ID des autres droits:
 ID des gages immobiliers:
 Tous les titres de droit:
 Extrait détaillé des autres droits:
 Extrait détaillé des gages immobiliers:

Non affiché
 Non affiché
 Non affiché
 Affiché
 Affiché
 Affiché
 Affiché
 Affiché

Extrait du registre foncier Part de copropriété Avusy / 2579-1



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6604 Avusy
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2579-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH107780731240
Immeuble de base	B-F Avusy 6604/2579
Quote-part	1/2
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
BOVIER Axel, 28.06.1965

16.12.1991 6417 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

27.11.2024 2024/12921/0

Saisie(s) ID:2024/009314

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 :

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

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché



Extrait du cadastre des sites pollués

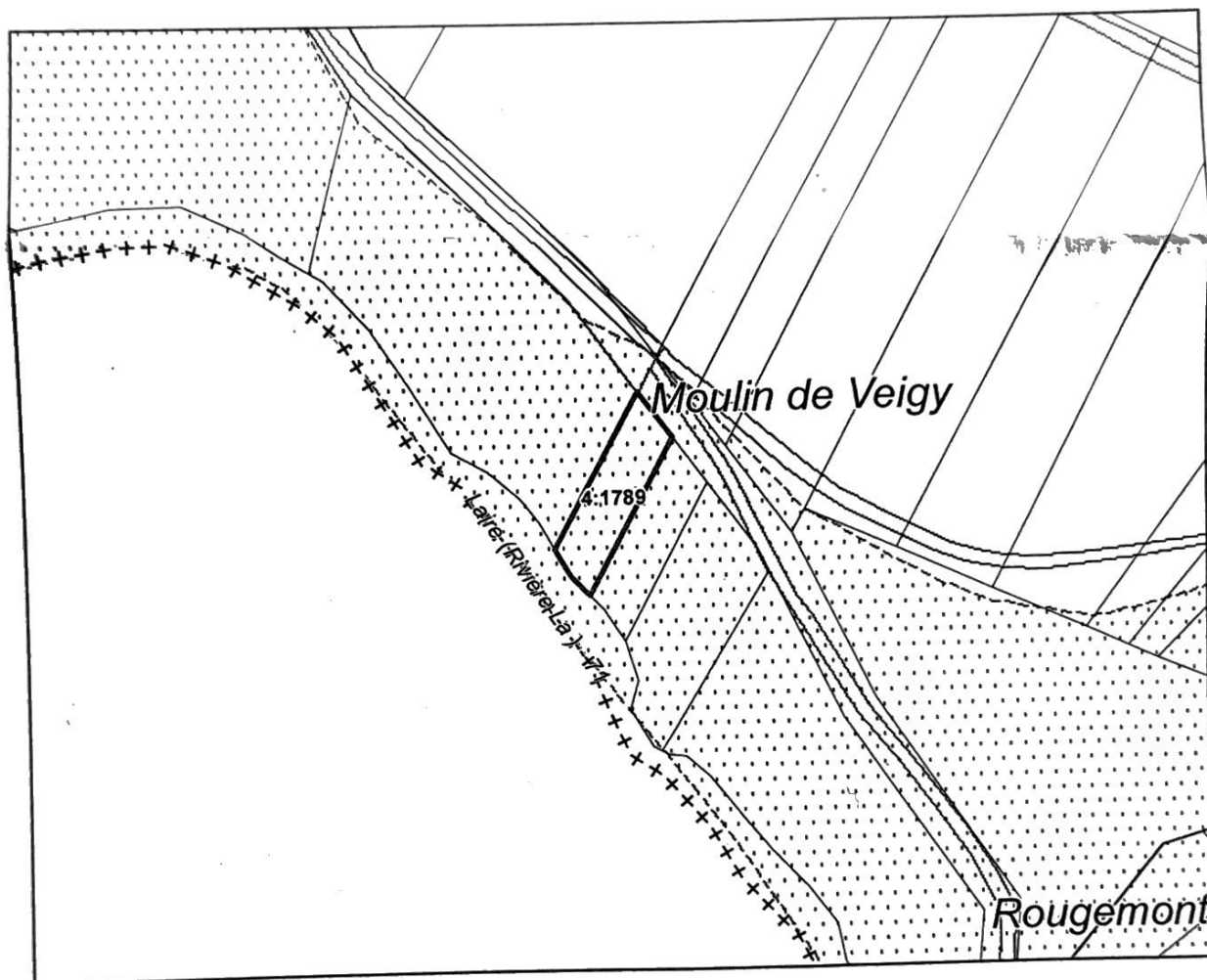
Echelle: 1:1 000

Commune(s): Avusy
Parcelle(s): 4:1789

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas inscrite(s), en l'état, dans le cadastre des sites pollués.

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.

Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette (ces) parcelle(s). Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende:

Limite(s) parcelle(s)





Extrait du cadastre des sites pollués

Echelle: 1:1 000

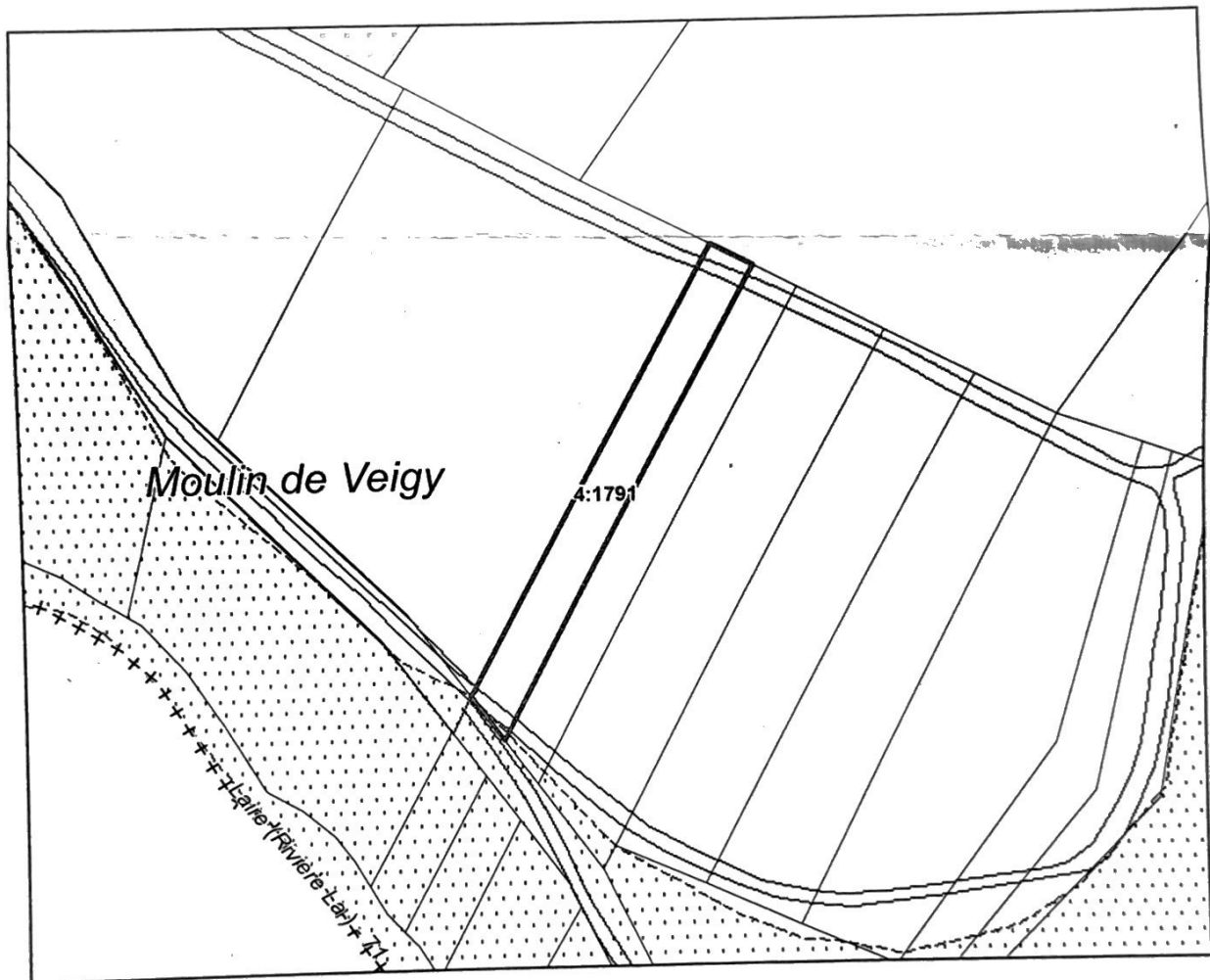
Commune(s): Avusy

Parcelle(s): 4:1791

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas inscrite(s), en l'état, dans le cadastre des sites pollués.

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.

Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette (ces) parcelle(s). Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende:

Limite(s) parcelle(s)





