

*28 juillet 2010*

**Proposition du Conseil administratif du 28 juillet 2010 en vue de l'ouverture d'un crédit de 1 445 000 francs (droits d'enregistrement et émoluments au Registre foncier, frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 3147, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 652 m<sup>2</sup>, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21, dont dépend une part de copropriété de 1/68<sup>es</sup> de la parcelle N° 2881, même commune et section (chemin), propriété de M. Eric Schaller.**

Mesdames et Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

Le bien immobilier objet de la présente proposition est actuellement la propriété de M. Eric Schaller. Au vu du prochain développement du quartier, et notamment de l'adoption récente du plan localisé de quartier N° 29418, adopté par le Conseil d'Etat en date du 22 mars 2006, situé au nord-ouest de sa parcelle, ce dernier souhaite vendre son bien avant le début des travaux.

M. Eric Schaller a ainsi pris contact avec l'unité opérations foncières du département des constructions et de l'aménagement en vue de proposer sa propriété à la Ville de Genève.

La parcelle adjacente, N° 3148, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21A, fait également l'objet d'une proposition d'acquisition soumise à votre approbation parallèlement à celle-ci.

### **Rappel du contexte**

Dans ce périmètre, votre Conseil a décidé d'acquérir par exercice de son droit de préemption communal:

1. la parcelle N° 3210, d'une surface de 2700 m<sup>2</sup>, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 10, pour le prix de 2 320 000 francs, lors de la séance du 16 avril 2003, parcelle comprise dans un projet de plan localisé de quartier actuellement à l'étude;
2. la parcelle N° 2876, d'une surface de 1329 m<sup>2</sup>, sise au chemin Mestrezat 7A, pour le prix de 1 150 000 francs, lors de la séance du 7 janvier 2004;
3. la parcelle N° 2860, d'une surface de 1314 m<sup>2</sup>, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 15, pour un prix de 900 000 francs, lors de la séance du 15 décembre 2004.

L'acquisition de la parcelle N° 3147, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21, objet de la présente proposition, s'insère dans le cadre de cette démarche globale. Elle permettrait à la Ville de Genève de continuer à s'implanter dans le quartier et, à moyen ou long terme, de promouvoir de manière active la construction d'immeubles destinés au logement, à l'image du projet sur la parcelle N° 3210 qui permettra à la Ville de mettre à disposition une cinquantaine de logements à caractère social.

Dans la mesure où la Ville aurait une maîtrise foncière d'une large partie de ce secteur, celle-ci serait plus apte à décider des aménagements et donc de se positionner comme acteur incontournable à l'établissement d'un plan localisé de quartier visant à promouvoir la réalisation de logements, ce qui est par ailleurs l'intention du Conseil administratif.

La réalité foncière du secteur étant particulièrement complexe, le fait d'acquérir des terrains également par des achats de gré à gré permettra de disposer de souplesse dans le contexte de la réalisation future.

Le quartier de la Forêt est un secteur en pleine mutation, et de nombreux projets immobiliers sont en cours de montage ou de réalisation.

La parcelle N° 3147 a retenu l'attention des services municipaux chargés de l'aménagement, cela d'autant plus que la parcelle voisine est au bénéfice d'un plan localisé de quartier adopté en 2006 (PLQ 29418) et que plusieurs opérations de développement sont en cours dans le quartier, notamment:

- la réalisation du PLQ 28405 le long de la route de Meyrin;
- une stratégie de développement à l'arrière de ce PLQ entre la route de Meyrin et l'avenue de la Forêt, incluant une parcelle propriété de la Ville (parcelle N° 1591 d'une superficie de 3243 m<sup>2</sup>);
- l'élaboration du plan localisé de quartier (PLQ N° 29793) comprenant trois parcelles à proximité immédiate de la présente parcelle et permettant la construction d'environ 120 logements dont la moitié à caractère social.

Selon les effets d'entraînement connus en matière d'urbanisation de la zone de développement, ces premiers plans d'affectation déclencheront sans aucun doute successivement d'autres opérations. Par la maîtrise foncière, la Ville de Genève pourra orienter plus efficacement l'aménagement de ce secteur, desservi par une infrastructure de transports publics performante (ligne de tram Cornavin-Meyrin-Cern), tout en favorisant la création d'appartements répondant aux besoins prépondérants de la population, dont une part très importante pourra être dévolue au logement social.

Par ailleurs, les plans directeurs des quartiers de la Forêt et du Mervelet feront prochainement l'objet d'une actualisation par le Service d'urbanisme en collabo-

ration avec la Direction générale de l'aménagement du territoire. Sur cette base, un avant-projet de plan localisé de quartier pourra être élaboré, conjointement aux parcelles N<sup>os</sup> 3148, 2858, 2859 et 2860, afin de prévoir la réalisation d'environ 80 logements d'ici dix ans. Il s'agit aujourd'hui de saisir cette opportunité de réaliser, à moyen terme, une opération immobilière avec une part importante de logements sociaux.

La parcelle N<sup>o</sup> 3147 fait en outre partie d'un des deux périmètres prioritaires (rive droite: quartier de la Forêt / rive gauche: quartier des Allières) où la Ville de Genève mène une politique d'acquisition foncière active.

### **Descriptif de l'objet proposé**

La parcelle N<sup>o</sup> 3147, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, se situe en zone 5 de développement 3. Elle est propriété de M. Eric Schaller.

Sa surface est de 652 m<sup>2</sup>, dont dépend une part de copropriété de 1/68<sup>es</sup> de la parcelle N<sup>o</sup> 2881, même commune et section, d'une surface de 2620 m<sup>2</sup> non bâtie (chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost). Elle est composée d'une villa de 79 m<sup>2</sup> de surface au sol, cadastrée sous N<sup>o</sup> G1042, construite en ordre contigu à la villa de la parcelle adjacente, N<sup>o</sup> 3148, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21A, qui fait également l'objet d'une proposition d'acquisition soumise à votre approbation parallèlement à celle-ci.

La villa est de construction traditionnelle datant de 1957. L'ensemble de la construction est en bon état général d'entretien. Des travaux de remplacement des menuiseries extérieures, ainsi que la rénovation totale de la toiture et des façades ont été réalisés il y a quelques années et l'une des habitations (celle de la présente proposition) a fait l'objet de travaux de rénovation importants il y a une dizaine d'années.

Avant une mise en location du bien, il sera nécessaire de réaliser un contrôle OIBT des installations électriques pour vérifier leur conformité. Les travaux éventuels concernés par ce contrôle ne dépasseront pas 10 000 francs et pourront être pris en charge par le budget d'entretien du Service des bâtiments.

La réalisation des travaux ci-dessus décrits permettra une mise en location de la villa à un loyer dont le montant reste à déterminer de manière précise, étant cependant d'ores et déjà précisé qu'il s'agira d'un loyer libre.

### *Servitudes*

La parcelle N<sup>o</sup> 3147 est grevée de servitudes croisées touchant 31 parcelles, en droit et en charge, de restrictions au droit de bâtir, de restriction de plantations,

de restriction d'affectation (usines, hôpitaux, débits de boisson, etc.) et de genre de clôtures. Cet aspect se règlera lors de la mise en œuvre d'un plan localisé de quartier, par le biais d'une déclaration d'utilité publique conformément à l'article 6A de la LGZD, permettant la levée des servitudes (loi Giromini). A noter que le PLQ N° 29418 fera prochainement l'objet d'une telle procédure.

