G E O F I C O S A
ARCHITECTURE - INGENIERIE - EXPERTISE

RAPPORT D'EXPERTISE

Mandant	:	Office des poursuites - Genève
Objets		
Ft n°1357-1	:	Appartement, terrasse – lot 2.01 (rdc)
Ft n°1357-4	:	Appartement – lot 2.04 (rdc)
Ft n°1357-11	:	Appartement, balcon – lot 4.03 (2ème étage)
Ft n°1357-12	:	Appartement – lot 4.04 (2ème étage)
Situation des objets	:	Chemin du Presbytère 5-7
Commune	:	Genthod (25)
Propriétaire	:	WICHT Denis Charles

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-Joesph 34 – CP 1852 – 1227 Carouge
Tel. 022/308 19 19 – Fax 022/308 19 29
www.regies.ch

1. DONNEES DU PROBLEME

1.1 En général

Visite des lieux :	Vendredi 11 juillet 2025 en présence des locataires		
Commune :	Genthod (25)		
Feuille :	9		
Parcelle de base :	1357		
Propriétaire :	WICHT Denis Charles		
Situation :	Chemin du Presbytère 5-7		
Bâtiments :	719 Habitation à plusieurs logements (ch., du Presbytère 5) 720 Habitation à plusieurs logements (ch., du Presbytère 7)		
Surface cadastrale :	2852 m2		
Surfaces bâtiments :	719 338 m2 720 231 m2		
Surface P.P.E. concernée :	2.01	168.00 m2	Appartement
		18.00 m2	Terrasse
		186.00 m2	
	2.04	66.00 m2	Appartement
	4.03	130.00 m2	Appartement
		17.00 m2	Balcon
		147.00 m2	
	4.04	82.00 m2	Appartement
Lot & °/°° concernés :	2.01	**107** °/°°	Appartement – terrasse
	2.04	**40** °/°°	Appartement
	4.03	**84** °/°°	Appartement – balcon
	4.04	**50** °/°°	Appartement
Niveaux concernés :	2 (rdc et 2ème étage)		
Forme juridique :	PROPRIETE PAR ETAGES		
Servitudes Fts 1357-1, 4, 11, 12 :	Usage de cave et de place de stationnement (voir feuillets)		
Gages immo. Fts 1357-1, 4, 11, 12 :	Voir feuillets joints *(total de CHF 4'550'000.00 pour chaque feuillet sur 3 rangs)*		
Mentions Fts 1357-1, 4, 11, 12 :	Règlement PPE ID.2004/068426 Sur feuillet principal (1357) : *Gage sur les parts ID.2014/003751*		
Annotations Fts 1357-1, 4, 11, 12 :	Réquisition de vente ID.2025/001328		

Assurances s/parc. 1357 :	ALLIANZ - Police n° T80.2.541.630 *(couverture bâtiment & RC)* Valeur d'assurance au 08.11.24 : CHF 6'901'400.00		
Gérance de la PPE :	Moser Vernet & Cie SA		
Objets à cadastrer :	Pas de modifications ou de nouveaux objets à ce jour		
Divers :	Appartements occupés par plusieurs locataires		
	- Etat locatif total remis y.c charges :	CHF	147'252.00/an
	- Valeur locative totale retenue pour info :	CHF	141'752.00/an
	Le lot 4.04 a fait l'objet de gros travaux de rafraichissement récemment, pas de demande d'autorisation préalable effectuée à notre connaissance.		

2. ANNEXES

- Plan d'ensemble SITG
- Extrait du plan cadastral
- Etat descriptif 1357
- Feuillets du Registre foncier 1357, 1357-1, 1357-4, 1357-11& 1357-12
- Extrait du cahier de répartition des locaux
- Etat locatif remis par le gérant légal
- Copie de la police assurance combinée bâtiment et RC ALLIANZ
- Prises de vues extérieures des bâtiments
- Prises de vues intérieures des lots

3. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

3.1 Du terrain

3.1.1 Situation :

- La commune de Genthod, où se trouve la propriété, est au nord du canton, à env. 7.0 km du centre de Genève. Elle est bordée à l'est par le Lac Léman au sud par la commune de Bellevue, à l'ouest par la commune de Collex-Bossy et au nord par la commune de Versoix.
- La propriété est comprise dans un périmètre délimité par la route de Valavran à l'ouest, le chemin du Presbytère au nord et le chemin de la Gandole au sud.
- La plupart des services et des commerces ainsi que les écoles se situent à env. 0.5 km à l'ouest et au nord dans le centre de Genthod.
- Les transports publics principaux (lignes ND & V) se situent à la route de Valavran – arrêt Genthod Village, à env. 0.5 km.
- La distance à la gare CFF de Genthod-Bellevue est d'env. 1.0 km.
- La distance à l'aéroport de Cointrin est d'env. 7.0 km.
- La distance à l'entrée de l'autoroute de contournement R.N. 1a (bretelle de Bellevue) est à env. 2.5 km.

3.1.2 Environnement :

- Zone 4BP
  La 4ème zone 4B protégée (rurale) est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements ; des activités peuvent y être autorisées (gabarit max. 10m). Applicable aux villages et aux hameaux de la campagne genevoise.

3.1.3 Orientation :

- 270° (pour les 4 lots)
- Ensoleillement : bon (pièces de vie exposées sud-ouest, balcon du lot 4.03 sud-ouest, pièce de vie et terrasse du lot 2.01 sud-est)
- Vue : dégagée et sur parc arrière de la PPE *(parcelle 1357)*

3.1.4 Nuisance :

- Moyenne – *degré de sensibilité OPB II*
  Attention : proximité immédiate du couloir aérien de l'aéroport de Cointrin

3.1.5 Topographie :

- Parcelle de forme rectangulaire à trapézoïdale

3.1.6 Utilisation (C.U.S.) :

- env. (1878/2852) = 0.65 (totalité de l'immeuble sans P.C. et combles)

3.1.7 Viabilisation :
- Complète

Accessibilité :
- Chemin du Presbytère et chemin de la Gandole (portail piéton)

Raccordements :
- Existants : E.C, E.U, eau, électricité, gaz, téléphone, téléréseau.

3.2 Du (des) bâtiment (s)

3.2.1 Nature :

DES BÂTIMENTS 719 et 720

- *Les immeubles 719 et 720, de plans rectangulaires irréguliers, ont été réalisés sur 5 niveaux (du sous-sol aux combles) au cours des années 60 et sont mitoyens l'un à l'autre.*
- *Ils comprennent des caves, des locaux communs et techniques au rez, des appartements avec terrasse ou balcon du rez-de-chaussée au 2ème étage, accessibles par la cage d'escalier commune.*

DE L'APPARTEMENT – Feuillet n°1357-1

- **Le lot 2.01, est un appartement considéré comme 7.5 pièces avec terrasse, pignon et disposant d'une triple exposition, situé au rez-de-chaussée. Son accès se fait par le biais de la cage d'escaliers communs.**

DE L'APPARTEMENT – Feuillet n°1357-4

- **Le lot 2.04, est un appartement considéré comme 3 pièces traversant situé au rez-de-chaussée. Son accès se fait par le biais de la cage d'escaliers communs.**

DE L'APPARTEMENT – Feuillet n°1357-11

- **Le lot 4.03, est un appartement considéré comme 6.5 pièces avec balcon, traversant, situé au 2ème étage. Son accès se fait par le biais de la cage d'escaliers communs.**