Extrait du cadastre des sites pollués

Echelle: 1:1 000

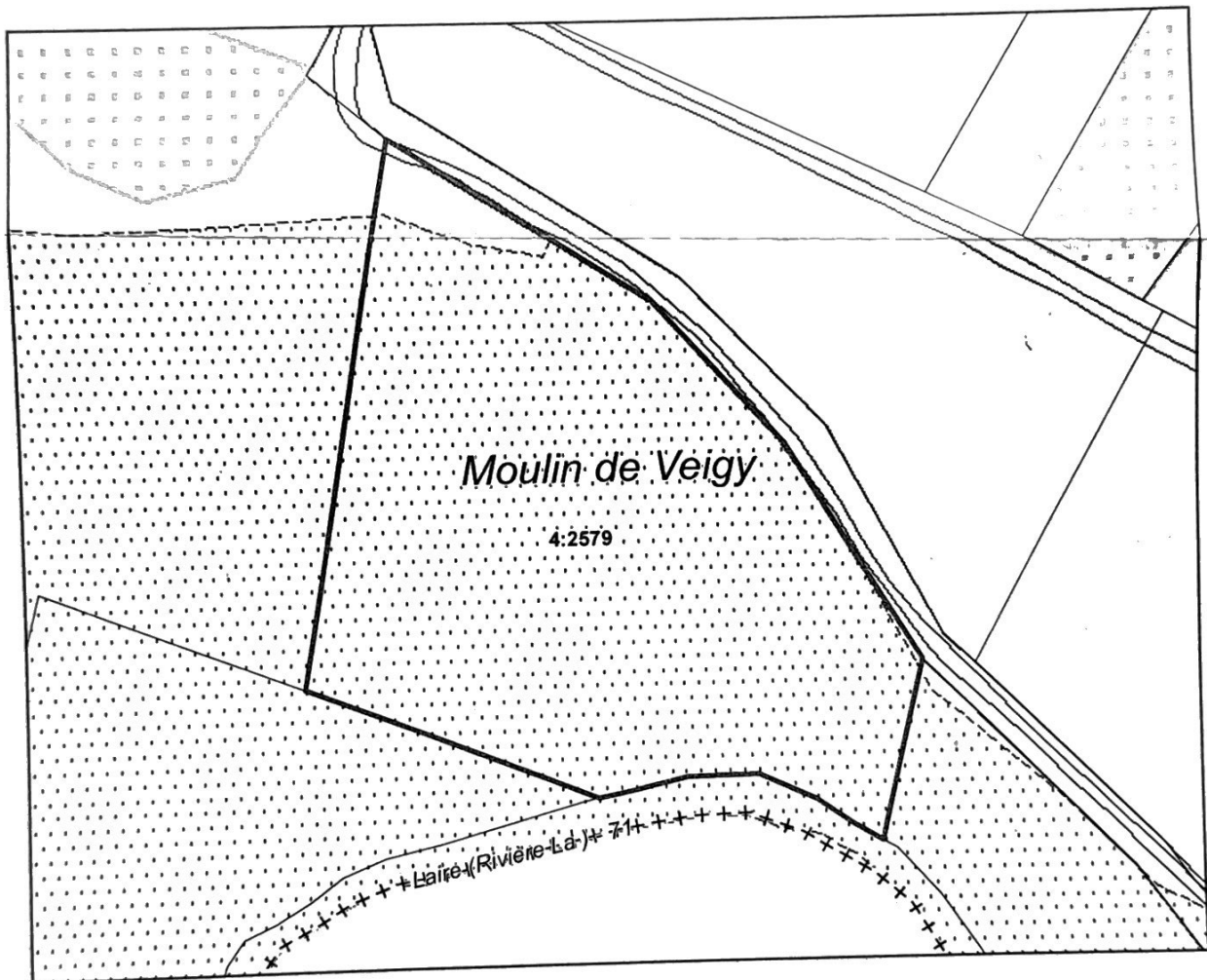
Commune(s): Avusy

Parcelle(s): 4:2579

La ou les parcelle(s) représentée(s) ci-dessous n'est ou ne sont pas inscrite(s), en l'état, dans le cadastre des sites pollués.

Il convient toutefois de préciser qu'une non-inscription dans le cadastre des sites pollués n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site.

Elle signifie qu'aucune information, notamment historique, et selon les critères de l'OFEV en la matière (Etablissement du cadastre des sites pollués, OFEFP, 2001), n'a permis de suspecter une forte probabilité de pollution sur cette (ces) parcelle(s). Elle peut également signifier que des investigations ont été réalisées.



Légende:

Limite(s) parcelle(s)





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 06.10.2025

Commune:	Avusy (4)		
Immeuble No:	1789	Type: Privé	Surface(m2): 170
Plan(s) No(s):	19		
Nom Local(locaux):	Moulin de Veigy		

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 4/1789

BOVIER Axel, 28.06.1965, né(e) BOVIER
BOVIER Yann, 05.07.1967, né(e) BOVIER



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 06.10.2025

Commune:	Avusy (4)		
Immeuble No:	1791	Type: Privé	Surface(m2): 477
Plan(s) No(s):	19		
Nom Local(locaux):	Moulin de Veigy		

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 4/1791

BOVIER Axel, 28.06.1965, né(e) BOVIER
BOVIER Yann, 05.07.1967, né(e) BOVIER



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 06.10.2025

Commune:	Avusy (4)		
Immeuble No:	2579	Type: Privé	Surface(m2): 4812
Plan(s) No(s):	19		
Nom Local(locaux):	Moulin de Veigy		

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 4/2579

BOVIER Axel, 28.06.1965, né(e) BOVIER
BOVIER Yann, 05.07.1967, né(e) BOVIER



30m

Sur

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE DT - DIRECTION DE L'INFORMATION DU TERRITOIRE

Extrait du plan de base : 15

Parcelle n° : 1789, 1791, 2579

Echelle 1:2 500

Commune : **Avusy**



<http://www.cadastre.ch/legende>

Date: 06.10.2025

Extrait dépourvu de la foi publique

N° extrait: FC0F-AA32-50EF-4941-8003-85E6-6877-A0D8