### *Montage de l'opération*

Le prix d'acquisition a été calculé sur la base des directives de l'Office cantonal du logement, à savoir 1000 francs/m<sup>2</sup> + prix de la villa, vétusté comprise, soit 1 390 000 francs.

Afin de déterminer la valeur de cet objet immobilier, l'unité opérations foncières a fait établir une expertise à M. Jean-Luc Schneeberger, architecte EPFL. Le propriétaire de la parcelle a accepté les conclusions du document remis le 1<sup>er</sup> juin 2010 et le prix de vente est celui figurant sur l'expertise, soit 1 390 000 francs. Par ailleurs, une visite des lieux a été organisée le 10 mai 2010 conjointement avec le Service des bâtiments, le Service de l'énergie et la Gérance immobilière municipale.

Le propriétaire souhaite vendre son bien pour le printemps 2011, date à laquelle il quittera les lieux, qui seront libres de tout occupant.

### *Coût de l'opération*

	Fr.
– Prix de vente de l'objet immobilier	1 390 000
– Frais de notaire, droits d'enregistrement et émoluments du Registre foncier, environ	<u>55 000</u>
Total	1 445 000

### **Référence au 5<sup>e</sup> plan financier d'investissement 2010-2021**

Les frais pour l'acquisition de la parcelle N° 3147 de Genève, section Petit-Saconnex, seront pris sur la ligne N° 130.001.17 «acquisitions foncières 2009-2012», qui figure au 5<sup>e</sup> PFI 2010-2021 pour un montant de 9 300 000 francs.

### **Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre**

Le service gestionnaire de ce crédit est la Direction du département des constructions et de l'aménagement (unité opérations foncières).

Le service bénéficiaire est la Gérance immobilière municipale, tant et aussi longtemps que la Ville de Genève n’aura pas la possibilité de réaliser une opération de développement dans laquelle elle est située.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les conseillers, à approuver le projet d’arrêté ci-après:

### *PROJET D’ARRÊTÉ*

#### LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l’article 30, alinéa 1, lettre k), de la loi sur l’administration des communes du 13 avril 1984;

vu l’accord de principe intervenu entre le Conseil administratif de la Ville de Genève et M. Eric Schaller, en vue de l’acquisition de la parcelle N° 3147, de la commune de Genève section Petit-Saconnex, d’une surface de 652 m<sup>2</sup>, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21, et dépendance, pour le prix de 1 390 000 francs;

vu le but d’utilité publique poursuivi par cette acquisition;

sur proposition du Conseil administratif,

#### *arrête:*

*Article premier.* – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la parcelle N° 3147, feuille 55 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, sise au chemin Docteur-Jean-Louis-Prévost 21, parcelle dont dépend une part de copropriété de 1/68<sup>es</sup> de la parcelle 2881, même feuille, même commune d’une surface de 2620 m<sup>2</sup> non bâtie, pour le prix de 1 390 000 francs.

*Art. 2.* – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 1 445 000 francs, frais d’acte, émoluments, enregistrement compris, en vue de cette acquisition.

*Art. 3.* – Le Conseil administratif est autorisé à signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

*Art. 4.* – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l’article 2 au moyen d’emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 1 445 000 francs.

*Art. 5.* – La dépense prévue à l’article 2 sera portée à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

*Art. 6.* – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit des parcelles mentionnées dans l'accord visé sous l'article premier.

*Art. 7.* – L'opération ayant un caractère d'utilité publique, le Conseil administratif est chargé de demander au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

- Annexes:*
- lettre de M. Pagani à M. Schaller
  - plan de situation
  - extrait cadastral
  - expertise du 01.06.2010 de J.-L. Schneeberger

**Monsieur**  
**Eric Schaller**  
Chemin Dr. J-L. Prévost 21  
1202 Genève

Genève, le 28 juillet 2010

**Votre propriété sise 'Chemin Dr. Jean-Louis Prévost 21'**  
**Parcelle N° 3147 – Commune de Genève, section Petit-Scaonnex**  
**Proposition de vente**

Monsieur,

Notre Conseil fait suite aux divers entretiens que vous avez eus avec l'Unité opérations foncières du Département des constructions et de l'aménagement, relatifs à l'objet cité en marge.

Lors de sa séance de ce jour, le Conseil administratif a pris connaissance de la proposition de vente de votre propriété, aux conditions figurant dans l'expertise de Monsieur Jean-Luc Schneeberger, architecte EPFL, du 1<sup>er</sup> juin 2010.

Au vu de ces éléments, notre Conseil a le plaisir de vous informer qu'il a décidé d'entrer en matière sur le principe de l'acquisition de votre propriété, parcelle N° 3147 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, au prix de vente de CHF 1'390'000.-.

Comme cela vous a été expliqué, cette proposition est toutefois formulée sous réserve d'approbation par le Conseil municipal de la Ville de Genève, qui seul peut décider formellement de cette acquisition.

Afin de finaliser cette transaction, le Conseil administratif soumettra donc le projet d'acquisition de votre propriété au Conseil municipal qui se prononcera probablement d'ici la fin de l'année.

Vous remerciant de vous être adressé à la Ville de Genève, collectivité publique, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de notre considération distinguée.

AU NOM DU CONSEIL ADMINISTRATIF

Jacques Moret  
Directeur général

Rémy Pagani  
Conseiller administratif



Commune : Genève-Petit-Saconnex (23)  
Immeuble : 3148



**SCHNEEBERGER**

a r c h i t e c t u r e  
e x p e r t i s e s i m m o b i l i è r e s

Jean-Luc Schneeberger  
Architecte EPFL-ÉIG

Diplômé EPFL en expertise immobilière  
Membre du CSEA  
Collège Suisse des Experts Architectes

13, Chemin des Pontets  
CH - 1212 GRAND-LANGY  
Tél : 022.880.24.26 Fax : 022.880.24.25  
e-mail : archi.schnee@freesurf.ch

**VILLE DE GENEVE**  
Unité Opérations Foncières  
4, rue de l'Hôtel-de-Ville  
1204 GENEVE

**BIEN IMMOBILIER SITUE AU :**

**N° 21 + 21A, Ch. Dr - J-L PRÉVOST  
GENÈVE - PETIT-SACONNEX**

**IMMEUBLES :**

**PARCELLES :** N° 3147 (2881 dépendance)

N° 3148 (2881 dépendance)

**PLAN :**

N° 55

**COMMUNE :**

GENÈVE (section Petit-Saconnex)

**PROPRIÉTAIRES :**

SCHALLER Eric

PRELAZ René

**MANDANT :**

VILLE DE GENEVE

Unité opérations foncières

**OBJET DU RAPPORT D'EXPERTISE :**

Détermination de la valeur d'achat (selon critères OLO)

## **RAPPORT D'EXPERTISE**

### **1. SITUATION**

- 1.1 Situation géographique
- 1.2 Situation cadastrale

### **2. DONNÉES DE BASE**

- 2.1 Etat cadastral

### **3. DESCRIPTION GÉNÉRALE**

- 3.1 Situation générale des parcelles
- 3.2 Zones de constructions / développement futur