DE L'APPARTEMENT – Feuillet n°1357-12

- **Le lot 4.04, est un appartement considéré comme 4 pièces, pignon bénéficiant d'une triple exposition et situé au 2ème étage. Son accès se fait par la cage d'escaliers communs.**

3.2.2 Construit(s) :

- Au cours des années 60 (entre 1961 et 1970)

3.2.3 Protection :

- Recensement architectural du canton de Genève : intérêt secondaire

3.2.4 Rénové(s) :

- Rénovation d'un appartement au 1er étage – APA 35112/1 (2011 - ABANDONNE)
- Rénovation d'un appartement au 2ème étage – APA 304641/1 (2019 - CADUQUE)

3.2.5 Cubes SIA (norme 116) :

- *Habitation 719 et 720 :*	- *env.*	*7400 m3*	
- Lot 2.01 – appart. - terrasse	- env.	650 m3	(y.c. prorata des PC)
- Lot 2.04 – appart.	- env.	240 m3	(y.c. prorata des PC)
- Lot 4.03 – appart. - balcon	- env.	520 m3	(y.c. prorata des PC)
- Lot 4.04 – appart.	- env.	300 m3	(y.c. prorata des PC)

3.2.6 Surfaces P.P.E. : concernées

- Lot 2.01 – appart. - terrasse	- env. 186.00 m2
- Lot 2.04 – appart.	- env. 66.00 m2
- Lot 4.03 – appart. - balcon	- env. 147.00 m2
- Lot 4.04 – appart.	- env. 82.00 m2

NB. N'ayant pas à disposition tous les plans d'architectes ou un relevé précis des lieux, le cube SIA norme 116 ainsi que les surfaces ont été calculés uniquement sur la base de la visite, de l'extrait cadastral et des documents à disposition. Une certaine imprécision peut donc demeurer dans l'approche du calcul de la valeur intrinsèque.

3.2.7 Distribution intérieure PPE du feuillet n°1357-1 :

FT 1357-1 - rdc - 2.01 : - Appartement sis ch. du Presbytère 5 comprenant :

Un vestibule avec placards intégrés donnant accès à un espace nuit comprenant un hall, 2 chambres, une salle de bains et une suite parentale avec salle de bains, double vasque et un wc. Le hall principal dessert un wc visiteurs, une chambre, un bureau, une cuisine indépendante et un séjour/salle à manger avec cheminée donnant une terrasse.

A noter que l'appartement nécessite un rafraichissement, principalement au niveau des sanitaires (moisissures sur les peintures, les joints ciments et souples).

- Surface PPE totale	- env.	186 m2	
- *Surface PPE*		*168 m2*	*(appartement)*
- *Surface PPE*		*18 m2*	*(terrasse)*

FT 1357-4 - rdc - 2.04 : - Appartement sis ch. du Presbytère 5 comprenant :

Un couloir avec placards intégrés donnant accès à une cuisine indépendante, une chambre, une salle de bains, des wc indépendants et un séjour double exposition.

- Surface PPE totale	- env.	66 m2	

FT 1357-11 – 2ème ét. - 4.03 : - Appartement sis ch. du Presbytère 7 comprenant :

Un vestibule donnant accès à une cuisine indépendante ainsi qu'à un séjour avec cheminée et une salle à manger avec un balcon filant. L'espace nuit est accessible par le couloir principal, disposant de placards intégrés et desservant 3 chambres ainsi qu'une salle de bains avec wc. A noter que l'appartement est actuellement vacant et a récemment fait l'objet de travaux de rafraichissement (peintures, parquets, électricité et agencement de cuisine neufs). Le chantier n'est pas terminé, la dépose des protections, la réalisation des finitions et du nettoyage n'ont pas été effectués.

- Surface PPE totale	- env.	147 m2	
- *Surface PPE*		*130 m2*	*(appartement)*
- *Surface PPE*		*17 m2*	*(balcon)*

FT 1357-12 - 2ème ét. - 4.04 : - Appartement sis ch. du Presbytère 7 comprenant :

Un couloir avec placards intégrés donnant accès à une cuisine indépendante, deux chambres, une salle de bains, des wc indépendants et un séjour double exposition.

- Surface PPE totale	- env.	82 m2

3.3 Etat de l'immeuble (descriptif sommaire)

3.3.1 Structure :

- Construction mixte réalisée en béton armé et en maçonnerie lourde.
- Fondations en béton armé ou similaire.
- Revêtement en ciment des sols des locaux communs au sous-sol.
- Dalles sur sous-sol et d'étages réalisées en béton armé ou similaire.
- Murs porteurs centraux en béton et en maçonnerie.
- Murs de séparations au sous-sol en béton et, ou, en plots ciment.
- Une cage d'escalier en béton armé avec revêtement marbre, main courante et garde-corps type fer forgé.
- Séparation des caves en maçonnerie.
- Murs, dalles en béton armé.
- Vieillissement normal de structure, très bon état d'entretien.





3.3.2 Enveloppe :

- Toiture en croupes (4 pans), couverture en tuiles mécaniques.
- Façades béton enduite.
- Portes d'entrées des immeubles bois massif ajourées avec croisillons.
- Balcons droits, garde-corps et main courante réalisés en structure métallique.
- Isolation thermique de l'immeuble, conforme.
- Isolation phonique, conforme.
- Encadrements des fenêtres extérieures, en pierre.
- Fenêtres en menuiserie PVC ou similaire, vitrages isolants triple épaisseur, volets et stores aluminium à lamelles.
- Encadrements en marbre, portes d'accès des appartements, en bois vernis.
- En général, enveloppe conforme et très bien entretenue.





3.3.3 Aménagements int. : - Lots 2.01, 2.04, 4.03 et 4.04 :

- Revêtement des murs :
  Papiers, peinture, pour les pièces de vie et de nuit. Peintures et faïences pour les sanitaires et la cuisine.
- Revêtement des sols :
  Parquets mosaïques massifs (chêne à damier) pour les pièces de vie et de nuit, carrelages pour les sanitaires et la cuisine.
- Revêtements des sols des dépendances : carreaux type terre cuite/flammés pour le grenier, ciment pour les caves.
- Revêtements des plafonds : peintures dans toutes les pièces.
- Cheminées à foyer ouvert pour les lots 2.01 et 4.03, linteau et jambage des en bois massif, cœur et contre-cœur en brique.
- Porte palière en bois massif.
- Degré de finition et d'entretien en général de bonne qualité pour l'immeuble, moyenne qualité pour les lots 2.01, 2.04, 4.04 et de moyenne à bonne qualité pour le lot 4.03.





3.3.4 Equipements : - Lots 2.01, 2.04, 4.03 et 4.04 :

- Un vestibule avec rangements pour le lot 2.01, vestibule sans rangement pour le lot 4.03.
- Halls principaux des logements avec rangements pour l'ensemble des lots.
- Séjour/salle à manger pour les lots 2.01, 2.04 et 4.04, double séjour (ou séjour salle à manger semi indépendante) pour le lot 4.03.
- Pièces de vie donnant sur une terrasse exposée sud-est en béton pour le lot 2.01 et un balcon exposé sud-ouest pour le lot 4.03.
- Salles de bains avec baignoire pour l'ensemble des lots.
- Cheminée pour les lots 2.01 et 4.03.
- Cuisines aménagées (menuiseries hautes et basses, plans de travail en inox) et équipées pour les lots 2.01, 2.04 et 4.04 (hottes, plaques en fonte, four et réfrigérateur, équipement identique avec lave-vaisselle pour le lot 2.01). Cuisine semi-équipée pour le lot 4.03.
- Ventilation mécanique et naturelle pour les sanitaires.