### **4. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS**

- 4.1 Description générale
- 4.2 Description des constructions
  - 4.2.2 Constructions de base (1957)
  - 4.2.2 Villa Schaller - 21, JL. Prévost - Parcelle N° 3147
  - 4.2.3 Villa Prelaz - 21-A, JL. Prévost - Parcelle N° 3148
- 4.3 Données quantitatives
  - 4.3.1 Villa Schaller - 21, JL. Prévost - Parcelle N° 3147
  - 4.3.2 Villa Prelaz - 21-A, JL. Prévost - Parcelle N° 3148
  - 4.3.3 Aménagements extérieurs

### **5. ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN IMMOBILIER**

- 5.1 Pratiques administratives de l'Etat de Genève pour les biens situés en zone de développement
- 5.2 Valeur de l'immeuble N° 3147 «21, JL. Prévost»
- 5.3 Valeur de l'immeuble N° 3148 «21-A, JL. Prévost»

### **6. CONCLUSIONS**

### **7. DOCUMENTS ANNEXES**

- DOCUMENTS DU CADASTRE
- DOCUMENTS RELATIFS AUX SERVITUDE
- CALCUL DE LA VALEUR DES ARBRES (selon norme USSP-1974)
- PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT (mai 2010)

SCHNEEBERGER

architecture  
expertises immobilières

## 1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

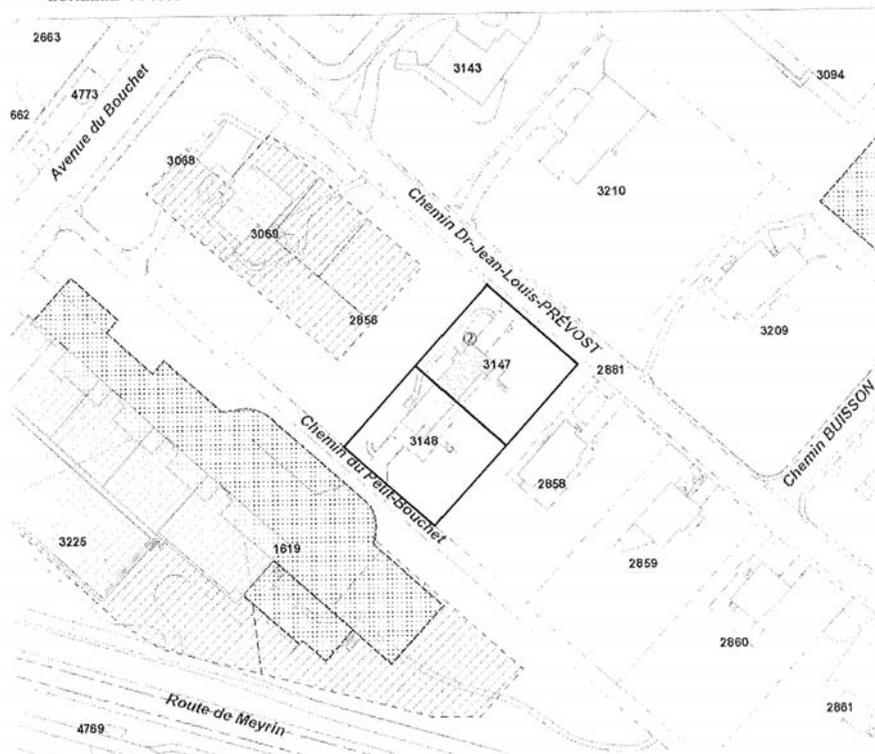
### 1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

ECHELLE 1 : 2500'



## 1.2 SITUATION CADASTRALE

ECHELLE 1 : 1000<sup>e</sup>



## 2. DONNÉES DE BASE

### 2.1 ÉTAT CADASTRAL

1. COMMUNE	GENEVE (section Petit-Saconnex)	
2. ZONE DE CONSTRUCTION	«3 <sup>e</sup> DÉVELOPPEMENT» (5 <sup>e</sup> zone préalable)	
3. ADRESSES	21, JL. PREVOST	21-A, JL. PREVOST
4. PROPRIÉTAIRES	SCHALLER E.	PRELAZ R.
5. PARCELLES	N° 3147	N° 3148
6. SURFACE PARCELLES	652 m <sup>2</sup>	656 m <sup>2</sup>
7. DÉPENDANCE (chemin Prevost)	N° 2881 cop. pour 1/26 <sup>e</sup>	N° 2881 cop. pour 1/26 <sup>e</sup>
8. PART DE SURFACE	2620 m <sup>2</sup> / 26 = 100,8 m <sup>2</sup>	2620 m <sup>2</sup> / 26 = 100,8 m <sup>2</sup>
9. BÂTIMENTS	N° G1042	N° G1043
10. AFFECTATION	Habitation	Habitation
11. SURFACE AU SOL	79 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
12. SERVITUDES	[voir documents annexés]	

### **3. DESCRIPTION GÉNÉRALE**

#### **3.1 SITUATION GÉNÉRALE**

L'objet de la présente expertise porte sur les immeubles N° 3147 et 3148 situés sur le territoire de la Ville de Genève dans le quartier du Petit-Saconnex. Les parcelles sont situées entre la route de Meyrin, l'avenue du Bouchet et l'avenue Trembley, plus exactement entre le Collège Rousseau et l'immeuble «Allianz - Assurance» construit le long de la route de Meyrin près du carrefour du Bouchet. Cette situation est très favorable en raison d'une certaine proximité du centre ville (environ 2 km. de la gare Cornavin) et de toutes les commodités et commerces (Centre commercial de Balexert à environ 700 m.). D'autre part, l'endroit est directement desservi par les transports publics (tram sur la route de Meyrin et bus sur l'avenue du Bouchet).

#### **3.2 ZONES DE CONSTRUCTIONS / DÉVELOPPEMENT FUTUR**

A l'origine, ces parcelles étaient situées en zone villas (5<sup>e</sup> zone de construction). Elles sont actuellement en 3<sup>e</sup> zone de développement (prévue pour la construction d'immeubles d'habitation). En l'état actuel, en raison de leur appartenance à la 3<sup>e</sup> zone de développement, ces biens ne peuvent faire l'objet d'une transaction sans que l'Etat de Genève n'exerce un «contrôle» sur le prix de vente. Les pratiques administratives en la matière sont consultables auprès de l'office du logement (OLO) dépendant du DCTI (Département des constructions et des technologies de l'information). Le quartier est destiné à se développer pour devenir, à terme, un quartier d'immeubles d'habitation en lieu et place du quartier de villas existant actuellement.

### **4. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE**

Bâtiments G1042 et G1043.

Constructions datant de 1956-57. Typologie de villas jumelles.

A l'origine, la construction de ces deux maisons est tout à fait identique.

Mur mitoyen au droit de la limite de parcelles entre N° 3147 et 3148.

Accès principal pour la villa «21 - Schaller» par le chemin Dr. J-Louis Prévost avec cheminement à l'arrière des maisons (côté entrées) et possibilité d'accéder aux deux maisons.

Accès également possible par le chemin du Petit-Bouchet pour la villa «21-A - Prélaz», y compris accès au garage.

Implantation des constructions en partie nord-ouest des parcelles.

Dégagements, jardins et terrasses au sud-est.

Typologie d'habitation traditionnelle :

- Garage + locaux techniques + cave au sous-sol
- Séjour + cuisine + entrée et wc visiteurs au rez-de-chaussée
- Chambres + 1 balcon + salles de bains à l'étage

#### **4.2 DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS**

##### **4.2.1 CONSTRUCTIONS DE BASE :**

Bâtiments traditionnels de type «villa à un seul logement».

Construction sur trois niveaux : sous-sol entièrement excavé + rez-de-chaussée + un étage.

Combles froids (volume non habitable et inaccessible).

Façades en maçonnerie porteuse crépie (ne répondant plus aux normes actuelles du point de vue thermique). Doublage intérieur (brique terre cuite + isolation ?)  
Dalles de béton armé entre étages.  
Toiture à deux pans (forme asymétrique). Charpente bois, couverture en tuiles.  
Chauffage au gaz. Radiateurs. Cheminée de salon au rez.  
Viabilisation SIG + canalisations en séparatif EU + EC jusqu'en limite de parcelle. Collecteur en unitaire sur chemin Prévost.  
Finitions intérieures de l'époque «simples» (moquettes dans les chambres, parquets collés, carrelages et faïences dans les sanitaires, murs crépis et/ou papiers peints).

#### 4.2.2 VILLA SCHALLER - 21, JL. PREVOST - PARCELLE N° 3147

Maison entièrement rénovée en 1993 lors de l'entrée en possession par les propriétaires actuels, soit les finitions intérieures, les locaux sanitaires, etc. y compris des transformations intérieures (suppressions de murs au rez-de-chaussée) et mise aux normes de l'installation électrique.

Puis de nombreux travaux ont été exécutés au cours des ans, soit :

1997-98	Réfection des façades Remplacement des anciennes fenêtres par vitrages PVC (verres isolants) Nouvelle porte d'entrée au rez. Nouvelle porte de garage au sous-sol Remplacement des volets en bois par des volets métalliques
env. 2000	Parquets flottants dans les chambres à l'étage Création d'un Velux sur dégagement étage Installation d'un système d'alarme
2003-04	Remplacement de l'ancienne chaudière + nouveau radiateur dans véranda Création d'une véranda de 10 m2 (volume supplémentaire chauffé) Réfection totale de la cuisine et pose d'un nouvel agencement (entièrement équipé) Réfection balcon sur véranda + barrières Agrandissement terrasse extérieure en façade sud-est (nouveau carrelage) Pose de tentures extérieures
2007-08	Réfection escalier entre rez et étage Réfection de la toiture : couverture + ferblanteries + pièces de charpente (virevents, etc.) Peinture avant-toits, etc.

#### APPRECIATION SUR L'ÉTAT DE LA CONSTRUCTION :

Maison d'habitation en excellent état. Très bien entretenue. Matériaux clairs, ambiance très lumineuse. Bien agencée et très bonne mise en valeur par les travaux complémentaires.  
Création d'un espace supplémentaire par la construction d'une véranda utilisée comme coin repas.  
Habitation de bon niveau de confort, mais ne répondant certainement pas aux normes actuelles du point de vue de l'isolation thermique de l'enveloppe malgré le remplacement des vitrages en 1998 (probablement une consommation de chauffage supérieure aux standards actuels). Création d'un Velux en toiture pour apport de lumière dans le dégagement des chambres au 1<sup>er</sup> étage.  
Carrelage sur balcon à l'étage et belles terrasses en aménagements extérieurs.

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

4.2.3 VILLA PRELAZ - 21-A. J.L. PREVOST - PARCELLE N° 3148

Maison habitée par le même propriétaire depuis l'origine (1957).

Travaux d'entretien courant au fil des années.

Divers travaux ont été exécutés, soit :

- |      |  |
|------|--|
| 1976 | Agrandissement du garage en sous-sol   |
| 1980 | Travaux de transformations intérieures (suppressions de murs au rez-de-chaussée)<br>Réfection cuisine (nouvel agencement) + réfections int. (peintures + papiers-peints) |
| 1999 | Nouvelle salle de bains à l'étage  |
| 2002 | Installation d'un système d'alarme   |

Quelques travaux importants exécutés simultanément à la villa voisine tels que :

- |         |   |
|---------|---|
| 1997-98 | Réfection des façades<br>Remplacement des anciennes fenêtres par vitrages PVC (verres isolants)<br>Nouvelle porte d'entrée au rez<br>Remplacement des volets en bois par des volets métalliques |
| 2007-08 | Réfection de la toiture : couverture + ferblanteries + pièces de charpente (virevents, etc.)<br>Peinture avant-toits, etc.  |
| 2009    | Révision totale de la chaudière datant de 1978  |

**APPRÉCIATION SUR L'ÉTAT DE LA CONSTRUCTION :**

Maison d'habitation en état moyen. Relativement bien entretenue compte tenu de son âge (53 ans), Mais finitions intérieures un peu vétustes (sols, murs, plafonds). Moquettes dans les chambres à changer. Electricité à mettre aux normes. Chaudière à changer à plus ou moins court terme.  
Balcon vétuste (chape ciment).  
Nécessiterait une rénovation des diverses finitions intérieures en cas de relocation.

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

**4.3 DONNÉES QUANTITATIVES**

**4.3.1 VILLA SCHALLER - 21, JL. PREVOST - PARCELLE N° 3147**

Parcelle	N° 3147	Surface	m2 652
Bâtiment	N° G1042	Surface au sol	m2 79

**Surface brute de plancher habitable (SBP) :**

Dimensions générales :	6.20 x 11.80 =		73.16 m2 (dimensions hors tout)
SBP ETAGE	73.16		
- retrait balcon	- 0.96	=	<u>72.20 m2</u>
SBP REZ-DE-CH.	73.16		
- retrait terrasse	- 6.31		
- retrait façade sud-est	- 2.36		
+ entrée	1.78		
+ véranda	10.90	=	<u>77.17 m2</u>
<b>TOTAL SBP</b>			<b>149.37 m2</b>

**SURFACE BRUTE DE PLANCHER** admis **150.00 m2**

Surface SOUS-SOL **66.85 m2**

**Volume SIA (norme 116) :**

ETAGE	Surface	72.20		
	Hauteur	2.71		
	Suppl. combles	1.00		
	Volume SIA	72.20 x 3.71	267.86 m3	<u>267.90 m3</u>
REZ	Surface	77.17		
	Hauteur	2.74	211.45 m3	
	Suppl. sur véranda	1.00 x 10.90	10.90 m3	
	Suppl. sous véranda	1.00 x 10.90	10.90 m3	
	Suppl. sur entrée	0.50 x 1.78	0.89 m3	
	Suppl. sous entrée	1.00 x 1.78	1.78 m3	
	Couvert + perron entrée		7.50 m3	
	Volume SIA		243.42 m3	<u>243.40 m3</u>
S-SOL	Surface	66.85		
	Hauteur	2.30	153.76 m3	
	Sauts de loups		6.50 m3	
	Volume SIA		160.25 m3	<u>160.30 m3</u>
<b>TOTAL VOLUME SIA</b>			<b>671.60 m3</b>	
<b>VOLUME SIA VILLA</b>		admis	<b>672.00 m3</b>	