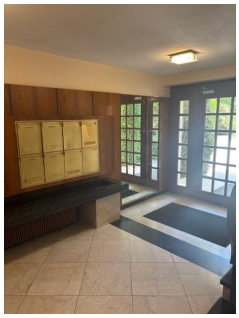
⚠ ***Des importantes traces de moisissures ont été constatées au niveau des joints d'étanchéité des sanitaires du lot 2.01.***





3.3.5 Communs & Aménagements ext. :

- Boites aux lettres laitonnées en aluminium ou similaire, conformes.
- Hall d'entrée, en marbre pour le sol, bois vernis et peinture pour les murs, marches d'escaliers en marbre, garde-corps en fer forgé, plafonds peints.
- Luminaires à détecteurs.
- Selon constat sur place, production de chaleur actuellement à gaz.
- Sols des paliers d'étages en marbre, murs et plafonds peints.
- Escaliers d'accès aux immeubles en béton carrelés.
- Cheminement piétonnier d'accès au parc commun en béton, bitume et partiellement dallé.
- Plusieurs essences d'arbres sur la parcelle.
- Très bon état d'entretien des communs et des aménagements extérieurs.





3.4 Appréciations générales

3.4.1 Bâtiments : - Bonne

Lots 2.01, 2.04 et 4.04 : - Moyenne

Lot 4.03 : - Bonne

3.4.2 Aménagements ext. : - Bonne

3.4.3 Rénovations : - Prévoir, à court terme, des travaux d'entretien des sanitaires du lot 2.01 et des travaux de rafraichissement sur l'ensemble des lots sauf le 4.03.

NB. : Nous n'avons examiné ni la charpente, 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 bâtiment, un diagnostic substances dangereuses pourrait s'avérer nécessaire.

3.4.4 Situation du lot : - Moyenne

- Favorable : Bâtiment situé dans un quartier calme et apprécie de la commune de Genthod, à proximité des commodités, de l'axe principal autoroutier et des bords du lac…
- Défavorable : Mais localisé à proximité immédiate du couloir aérien et sujet à ses nuisances sonores.

* * *

4. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'OBJET

4.1 Valeur de remplacement parcelle 1357

411	*Coût de reconstruction 719& 720*	*7400 m3*	*1250,00 CHF*	*9'250'000,00 CHF*
412	*Aménagements extérieurs*	*2283 m2*	*150,00 CHF*	*342'450,00 CHF*
413	*Taxes et frais d'introduction (411 à 413)*	*5 %*		*479'620,00 CHF*
				10'072'070,00 CHF
414	*Vétusté admise 20% de 411+412+413*			*% 2'014'470,00 CHF*
	TOTAL VALEUR DE REMPLACEMENT			***8'057'600,00 CHF***

4.2 Valeur du terrain (2852 m2)

421	*30% (30/70) de la valeur de remplacement sans vétusté*	*4'316'000,00 CHF*
422	*Estimation selon marché (CHF 1'500.00/m2)*	*4'278'000,00 CHF*
	TOTAL VALEUR DU TERRAIN (421+422)/2	***4'297'000,00 CHF***

4.3 Valeur intrinsèque

431	*Valeur de remplacement*	*8'057'600,00 CHF*
432	*Valeur du terrain*	*4'297'000,00 CHF*
TOTAL VALEUR INTRINSEQUE PARC. 1357		***12'354'600,00 CHF***
		==========

4.4.1 Valeur de rendement du lot 2.01

4411	Valeur locative brute annuelle	48'600,00 CHF
4412	Charges admises 15 %	% 7'290,00 CHF
4413	Valeur locative nette	41'310,00 CHF
4414	Capitalisé à 3.50% brut *	1'388'600,00 CHF
4415	Capitalisé à 3.00% net	1'377'000,00 CHF
	TOTAL VALEUR DE RENDEMENT (4414+4415)/2	**1'382'800,00 CHF**

4.4.2 Valeur de rendement du lot 2.04

4421	Valeur locative brute annuelle	20'856,00 CHF
4422	Charges admises 15 %	% 3'128,00 CHF
4423	Valeur locative nette	17'728,00 CHF
4424	Capitalisé à 3.50% brut *	595'900,00 CHF
4425	Capitalisé à 3.00% net	590'000,00 CHF
	TOTAL VALEUR DE RENDEMENT (4424+4425)/2	**593'000,00 CHF**

4.4.3 Valeur de rendement du lot 4.03

4431	Valeur locative brute annuelle admise	51'500,00 CHF
4432	Charges admises 15 %	% 7'725,00 CHF
4433	Valeur locative nette	43'775,00 CHF
4434	Capitalisé à 3.50% brut *	1'471'500,00 CHF
4435	Capitalisé à 3.00% net	1'459'000,00 CHF

TOTAL VALEUR DE RENDEMENT (4434+4435)/2 **1'465'250,00 CHF**

4.4.4 Valeur de rendement du lot 4.04

4441	Valeur locative brute annuelle	20'796,00 CHF
4442	Charges admises 15 %	% 3'119,00 CHF
4443	Valeur locative nette	17'677,00 CHF
4444	Capitalisé à 3.50% brut *	594'200,00 CHF
4445	Capitalisé à 3.00% net	589'200,00 CHF

TOTAL VALEUR DE RENDEMENT (4444+4445)/2 **591'700,00 CHF**

* Taux de base Int. Hyp. retenu 1.25%
Supplément au TIH logement PPE 1.00%
Supplément TC âge + de 10 ans 1.25%

Taux retenu 3.50%

4.5.1 Valeur intrinsèque du lot 2.01 - selon cube SIA 116

451	Appartement	650 m3	1450,00 CHF	942'500,00 CHF
452	Aménagements au prorata du m3 construit			30'000,00 CHF
452	Taxes et frais d'introduction	5%		48'600,00 CHF
				1'021'100,00 CHF
454	Vétusté admise 15%			% 153'100,00 CHF
455	Terrain au prorata du m3 construit			377'400,00 CHF

TOTAL VALEUR INTRINSEQUE lot 2.01 **1'245'400,00 CHF**

4.5.2 Valeur intrinsèque du lot 2.04 - selon cube SIA 116

451	Appartement	240 m3	1450,00 CHF	348'000,00 CHF
452	Aménagements au prorata du m3 construit			11'100,00 CHF
452	Taxes et frais d'introduction	5%		18'000,00 CHF
				377'100,00 CHF
454	Vétusté admise 15%			% 56'600,00 CHF
455	Terrain au prorata du m3 construit			139'300,00 CHF

TOTAL VALEUR INTRINSEQUE lot 2.04 **459'800,00 CHF**

4.5.2 Valeur intrinsèque du lot 4.03 - selon cube SIA 116

451	Appartement	520 m3	1500,00 CHF	780'000,00 CHF
452	Aménagements au prorata du m3 construit			24'000,00 CHF
452	Taxes et frais d'introduction	5%		40'000,00 CHF
				844'000,00 CHF
454	Vétusté admise 5%			% 42'000,00 CHF
455	Terrain au prorata du m3 construit			302'000,00 CHF