4.3.2 VILLA PRELAZ - 21-A, JL. PREVOST - PARCELLE N° 3148

Parcelle	N° 3148	Surface	m2 656
Bâtiment	N° G1043	Surface au sol	m2 73

**Surface brute de plancher habitable (SBP) :**

Dimensions générales :	6.20 x 11.80 =	73.16 m2 (dimensions hors tout)
SBP ETAGE	73.16	
- retrait balcon	- 0.96 =	<u>72.20 m2</u>
SBP REZ-DE-CH.	73.16	
- retrait terrasse	- 6.31	
- retrait façade sud-est	- 2.36	
+ entrée	1.78 =	<u>66.27 m2</u>
TOTAL SBP		<u>138.47 m2</u>

**SURFACE BRUTE DE PLANCHER** **admis** **139.00 m2**

Surface SOUS-SOL	66.85 m2	
Agrandissement 1976	12.50 m2	<u>79.35 m2</u>

**Volume SIA (norme 116) :**

ETAGE	Surface	72.20		
	Hauteur	2.71		
	Suppl. combles	1.00		
	Volume SIA	72.20 x 3.71	267.86 m3	<u>267.90 m3</u>
REZ	Surface	66.27		
	Hauteur	2.74	181.58 m3	
	Suppl. balcon	1.00 x 4.50	4.50 m3	
	Suppl. couvert	1.37 x 10.90	14.93 m3	
	Suppl. sur entrée	0.50 x 1.78	0.89 m3	
	Suppl. sous entrée	1.00 x 1.78	1.78 m3	
	Couvert + perron entrée		7.50 m3	
	Volume SIA		211.18 m3	<u>211.20 m3</u>
S-SOL	Surface	79.35		
	Hauteur	2.30	182.51 m3	
	Suppl. s/agrandismt	1.00 x 12.50	12.50 m3	
	Sauts de loups		6.50 m3	
	Volume SIA		201.51 m3	<u>201.50 m3</u>
<b><u>TOTAL VOLUME SIA</u></b>				<b><u>680.60 m3</u></b>
<b><u>VOLUME SIA VILLA</u></b>				<b>admis</b> <b><u>681.00 m3</u></b>

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

4.3.3 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

**PROPRIÉTÉ SCHALLER :**

Parcelle N° 3147  
Surface m2 652  
Villa 21 m2 79  
Surface ext. m2 573

**AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS :**

Rampe d'accès au garage  
Murs de soutènement  
Escaliers d'accès + chemins + murets  
Barrières + portails (automatisation)  
Terrasses, dallettes, etc.  
Plantations, gazon, etc.  
Arbustes divers, haies (if, troènes)

**Arbres :**

**A** = Pin noir (circonf. 160 cm.)  
**B** = Hêtre pourpre (circonf. 190 cm.)

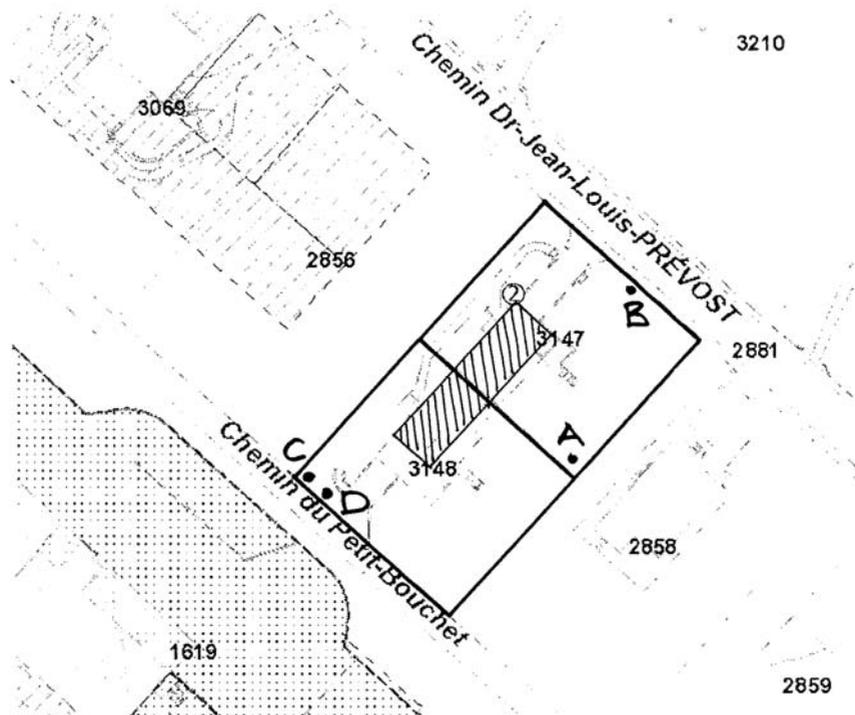
**PROPRIÉTÉ PRELAZ :**

Parcelle N° 3148  
Surface m2 656  
Villa 21-A m2 73  
Surface ext. m2 583

Rampe d'accès au garage  
Murs de soutènement  
Escaliers d'accès + chemins + murets  
Barrières + portails  
Terrasses, dallettes, etc.  
Plantations, gazon, etc.  
Arbustes divers, haies (troènes, buis)

**Arbres :**

**C** = Chêne (circonf. 320 cm.)  
**D** = Chêne (circonf. 300 cm.)



## 5. ESTIMATION DE LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS

### 5.1 PRATIQUES ADMINISTRATIVES DE L'ETAT DE GENEVE POUR DES IMMEUBLES SITUÉS EN ZONE DE DÉVELOPPEMENT

Objectif du contrôle de l'Etat sur les prix des terrains en zone de développement :

*« Fixer les plafonds admis pour les prix des terrains en zone de développement en vue d'encourager leur mise en valeur tout en répondant aux besoins prépondérants d'intérêt général définis par la loi »*

De manière générale, l'estimation de la valeur d'un bien immobilier situé en zone de développement s'effectue comme suit :

- Pour les terrains situés en **5<sup>e</sup> zone développement 3** ayant une affectation existante de type résidentielle (villas individuelles ou contiguës) le prix du terrain admis est de Fr. 1'000.-/m<sup>2</sup>, au maximum. Ce prix s'applique également sur la part de surface de dépendances (p. ex : chemin en copropriété entre plusieurs parcelles).
- La valeur intrinsèque des bâtiments est prise en compte, y compris la vétusté estimée des constructions, ainsi que la valeur des aménagements extérieurs, les coûts de la viabilisation (énergies SIG + canalisations EU-EC) et la valeur des arbres importants situés sur la parcelle.
- La valeur de rendement des bâtiments n'est pas prise en compte.