TOTAL VALEUR INTRINSEQUE lot 4.03 **1'104'000,00 CHF**

4.5.2 Valeur intrinsèque du lot 4.04 - selon cube SIA 116

451	Appartement	300 m3	1450,00 CHF	435'000,00 CHF
452	Aménagements au prorata du m3 construit			13'900,00 CHF
452	Taxes et frais d'introduction	5%		22'500,00 CHF
				471'400,00 CHF
454	Vétusté admise 15%			% 70'700,00 CHF
455	Terrain au prorata du m3 construit			174'200,00 CHF

TOTAL VALEUR INTRINSEQUE lot 4.04 **574'900,00 CHF**

4.6.1 Valeur intrinsèque du lot 2.01, selon rép. en °/°°

Appartement 107/1000 **12'354'600,00 CHF** **1'321'940,00 CHF**

4.6.2 Valeur intrinsèque du lot 2.03, selon rép. en °/°°

Appartement 40/1000 **12'354'600,00 CHF** **494'184,00 CHF**

4.6.3 Valeur intrinsèque du lot 4.03, selon rép. en °/°°

Appartement 84/1000 **12'354'600,00 CHF** **1'037'786,00 CHF**

4.6.4 Valeur intrinsèque du lot 4.04, selon rép. en °/°°

Appartement 50/1000 **12'354'600,00 CHF** **617'730,00 CHF**

4.7 Valeur comparative d'objets similaires en l'état

Lot 2.01 : Appartement env. 190 m2 env. 10'000,00 CHF/m2 1'900'000,00 CHF
(y.c. ¼ de la surface effective de la terrasse)

Lot 2.04 : Appartement env. 66 m2 env. 9'500,00 CHF/m2 627'000,00 CHF

Lot 4.03 : Appartement env. 135 m2 env. 10'500,00 CHF/m2 1'417'500,00 CHF
(y.c. ¼ de la surface effective du balcon)

Lot 4.04 : Appartement env. 82 m2 env. 10'000,00 CHF/m2 820'000,00 CHF

4.8.1 Valeur vénale du Ft 1357-1

Ft 1357-1	Valeur de rendement	1'382'800,00 CHF
	Valeur intrinsèque cube SIA 116	1'245'400,00 CHF
	Valeur intrinsèque en °/°°	1'321'940,00 CHF
	Valeur comparative	1'900'000,00 CHF

4.8.2 Valeur vénale du Ft 1357-4

Ft 1357-4	Valeur de rendement	593'000,00 CHF
	Valeur intrinsèque cube SIA 116	459'800,00 CHF
	Valeur intrinsèque en °/°°	494'184,00 CHF
	Valeur comparative	627'000,00 CHF

4.8.3 Valeur vénale du Ft 1357-11

Ft 1357-11	Valeur de rendement	1'465'250,00 CHF
	Valeur intrinsèque cube SIA 116	1'104'000,00 CHF
	Valeur intrinsèque en °/°°	1'037'786,00 CHF
	Valeur comparative	1'417'500,00 CHF

4.8.4 Valeur vénale du Ft 1357-12

Ft 1357-12	Valeur de rendement	591'700,00 CHF
	Valeur intrinsèque cube SIA 116	574'900,00 CHF
	Valeur intrinsèque en °/°°	617'730,00 CHF
	Valeur comparative	820'000,00 CHF

Vu la nature des objets, pouvant être considérés comme des biens à usage propre mais également à des fins de rendement, la valeur vénale retenue par l'expert sera liée à l'analyse des critères se rapprochant de la valeur de rendement, de la valeur intrinsèque en °/°° mais également par l'appréciation de la valeur comparative.

Valeur vénale retenue du Ft 1357-1 :	**1'425'000,00 CHF**
Valeur vénale retenue du Ft 1357-4 :	**543'000,00 CHF**
Valeur vénale retenue du Ft 1357-11 :	**1'255'000,00 CHF**
Valeur vénale retenue du Ft 1357-12 :	**635'000,00 CHF**
	==========

4.9 Stabilité de la valeur

4.9.1 Favorable : Conjoncture toujours porteuse à ce jour pour cette typologie d'appartements en PPE, considérée de bon standing, permettant des prix du marché, pouvant être supérieurs (10% à 15%) aux valeurs vénales ou objectives retenues ci-dessus (points 4.8.1 à 4.8.4).

4.9.2 Défavorable : Parcelle située à proximité du couloir aérien

5.0 Possibilités de réalisation au moment de l'expertise

5.0.1	A la location :	Bonne
5.0.2	A la vente :	Bonne
5.0.3	Améliorations de ces possibilités en cas de rénovations ?	Oui
5.0.4	Le terrain non construit peut-il être mis en valeur par lui-même ?	Non

6. CONCLUSION

Fort de ce qui précède, l'Expert admet que les objets cités en titre, sis chemin du Presbytère 5-7 sur la commune de Genthod, faisant l'objet du présent rapport en son état actuel, peuvent être estimés, en tant qu'appartements au rez-de-chaussée et deuxième étage, compte tenu de ce qui a pu être examiné, de la situation et de l'environnement pour des valeurs vénales de :

Fe n°1357-1 :

Lot 2.01 Appartement – terrasse au rez-de-chaussée
107/1000

1'425'000.00 CHF

Fe n°1357-4 :

Lot 2.04 Appartement au rez-de-chaussée
40/1000

543'000.00 CHF

Fe n°1357-11 :

Lot 4.03 Appartement – balcon au 2ème étage
84/1000

1'255'000.00 CHF

Fe n°1357-11 :

Lot 4.04 Appartement au 2ème étage
50/1000

635'000.00 CHF

Fait à Genève, le 8 septembre 2025

Pour l'Expert :

Flavio BRISOTTO
Régisseur et courtier en immeubles diplômé
Expert immobilier - Membre CEI