Pour plus d'informations : voir site internet de l'Etat de Genève - Office du Logement

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

**5.2 VALEUR DE L'IMMEUBLE N° 3147 - 21, JL. PREVOST - «VILLA SCHALLER»**

SURFACES DE RÉFÉRENCES POUR LA PARCELLE

Parcelle de base N° 3147	m2 652
Dépendance N° 2881 (ch. Prévost)	m2 2620
Part de dépendance	1/26 <sup>e</sup>
Part de surface de la dépendance	m2 101
Total surface de la propriété «Schaller»	<b>m2 753</b>

TERRAIN

Surface de parcelle + dépendance	m2 753
Valeur de base selon pratiques OLO	Fr. 1'000.-/m2
Valeur du terrain	Fr. 753'000.- admis Fr. 753'000.-

CONSTRUCTION

Volume SIA (116)	m3 672
Prix de base estimé (valeur à neuf)	Fr. 780.-/m3
Taux de vétusté (yc. rénovations)	10 %
Prix au m3 à prendre en compte	Fr. 702.-/m3
Valeur de la construction	Fr. 471'744.- admis Fr. 472'000.-

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Surface extérieure (parcelle privée)	m2 573
Prix de base estimé	Fr. 120.-/m2
Valeur des aménagements ext.	Fr. 68'760.- admis Fr. 69'000.-
Constructions supplémentaires :	
Rampe de garage + murs de soutènement	admis Fr. 35'000.-

ARBRES IMPORTANTS

SELON ESTIMATION DU SERVICE DES FORÊTS (voir document annexé)

Pin noir	Fr. 14'112.-
Hêtre pourpre	Fr. 17'024.-
Valeur des arbres importants	Fr. 31'136.- admis Fr. 31'000.-

TAXES ET VIABILISATION

Energies SIG + raccordements canalisations EU + EC	admis Fr. 25'000.-
--	--------------------

TOTAL VALEUR INTRINSÈQUE Fr. 1'385'000.-

**VALEUR INTRINSÈQUE - «VILLA SCHALLER» Fr. 1'390'000.-**

VALEUR DU BIEN IMMOBILIER EN L'ÉTAT

VALEUR INTRINSÈQUE AU 1<sup>ER</sup> JUIN 2010

**SCHNEEBERGER**

architecture  
expertises immobilières

**5.3 VALEUR DE L'IMMEUBLE N° 3148 - 21-A, JL. PREVOST - «VILLA PRELAZ»**

SURFACES DE RÉFÉRENCES POUR LA PARCELLE

Parcelle de base N° 3147	m2 656
Dépendance N° 2881 (ch. Prévost)	m2 2620
Part de dépendance	1/26 <sup>e</sup>
Part de surface de la dépendance	m2 101
Total surface de la propriété «Prélaz»	<b>m2 757</b>

TERRAIN

Surface de parcelle «construite»	m2 757
Valeur de base selon pratiques OLO	Fr. 1'000.-/m2
Valeur du terrain «construit»	Fr. 757'000.-
	admis Fr. 757'000.-

CONSTRUCTION

Volume SIA (116)	m3 681
Prix de base estimé (valeur à neuf)	Fr. 700.-/m3
Taux de vétusté (yc. rénovations)	22 %
Prix au m3 à prendre en compte	Fr. 546.-/m3
Valeur de la construction	Fr. 371'826.-
	admis Fr. 372'000.-

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Surface extérieure (parcelle privée)	m2 583
Prix de base estimé	Fr. 110.-/m2
Valeur des aménagements ext.	Fr. 64'130.-
	admis Fr. 64'000.-
Constructions supplémentaires :	
Rampe de garage + murs de soutènement	admis Fr. 30'000.-

ARBRES IMPORTANTS

SELON ESTIMATION DU SERVICE DES FORÊTS (voir document annexé)

Chêne 1 (320 cm)	Fr. 16'380.-
Chêne 2 (300 cm)	Fr. 18'900.-
Valeur des arbres importants	Fr. 35'280.-
	admis Fr. 35'000.-

TAXES ET VIABILISATION

Energies SIG + raccordements canalisations	admis Fr. 25'000.-
--	--------------------

TOTAL VALEUR INTRINSÈQUE Fr. 1'283'000.-

<b>VALEUR INTRINSÈQUE - «VILLA PRELAZ»</b>	<b>Fr. 1'290'000.-</b>
--	------------------------

VALEUR DU BIEN IMMOBILIER EN L'ÉTAT

VALEUR INTRINSÈQUE AU 1<sup>ER</sup> JUIN 2010

## 6. CONCLUSIONS

Dans le cadre de cette expertise ayant pour but de déterminer la valeur des immeubles N° 3147 et 3148 – Genève (Petit-Saconnex), l'expert a pris en considération la problématique des biens situés en zone de développement et des principes imposés par l'Etat de Genève dans de telles circonstances.

Il n'a pas été tenu compte des diverses servitudes grevant ces parcelles, notamment les diverses «servitudes croisées» impliquant toutes les parcelles voisines et limitant de manière restrictive les droits à bâtir de celles-ci. Ces servitudes particulières feront l'objet d'une procédure d'expropriation au profit de l'Etat de Genève (construction de logements d'utilité publique).

Au vu de la qualité intrinsèque des constructions et aux constats effectués lors de la visite sur place en date du 10 mai 2010, il résulte que la valeur de la «parcelle N° 3147 - Villa Schaller» est supérieure à celle de la «parcelle N° 3148 - Villa Prélaz», notamment en raison du fait que la première nommée a été parfaitement entretenue au fil des ans et a fait l'objet de diverses améliorations, rénovations et agrandissement de la surface habitable (véranda au rez-de-chaussée).

Au total, en tenant compte de l'ensemble du bien immobilier, parcelle + dépendance + construction + aménagements extérieurs + arbres + viabilisation, la différence entre les deux immeubles se chiffre de la manière suivante :

Propriété Schaller	=	Fr. 1'390'000.-
Propriété Prélaz	=	Fr. 1'290'000.-
Soit une différence de		Fr. 100'000.-

Cette différence est principalement due au fait que la «Villa Schaller» est en meilleur état que la «Villa Prélaz» et qu'elle a fait l'objet d'un meilleur entretien et de divers travaux d'améliorations au fil des années.

En conclusion, le calcul de la valeur des deux immeubles N° 3147 et 3148 aboutit au résultat suivant :

VALEUR INTRINSÈQUE - «IMMEUBLE N° 3147 - VILLA SCHALLER» = Fr. 1'390'000.-

VALEUR INTRINSÈQUE - «IMMEUBLE N° 3148 - VILLA PRELAZ» = Fr. 1'290'000.-

VALEUR INTRINSÈQUE TOTALE - «IMMEUBLES N° 3147 + N° 3148» = Fr. 2'680'000.-

Total des parcelles (yc. dépendances) donnant des droits à bâtir :  
m<sup>2</sup> 753 + m<sup>2</sup> 757 = m<sup>2</sup> 1510

Valeur des droits à bâtir (m<sup>2</sup> de terrain constructible «3<sup>e</sup> zone») :  
Fr. 2'680'000.- / m<sup>2</sup> 1510 = Fr. 1'775.- / m<sup>2</sup>

NB : L'expert certifie qu'il n'a omis aucun document en sa possession pour établir son rapport d'expertise et qu'il n'a pas eu connaissance d'autres éléments pouvant influencer sa méthode d'évaluation ou le résultat de son travail.