FACADE SUD-OUEST BÂT. 719



FACADE SUD-OUEST BÂT. 720



VUE OUEST BÂT. 719 & 720



VUE NORD-OUEST BÂT. 719 & 720



ENTREE BÂT. 719



HALL ENTREE BÂT. 719



ENTREE BÂT. 720



HALL ENTREE BÂT. 720



CAVES SOUS-SOL



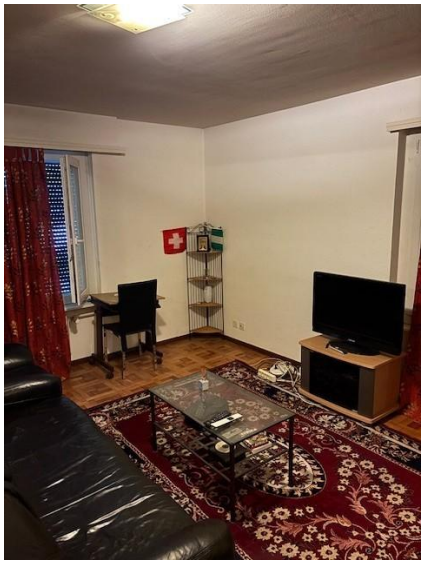
CHAUFFERIE SOUS-SOL



SEJOUR LOT 2.01



CUISINE LOT 2.01



SEJOUR LOT 2.04



CUISINE LOT 2.04



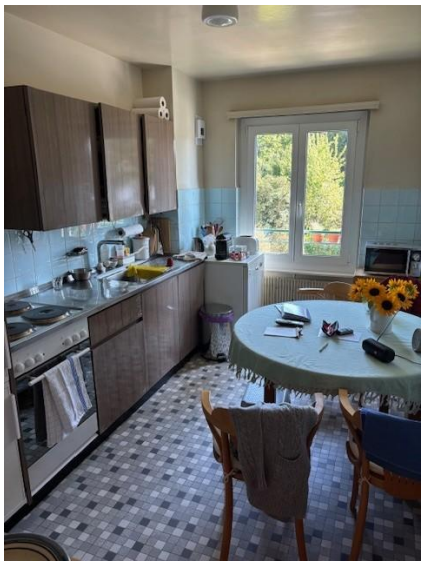
SEJOUR LOT 4.03



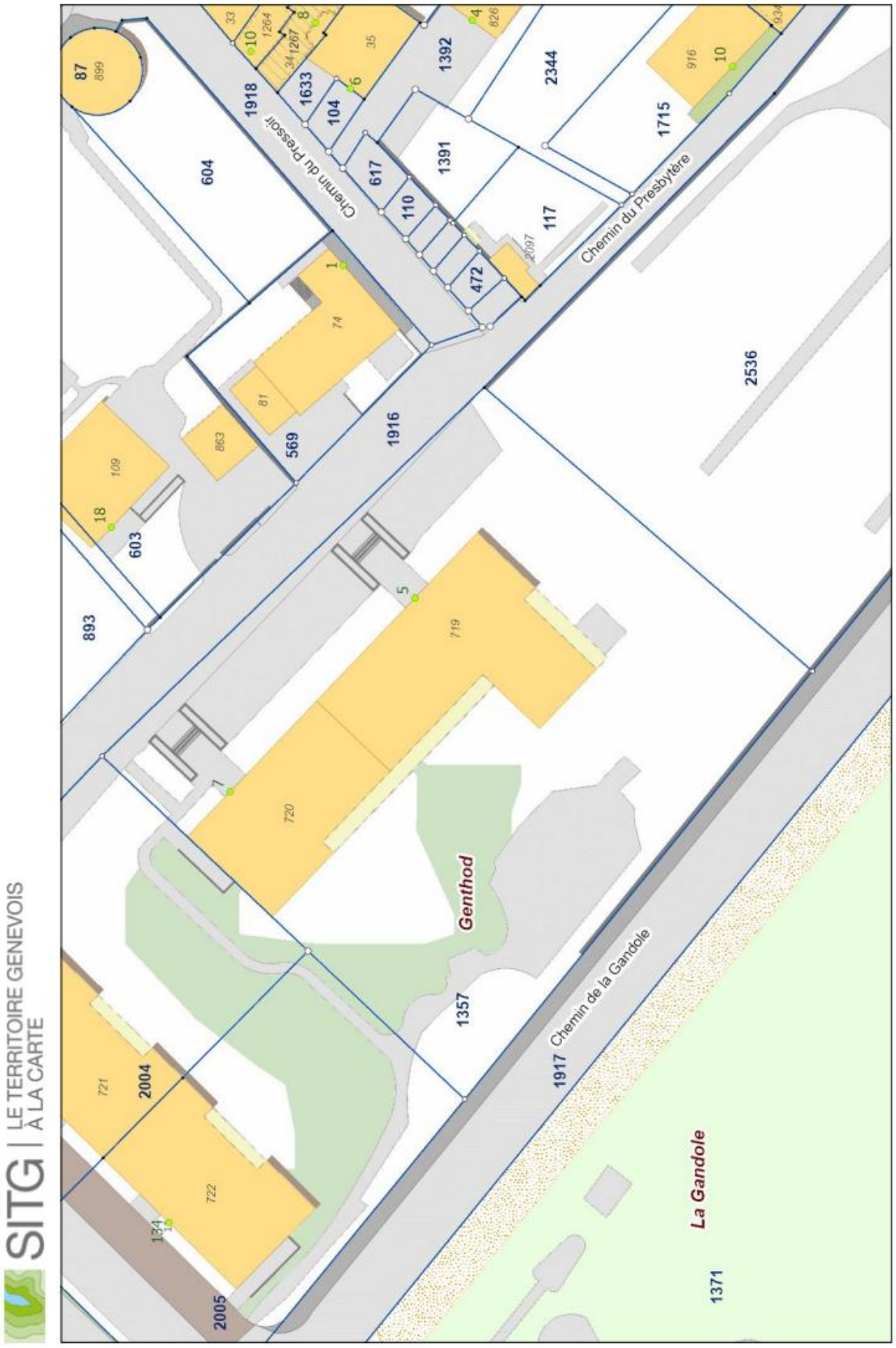
CUISINE LOT 4.03



SEJOUR LOT 4.04



CUISINE LOT 4.04


SITG | LE TERRITOIRE GENEVOIS À LA CARTE
Chemin du Presbytère
Chemin de la Gandole
Genthod
La Gandole
87
899
604
1918
1633
104
617
110
1391
1392
2344
1715
916
10
934
826
4
35
33
1264
1267
34
8
6
1
74
81
863
109
18
603
569
1916
472
2097
117
2536
893
719
5
720
7
721
2004
722
134
2005
1357
1917
1371

Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 19.08.2025

Commune:	**Genthod (25)**		
Immeuble No:	**1357**	Type: **Privé**	Surface(m2): **2852**
Plan(s) No(s):	**9**		
Nom Local(locaux):	**Genthod**		

BATIMENT(S)

No: **719**	Surface (m2 sur parcelle): **338**	Surface totale (m2): **338**	
Destination:	**Hab plusieurs logements**		
Adresse(s):	**Chemin du Presbytère 5**		

No: **720**	Surface (m2 sur parcelle): **231**	Surface totale (m2): **231**	
Destination:	**Hab plusieurs logements**		
Adresse(s):	**Chemin du Presbytère 7**		

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 25/1357

ABU SWAY Nadine, 08.10.1983, né(e) ABU SWAY
AHSANUDDIN Amna, 20.09.1972, né(e) AHSANUDDIN
BOCQUET-MAKHZANI Brigitte Marguerite Marcelle, 24.08.1957, né(e) BOCQUET
CHAUVILLE Roland Roudy, 12.11.1982, né(e) CHAUVILLE
DE WATTEVILLE Elisabeth Marie Anne Sarra, 10.04.1977, né(e) DE VALENCE DE MINARDIERE
DE WATTEVILLE Pierre Henri Raoul, 31.12.1972, né(e) DE WATTEVILLE
HERRERA Julian Artemio Arreza, 21.07.1965, né(e) HERRERA
JHUMRA Khurram Majid, 27.06.1972, né(e) JHUMRA
LUCCO-BORLERA Claudine Simone, 22.02.1946, né(e) DENEREAZ
SERRANO Delphine Laurence, 20.01.1972, né(e) PATTANO
STEFANOV Vladlen Stefanov, 27.02.1961
STEFANOVA Irena Gueorgueva, 23.08.1964, né(e) GUEKOVA
WICHT Denis Charles, 01.06.1954, né(e) WICHT

Extrait du registre foncier Bien-fonds Genthod / 1357



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6622 Genthod	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1357	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH636582634725	
Surface	2'852 m², Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local	Genthod	
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Habitation à plusieurs logements, N° bâtiment: 719, 338 m²	Chemin du Presbytère 5, 1294 Genthod
	Habitation à plusieurs logements, N° bâtiment: 720, 231 m²	Chemin du Presbytère 7, 1294 Genthod
Observations MO		
Observations RF	Cahier de PPE (2478 du 28.03.2002)	
Immeubles dépendants	Aucun(e)	

Propriété

PPE Genthod 6622/1357-1 sur 107/1'000
PPE Genthod 6622/1357-2 sur 89/1'000
PPE Genthod 6622/1357-3 sur 84/1'000
PPE Genthod 6622/1357-4 sur 40/1'000
PPE Genthod 6622/1357-5 sur 117/1'000
PPE Genthod 6622/1357-6 sur 89/1'000
PPE Genthod 6622/1357-7 sur 84/1'000
PPE Genthod 6622/1357-8 sur 50/1'000
PPE Genthod 6622/1357-9 sur 117/1'000
PPE Genthod 6622/1357-10 sur 89/1'000
PPE Genthod 6622/1357-11 sur 84/1'000
PPE Genthod 6622/1357-12 sur 50/1'000

Mentions

18.06.2014 2014/5064/0	Gage sur les parts ID.2014/003751

Servitudes

21.04.1838 DI1-506	(C) (Type D) Restriction d'affectation ID.2004/017490, 18402 en faveur de B-F Genthod 6622/2536
03.03.1965 A362	(C) (Type C) Passage public à pied et pour tous véhicules ID.2004/020341, 21300 en faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE
03.03.1965 A362	(D) (Type A) Distances et vues droites ID.2004/020342, 21301 à charge de B-F Genthod 6622/2004 à charge de B-F Genthod 6622/2005
03.03.1965 A362	(C) (Type G) Canalisation d'eaux usées ID.2004/020343, 21302 en faveur de B-F Genthod 6622/2004 en faveur de B-F Genthod 6622/2005
03.03.1965 A362	(D) (Type C) Passage à pied ID.2004/020344, 21303 à charge de B-F Genthod 6622/2004
03.03.1965 A362	(C) (Type F) Destination de parc ID.2004/020345, 21304-A en faveur de B-F Genthod 6622/2004 en faveur de B-F Genthod 6622/2005
03.03.1965 A362	(D) (Type F) Destination de parc ID.2004/020346, 21304-B à charge de B-F Genthod 6622/2004 à charge de B-F Genthod 6622/2005
03.03.1965 A362	(C) (Type F) Destination de chaufferie ID.2004/020347, 21305 en faveur de B-F Genthod 6622/2004

	en faveur de B-F Genthod 6622/2005
03.03.1965 A362	(C) (Type F) Usage de chaufferie ID.2004/020348, 21306
	en faveur de B-F Genthod 6622/2004
	en faveur de B-F Genthod 6622/2005
03.03.1965 A362	(D) (Type F) Usage de citerne à mazout ID.2004/020349, 21307
	à charge de B-F Genthod 6622/2004
	à charge de B-F Genthod 6622/2005
03.03.1965 A362	(C) (Type G) Canalisation et embranchement ID.2004/020350, 21308
	en faveur de B-F Genthod 6622/2004
	en faveur de B-F Genthod 6622/2005
03.03.1965 A362	(D) (Type G) Canalisation et embranchement ID.2004/020350, 21308
	à charge de B-F Genthod 6622/2004
	à charge de B-F Genthod 6622/2005
03.03.1965 A362	(C) (Type F) Interdiction de certaines installations de chauffage et de distribution d'eau chaude ID.2004/020351, 21309-A
	en faveur de B-F Genthod 6622/2004
	en faveur de B-F Genthod 6622/2005
03.03.1965 A362	(D) (Type F) Interdiction de certaines installations de chauffage et de distribution d'eau chaude ID.2004/020352, 21309-B
	à charge de B-F Genthod 6622/2004
	à charge de B-F Genthod 6622/2005
28.03.2002 2478	(C) (Type F) Usage de cave (sous-sol) ID.2004/053665, 54533
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-1
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-2
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-3
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-4
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-5
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-6
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-7
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-8
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-9
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-10
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-11
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-12
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013969, 68184.1
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-2
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013971, 68184.2
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-2
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013972, 68184.3
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-5
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013973, 68184.4
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-5
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013974, 68184.5
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-9
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013975, 68184.6
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-9
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013976, 68184.7
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-1
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013978, 68184.8
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-6
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013979, 68184.9
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-10
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013980, 68184.10
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-8
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013982, 68184.11
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-3
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013983, 68184.12
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-12
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013984, 68184.13
	en faveur de PPE Genthod 6622/1357-7
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec

	charges d'entretien ID.2006/013986, 68184.14 en faveur de PPE Genthod 6622/1357-11
09.10.2006 2006/10470/0	(C) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013987, 68184.15 en faveur de PPE Genthod 6622/1357-4

Charges foncières
Aucun(e)

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

Texte contrat

Servitude, (Type D) Restriction d'affectation, ID.2004/017490, 18402	Il ne pourra en aucun temps être établi de cimetière, non plus que de cabaret ou de cercle.
Servitude, (Type C) Passage public à pied et pour tous véhicules, ID.2004/020341, 21300	Voir plan Voir conditions
Servitude, (Type A) Distances et vues droites, ID.2004/020342, 21301	Voir plan Voir conditions
Servitude, (Type G) Canalisation d'eaux usées, ID.2004/020343, 21302	Voir conditions
Servitude, (Type C) Passage à pied, ID.2004/020344, 21303	Voir conditions
Servitude, (Type F) Destination de parc, ID.2004/020345, 21304-A	Voir conditions Rapport de droit A
Servitude, (Type F) Destination de parc, ID.2004/020346, 21304-B	Voir conditions Rapport de droit B
Servitude, (Type F) Destination de chaufferie, ID.2004/020347, 21305	Voir conditions
Servitude, (Type F) Usage de chaufferie, ID.2004/020348, 21306	Voir conditions
Servitude, (Type F) Usage de citerne à mazout, ID.2004/020349, 21307	Voir conditions
Servitude, (Type G) Canalisation et embranchement, ID.2004/020350, 21308	Voir conditions
Servitude, (Type F) Interdiction de certaines installations de chauffage et de distribution d'eau..., ID.2004/020351, 21309-A	Voir conditions Rapport de droit A
Servitude, (Type F) Interdiction de certaines installations de chauffage et de distribution d'eau..., ID.2004/020352, 21309-B	Voir conditions Rapport de droit B
Servitude, (Type F) Usage de cave (sous-sol), ID.2004/053665, 54533	Voir plan Voir conditions Caves : 1357.1 = 14, 1357.2 = 11, 1357.3 = 6, 1357.4 = 3, 1357.5 = 15, 1357.6 = 16, 1357.7 = 5, 1357.8 = 4, 1357.9 = 13, 1357.10 = 12, 1357.11 = 2, 1357.12 = 7
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013969, 68184.1	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 1, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013971, 68184.2	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 2, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013972, 68184.3	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 3, au plan original

Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013973, 68184.4	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 4, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013974, 68184.5	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 5, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013975, 68184.6	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 6, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013976, 68184.7	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 7, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013978, 68184.8	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 8, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013979, 68184.9	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 9, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013980, 68184.10	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 10, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013982, 68184.11	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 11, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013983, 68184.12	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 12, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013984, 68184.13	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 13, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013986, 68184.14	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 14, au plan original
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013987, 68184.15	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 15, au plan original

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:	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

Extrait du registre foncier Propriété par étages Genthod / 1357-1



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6622 Genthod
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1357-1
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH778074701227
Immeuble de base	B-F Genthod 6622/1357
Quote-part	107/1'000
Droit exclusif	2.01 appartement, terrasse
Observations RF	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle

WICHT Denis Charles, 01.06.1954 — 30.11.2017 2017/11961/0 Héritage

Mentions

28.03.2002 2478	Règlement PPE ID.2004/068426

Servitudes

28.03.2002 2478	(D) (Type F) Usage de cave (sous-sol) ID.2004/053665, 54533 à charge de B-F Genthod 6622/1357
09.10.2006 2006/10470/0	(D) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013976, 68184.7 à charge de B-F Genthod 6622/1357

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

18.02.2025 2025/1429/0	Réquisition de vente ID.2025/001328

Texte contrat

Servitude, (Type F) Usage de cave (sous-sol), ID.2004/053665, 54533	Voir plan Voir conditions Caves : 1357.1 = 14, 1357.2 = 11, 1357.3 = 6, 1357.4 = 3, 1357.5 = 15, 1357.6 = 16, 1357.7 = 5, 1357.8 = 4, 1357.9 = 13, 1357.10 = 12, 1357.11 = 2, 1357.12 = 7
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013976, 68184.7	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 7, au plan original

Droits de gage immobilier

30.11.2017 2017/11962/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2018/000287, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-4 Genthod/1357-11 Genthod/1357-12 Porteur MIGROS BANK AG (BANQUE MIGROS SA) (BANCA MIGROS SA) , société anonyme, ZURICH (IDE: CHE-105.841.533)	30.11.2017 2017/11962/0
30.08.2023 2023/9615/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'350'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2017/000266, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-4 Genthod/1357-11 Genthod/1357-12 Porteur PATRIMOINE & PREVOYANCE SA, société anonyme, CHARDONNE (IDE: CHE-113.335.249)	30.08.2023 2023/9615/0
Observation:	Clauses accessoires, voir Pj. 2023/9615	
20.12.2023 2023/14558/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 700'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2024/001560, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-4	

Genthod/1357-11 Genthod/1357-12
Porteur GAGLIARDI Francis Francesco, 12.06.1957 20.12.2023 2023/14558/0

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

Extrait du registre foncier Propriété par étages Genthod / 1357-4



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6622 Genthod
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1357-4
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH728003128013
Immeuble de base	B-F Genthod 6622/1357
Quote-part	40/1'000
Droit exclusif	2.04 appartement
Observations RF	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle

WICHT Denis Charles, 01.06.1954 — 30.11.2017 2017/11961/0 Héritage

Mentions

28.03.2002 2478 — Règlement PPE ID.2004/068426

Servitudes

28.03.2002 2478	(D) (Type F) Usage de cave (sous-sol) ID.2004/053665, 54533 à charge de B-F Genthod 6622/1357
09.10.2006 2006/10470/0	(D) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013987, 68184.15 à charge de B-F Genthod 6622/1357

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

18.02.2025 2025/1429/0 — Réquisition de vente ID.2025/001328

Texte contrat

Servitude, (Type F) Usage de cave (sous-sol), ID.2004/053665, 54533	Voir plan Voir conditions Caves : 1357.1 = 14, 1357.2 = 11, 1357.3 = 6, 1357.4 = 3, 1357.5 = 15, 1357.6 = 16, 1357.7 = 5, 1357.8 = 4, 1357.9 = 13, 1357.10 = 12, 1357.11 = 2, 1357.12 = 7
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013987, 68184.15	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 15, au plan original

Droits de gage immobilier

30.11.2017 2017/11962/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2018/000287, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-1 Genthod/1357-11 Genthod/1357-12	
	Porteur MIGROS BANK AG (BANQUE MIGROS SA) (BANCA MIGROS SA) , société anonyme, ZURICH (IDE: CHE-105.841.533)	30.11.2017 2017/11962/0
30.08.2023 2023/9615/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'350'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2017/000266, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-1 Genthod/1357-11 Genthod/1357-12	
	Porteur PATRIMOINE & PREVOYANCE SA, société anonyme, CHARDONNE (IDE: CHE-113.335.249)	30.08.2023 2023/9615/0
Observation:	Clauses accessoires, voir Pj. 2023/9615	
20.12.2023 2023/14558/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 700'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2024/001560, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-1	

Genthod/1357-11 Genthod/1357-12
Porteur GAGLIARDI Francis Francesco, 12.06.1957 20.12.2023 2023/14558/0

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

Date d'impression: 02.06.2025

Extrait du registre foncier Propriété par étages Genthod / 1357-11



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6622 Genthod
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1357-11
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH187512807472
Immeuble de base	B-F Genthod 6622/1357
Quote-part	84/1'000
Droit exclusif	4.03 appartement, balcon
Observations RF	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle

WICHT Denis Charles, 01.06.1954 — 30.11.2017 2017/11961/0 Héritage

Mentions

28.03.2002 2478 — Règlement PPE ID.2004/068426

Servitudes

28.03.2002 2478	(D) (Type F) Usage de cave (sous-sol) ID.2004/053665, 54533 à charge de B-F Genthod 6622/1357
09.10.2006 2006/10470/0	(D) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013986, 68184.14 à charge de B-F Genthod 6622/1357

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

18.02.2025 2025/1429/0 — Réquisition de vente ID.2025/001328

Texte contrat

Servitude, (Type F) Usage de cave (sous-sol), ID.2004/053665, 54533	Voir plan Voir conditions Caves : 1357.1 = 14, 1357.2 = 11, 1357.3 = 6, 1357.4 = 3, 1357.5 = 15, 1357.6 = 16, 1357.7 = 5, 1357.8 = 4, 1357.9 = 13, 1357.10 = 12, 1357.11 = 2, 1357.12 = 7
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013986, 68184.14	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 14, au plan original

Droits de gage immobilier

30.11.2017 2017/11962/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2018/000287, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-1 Genthod/1357-4 Genthod/1357-12 Porteur MIGROS BANK AG (BANQUE MIGROS SA) (BANCA MIGROS SA) , société anonyme, ZURICH (IDE: CHE-105.841.533)	30.11.2017 2017/11962/0
30.08.2023 2023/9615/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'350'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2017/000266, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-1 Genthod/1357-4 Genthod/1357-12 Porteur PATRIMOINE & PREVOYANCE SA, société anonyme, CHARDONNE (IDE: CHE-113.335.249)	30.08.2023 2023/9615/0
Observation:	Clauses accessoires, voir Pj. 2023/9615	
20.12.2023 2023/14558/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 700'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2024/001560, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-1	

Genthod/1357-4 Genthod/1357-12
Porteur GAGLIARDI Francis Francesco, 12.06.1957 20.12.2023 2023/14558/0