Genève, le 1<sup>er</sup> juin 2010

  
J.L. Schneeberger  
Architecte EPFL-SIA  
Expert immobilier EPFL

## **7. DOCUMENTS ANNEXES**

DOCUMENTS DU CADASTRE ET REGISTRE FONCIER

DOCUMENTS RELATIFS AUX SERVITUDES

CALCUL DE LA VALEUR DES ARBRES (selon norme USSP-1974)

PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT (mai 2010)

PLANS ET FACADES 1957



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 23.02.2010

---

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	3147	Type: Privé	Surface(m2): 652
Plan(s) No(s):	55		
Nom Local(locaux):	Le Bouchet		

---

**BATIMENT(S)**

No: G1042	Surface (m2 sur parcelle): 79	Surface totale (m2): 79
Destination:	Habitat un logement	
Adresse(s):	Chemin Dr-Jean-Louis- PRÉVOST 21	

---

**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 23/3147

SCHALLER Eric Marcelin Henri, 24.09.1948, né(c) SCHALLER

---



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 25.03.2010

---

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	3148	Type: Privé	Surface(m2): 656
Plan(s) No(s):	55		
Nom Local(locaux):	Le Bouchet		

---

BATIMENT(S)

No: G1043	Surface (m2 sur parcelle): 73	Surface totale (m2): 73
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin Dr-Jean-Louis- PRÉVOST 21A	

---

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 23/3148

PRELAZ René, 18.08.1925, né(e) PRELAZ

---



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 10.06.2010

---

Commune	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No	2881	Type Dépendance	Surface(m2) 2620
Plans(Notes)	55		
Nom Local(kcaurs)	Le Bouchet		

---

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 23/2881

Immeuble principal 23 2856  
Immeuble principal 23 2858  
Immeuble principal 23 2859  
Immeuble principal 23 2860  
Immeuble principal 23 2861  
Immeuble principal 23 2862  
Immeuble principal 23 2863  
Immeuble principal 23 2864  
Immeuble principal 23 2865  
Immeuble principal 23 2866  
Immeuble principal 23 2867  
Immeuble principal 23 2868  
Immeuble principal 23 2869  
Immeuble principal 23 2870  
Immeuble principal 23 2871  
Immeuble principal 23 2874  
Immeuble principal 23 2879  
Immeuble principal 23 3068  
Immeuble principal 23 3069  
Immeuble principal 23 3094  
Immeuble principal 23 3143  
Immeuble principal 23 3147  
Immeuble principal 23 3148  
Immeuble principal 23 3209  
Immeuble principal 23 3210  
Immeuble principal 23 3006

---

Cet extrait n'a aucun effet juridique valable !  
Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

## Extrait du registre foncier Genève-Petit-Saconnex/3147

Bien-fonds: **Bien-fonds Genève-Petit-Saconnex/3147**  
Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazomètres 5-7 1211 Genève 8  
Tenue du registre foncier: Fédérale  
Mensuration: Fédérale

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6621.3 Genève-Petit-Saconnex  
Numéro d'immeuble: 3147  
Nom local: Le Bouchot  
Surface: 652m<sup>2</sup>, Mensuration Officielle  
Bâtiment(s): Habitation à un seul logement, Nu G1042, 76m<sup>2</sup>  
Chemin Dr-Jean-Louis-PRÉVOST 21, 1202 Genève  
Immeuble de dépendance: B-F 23/2881 pour 1/68  
Observation(s):

### Propriété

Propriété individuelle  
SCHALLER Eric Marcelin Henri né(e) le 24.09.1948  
09.11.1992 5117, Achat

### Mentions

Voir registre foncier

### Servitudes

- |                  |  |
|------------------|--|
| 18.07.1953 A1002 | C (Type B) Restriction de plantations, ID 2004/027866, 28899-A<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3094<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3209<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906  |
| 18.07.1953 A1002 | C (Type B) Restriction de plantations, ID 2004/027867, 28899-B<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2856<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2858<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2859<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2860<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2861<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2862<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2863<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2864<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2865<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2866<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2867<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2868<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2869<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2870<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2871<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2872<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2873<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2874<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2875<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2876<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2877<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2878<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2879<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3068<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3069<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3096 |
| 18.07.1953 A1002 | C (Type A) Restriction au droit de bâtir, ID 2004/027869, 28897-A<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3094<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3209<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906   |
| 18.07.1953 A1002 | C (Type A) Restriction au droit de bâtir, ID 2004/027870, 28897-B<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2856<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2858<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2859<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2860<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2861<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2862<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2863<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2864<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2865<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2866<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2867<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2868<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2869<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2870<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2871<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2872<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2873<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2874<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2875<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2876<br>En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2877   |

- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2878
- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2879
- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3068
- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3069
- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3068
- 18.07.1953 A1002 C (Type D) Restriction d'affectation, ID.2004/027872, 28898-A
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3094
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3209
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906
- 18.07.1953 A1002 C (Type D) Restriction d'affectation, ID.2004/027873, 28898-B
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2856
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2858
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2859
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2860
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2861
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2862
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2863
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2864
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2865
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2866
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2867
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2868
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2869
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2870
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2871
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2872
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2873
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2874
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2875
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2876
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2877
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2878
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2879
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3068
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3069
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906
- 18.07.1953 A1002 C (Type B) Genre de clôtures, ID.2004/027875, 28899-A
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3094
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3209
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906
- 18.07.1953 A1002 C (Type B) Genre de clôtures, ID.2004/027876, 28899-B
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2856
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2858
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2859
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2860
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2861
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2862
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2863
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2864
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2865
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2866
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2867
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2868
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2869
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2870
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2871
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2872
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2873
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2874
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2875
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2876
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2877
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2878
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2879
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3068
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3069
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3806
- 18.07.1953 A1002 D (Type C) Passage, ID.2004/027857, 28889
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2861
- 18.07.1953 A1002 D (Type G) Canalisations, ID.2004/027858, 28890
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2861
- 18.07.1953 A1002 D (Type B) Restriction de plantations, ID.2004/027868, 28898-C
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2856
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2858
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2859
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2860
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2861
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2862
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2863
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2864
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2865
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2866



	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2875
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2876
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2877
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2878
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2879
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex3068
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex3069
19.11.1956 D197	C (Type G) Canalisations multiples, ID.2004/028079, 29102 En faveur de Genève-Petit-Saconnex3148
31.01.1956 A147	C (Type A) Restriction au droit de bâtir, ID.2004/027884, 28906 En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE
31.01.1956 A147	C (Type C) Passage à véhicules et à pied, ID.2004/027885, 28907 En faveur de Genève-Petit-Saconnex3148

---

#### Charges foncières

Voir registre foncier

#### Annotations (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

#### Texte contrat (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

#### Gages immobiliers

Voir registre foncier

#### Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'à 05.06.2010: Aucune

---

#### Explications:

- ad 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 droit contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (C/D) = charge/droit.
- ID = numéro d'identification.

#### Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques:	non
Propriétaires extension:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tout les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillé pour les gages immobiliers:	oui
Concerné la saisie initiale des données:	non

Cet extrait n'a aucun effet juridique valable !  
Lorsque la tenue du registre foncier est cantonale, l'extrait des servitudes et des charges foncières n'est pas exhaustif.