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

Extrait du registre foncier Propriété par étages Genthod / 1357-12



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6622 Genthod
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	1357-12
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH191274758076
Immeuble de base	B-F Genthod 6622/1357
Quote-part	50/1'000
Droit exclusif	4.04 apartement
Observations RF	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle

WICHT Denis Charles, 01.06.1954		30.11.2017 2017/11961/0 Héritage

Mentions

28.03.2002 2478	Règlement PPE ID.2004/068426

Servitudes

28.03.2002 2478	(D) (Type F) Usage de cave (sous-sol) ID.2004/053665, 54533 à charge de B-F Genthod 6622/1357
09.10.2006 2006/10470/0	(D) (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien ID.2006/013983, 68184.12 à charge de B-F Genthod 6622/1357

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

18.02.2025 2025/1429/0	Réquisition de vente ID.2025/001328

Texte contrat

Servitude, (Type F) Usage de cave (sous-sol), ID.2004/053665, 54533	Voir plan Voir conditions Caves : 1357.1 = 14, 1357.2 = 11, 1357.3 = 6, 1357.4 = 3, 1357.5 = 15, 1357.6 = 16, 1357.7 = 5, 1357.8 = 4, 1357.9 = 13, 1357.10 = 12, 1357.11 = 2, 1357.12 = 7
Servitude, (Type F) Usage de place de stationnement avec charges d'entretien, ID.2006/013983, 68184.12	Servitude d'usage exclusif de place de stationnement Voir photocopie annexée au RS 68184 Assiette : symbole F1, chiffre 12, au plan original

Droits de gage immobilier

30.11.2017 2017/11962/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'500'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2018/000287, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-1 Genthod/1357-4 Genthod/1357-11	
	Porteur MIGROS BANK AG (BANQUE MIGROS SA) (BANCA MIGROS SA) , société anonyme, ZURICH (IDE: CHE-105.841.533)	30.11.2017 2017/11962/0
30.08.2023 2023/9615/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'350'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2017/000266, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-1 Genthod/1357-4 Genthod/1357-11	
	Porteur PATRIMOINE & PREVOYANCE SA, société anonyme, CHARDONNE (IDE: CHE-113.335.249)	30.08.2023 2023/9615/0
Observation:	Clauses accessoires, voir Pj. 2023/9615	
20.12.2023 2023/14558/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 700'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2024/001560, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Genthod/1357-1	

Genthod/1357-4 Genthod/1357-11
Porteur GAGLIARDI Francis Francesco, 12.06.1957 20.12.2023 2023/14558/0

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

TABLEAU DE REPARTITION DES LOCAUX

(voir également le tableau récapitulatif)

Plan page	Valeur en o/oo	Désignation Niveau	Désignation Partie	LOCAUX	Surfaces m2	OBSERVATIONS (*)	Vient de	Va à
				Sous-sol				
4		1	01		385	PC		
				Rez de chaussée				
5	107	2	01	Appartement	168			
				Terrasse	18			
	89	2	02	Appartement	136			
				Terrasse	23			
	84	2	03	Appartement	130			
				Terrasse	17			
	40	2	04	Appartement	66			
		2	05		33	PC		
		2	06		35	PC		
					626			
				1er étage				
6	117	3	01	Appartement	184			
				Balcon	18			
	89	3	02	Appartement	136			
				Balcon	23			
	84	3	03	Appartement	130			
				Balcon	17			
	50	3	04	Appartement	82			
		3	05		17	PC		
		3	06		17	PC		
		3	07	Cheminées	2	PC		
					626			
				2ème étage				
7	117	4	01	Appartement	184			
				Balcon	18			
	89	4	02	Appartement	136			
				Balcon	23			
	84	4	03	Appartement	130			
				Balcon	17			
	50	4	04	Appartement	82			
		4	05		17	PC		
		4	06		17	PC		
		4	07	Cheminées	2	PC		
					626			
				Combles				
8		5	01		379	PC		
		5	02		249	PC		
					628			
	1000							

TIMBRE CANTONAL Fr. 4.50

* Abréviations : DEP = dépendance - LA = local annexe - PC = partie commune - R = repose - U = unité

GRANGE

Etat locatif théorique au 30.06.2025

Mandat : 162191 Chemin du Presbytère 5-7 / Presbytère 5-7 - 1294 Genthod

Propriétaire(s) : Denis Wicht, sous gérance légale de l'Etat de GE Office des Poursuites

Cadastre :

Parcelle :

Folio :

Réf.	Etage	Genre	Pièces	M2	Locataire	Entrée	Echéance	Rés.	Ren.	Loyer annuel	Loyer dès le	Code
000 001.10	Rez	Logement	7.5	168.00	HICKS Peggy Lynn	01.12.2015	30.11.2029	3	12	48'600.00	01.12.2024	
000 004.10	Rez	Logement	3.0	66.00	KADIRI Hawwau	15.05.2012	31.05.2028	3	12	20'856.00	01.06.2025	
000 011.09	2ème étage	Logement	6.5	130.00	Vacant	01.05.2025				57'000.00	01.05.2025	
000 012.10	2ème étage	Logement	4.0	82.00	MOESCHLIN Irène	01.06.1990	31.05.2028	3	12	20'796.00	01.06.2025	
					Total					**147'252.00**		

S.E. ou O.

Genève, le 18 juin 2025

GRANGE Immobilier SA

R résilié V vacant RR résilié reloué VR vacant reloué

Allianz

Allianz Suisse Société d'Assurances SA

Agence principale Carouge
Avenue Cardinal-Mermillod 36
CH-1227 Carouge GE
Téléphone 058 357 78 70
Fax 058 357 78 79

Assureur et preneur de risque:
Allianz Suisse Société d'Assurances SA
Adresse postale:
Case postale
8010 Zürich

CombiRisk Business
L'assurance commerce et bâtiments d'Allianz Suisse
Aperçu du contrat pour Police no T80.2.541.630

Motif d'établissement: Adaptation aux produits actuels
Modification de l'échéance de prime ou de l'expiration

Durée d'assurance

Valable dès le	15.04.2020
Expiration de l'assurance	01.01.2026
Échéance principale	01.01.

Preneur d'assurance

Copropriété Presbytère 5-7
CH-1211 Genève 12, Case Postale 129, Chemin de Malombré 10

Date de fondation: 01.01.2012

Lieu d'assurance

CH-1294 Genthod, Chemin du Presbytère 5-7

Risques assurés	Somme d'assurance		Prime nette annuelle	
Assistance	CHF	1'000.00	libération de primes	
Bâtiment Incendie/Dommages naturels	CHF	6'070'000.00	CHF	402.30
Bâtiment Dommages naturels spéciaux			CHF	695.50
Bâtiment Vol			CHF	53.70
Bâtiment Dégâts d'eau	CHF	6'070'000.00	CHF	1'197.60
Bâtiment Bris de glaces			CHF	261.80
Bâtiment Risques supplémentaires			CHF	432.00
Bâtiment Responsabilité civile			CHF	156.90
Tremblement de terre et éruption volcanique	CHF	6'070'000.00	CHF	503.80

Prime

Prime annuelle nette			CHF	3'703.60
Prime annuelle brute			CHF	7'160.00
Paiement annuel			CHF	7'160.00
y compris:				
Droit de timbre	CHF	326.20		
Contribution pour le service du feu	CHF	311.50		
Contribution dommages naturels	CHF	2'818.70		

0000004650000170000000000