## Extrait du registre foncier Genève-Petit-Saconnex/3148

Bien-fonds: **Bien-fonds Genève-Petit-Saconnex/3148**  
Registre foncier: Registre foncier Genève, Rue des Gazonnières 5-7 1211 Genève 8  
Tenue du registre foncier: Fédérale  
Mensuration: Fédérale

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 6621.3 Genève-Petit-Saconnex  
Numéro d'immeuble: 3148  
Nom local: Le Bouchet  
Surface: 655m2, Mensuration Officielle  
Bâtiment(s): Habitation à un seul logement, No G1043, 73m2  
Chemin Dr-Jean-Louis- PRÉVOST 21A, 1202 Genève  
Immeuble de dépendance: B-F 23/1613 Quote-part inconnue  
B-F 23/2881 pour 1/68  
Observation(s):

### Propriété

Propriété individuelle  
PRELAZ René né(e) le 18.08.1925

31.01.1956 A147, Achat

### Mentions

Voir registre foncier

### Servitudes

18.07.1953 A1002	C (Type B) Restriction de plantations, ID.2004/027866, 28896-A En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3094 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3209 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906
18.07.1953 A1002	C (Type B) Restriction de plantations, ID.2004/027867, 28896-B En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2856 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2858 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2859 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2860 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2861 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2862 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2863 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2864 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2865 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2866 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2867 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2868 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2869 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2870 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2871 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2872 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2873 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2874 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2875 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2876 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2877 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2878 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2879 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3068 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3069 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3096
18.07.1953 A1002	C (Type A) Restriction au droit de bâtir, ID.2004/027869, 28897-A En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3094 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3209 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906
18.07.1953 A1002	C (Type A) Restriction au droit de bâtir, ID.2004/027870, 28897-B En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2856 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2858 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2859 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2860 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2861 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2862 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2863 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2864 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2865 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2866 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2867 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2868 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2869 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2870 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2871 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2872 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2873 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2874 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2875 En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2876

- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2877
- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2878
- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2879
- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3068
- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3069
- En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3096
- 18.07.1953 A1002 C (Type D) Restriction d'affectation, ID.2004/027872, 28898-A
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3094
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3209
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906
- 18.07.1953 A1002 C (Type D) Restriction d'affectation, ID.2004/027873, 28898-B
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2856
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2858
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2859
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2860
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2861
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2862
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2863
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2864
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2865
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2866
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2867
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2868
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2869
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2870
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2871
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2872
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2873
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2874
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2875
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2876
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2877
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2878
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2879
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3068
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3069
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3506
- 18.07.1953 A1002 C (Type B) Genre de clôtures, ID.2004/027875, 28899-A
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3094
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3143
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3208
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3210
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3906
- 18.07.1953 A1002 C (Type B) Genre de clôtures, ID.2004/027876, 28899-B
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2856
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2858
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2859
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2860
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2861
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2862
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2863
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2864
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2865
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2866
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2867
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2868
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2869
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2870
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2871
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2872
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2873
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2874
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2875
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2876
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2877
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2878
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/2879
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3068
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3069
  - En faveur de Genève-Petit-Saconnex/3096
- 18.07.1953 A1002 D (Type C) Passage, ID.2004/027857, 28889
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2881
- 18.07.1953 A1002 D (Type G) Canalisations, ID.2004/027858, 28890
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2881
- 18.07.1953 A1002 D (Type B) Restriction de plantations, ID.2004/027868, 28898-C
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2856
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2858
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2859
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2860
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2861
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2862
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2863
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2864
  - A la charge de Genève-Petit-Saconnex/2865



	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2874
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2875
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2876
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2877
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2878
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex2879
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex3068
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex3069
19.11.1956 D197	D (Type G) Canalisations multiples, ID 2004/028079, 29102
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex3147
31.01.1956 A147	C (Type A) Restriction au droit de bâtir, ID 2004/027894, 28906
	En faveur de ETAT DE GENEVE, état, GENEVE
31.01.1956 A147	D (Type C) Passage à véhicules et à pied, ID 2004/027865, 28907
	A la charge de Genève-Petit-Saconnex3147

---

#### Charges foncières

Voir registre foncier

**Annotations** (Droit de profiter des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

**Texte contrat** (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Voir registre foncier

#### Gages immobiliers

Voir registre foncier

#### Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'à 05.06.2010: Aucune

---

#### Explications:

1. ad 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 droit contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. ad rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": (C) = charge; (D) = droit; (CID) = charge/droit
3. ID = numéro d'identification.

#### Cet extrait a été établi avec les options suivantes:

Avec données historiques:	non
Propriétaires extension:	non
Avec ID pour les autres droits:	oui
Avec ID pour les gages immobiliers:	oui
Avec tout les titres de droit:	oui
Extrait détaillé pour les autres droits:	oui
Extraits détaillé pour les gages immobiliers:	oui
Concerna la saisie initiale des données:	non





JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 13 PONTETS - 1212 GRAND-LANCY - 022 880 24 26

21—21A, CH. Dr. J-L PRÉVOST - GENEVE - PARCELLES N° 3147-3148



JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 13 PONTETS - 1212 GRAND-LANCY - 022 880 24 26

21—21A, CH. Dr. J-L PRÉVOST - GENEVE - PARCELLES N° 3147-3148



21



21



21-A



21-A

JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 13 PONTETS - 1212 GRAND-LANCY - 022 880 24 26

21—21A, CH. Dr. J-L PRÉVOST - GENEVE - PARCELLES N° 3147-3148



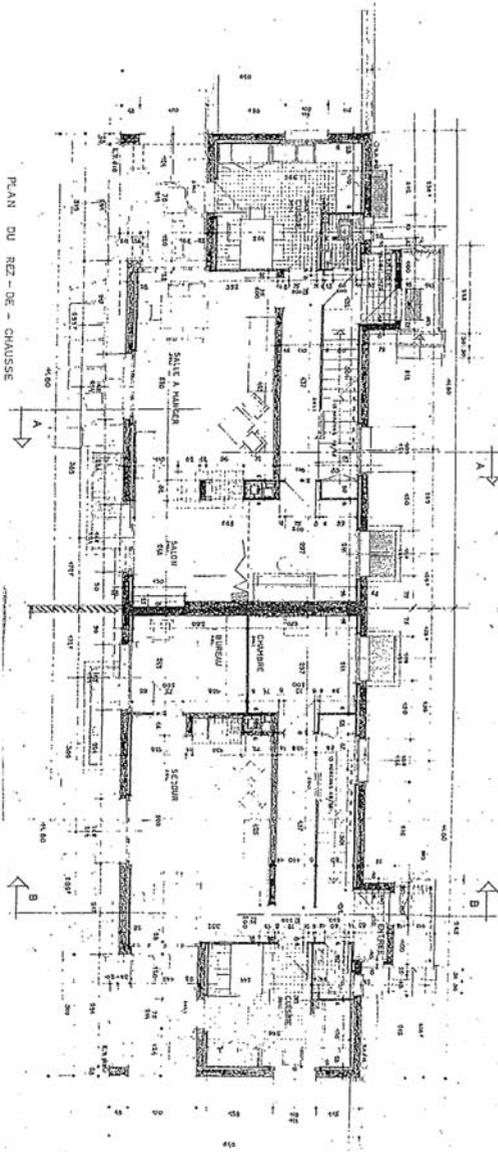
AMENAGEMENTS  
EXTERIEURS



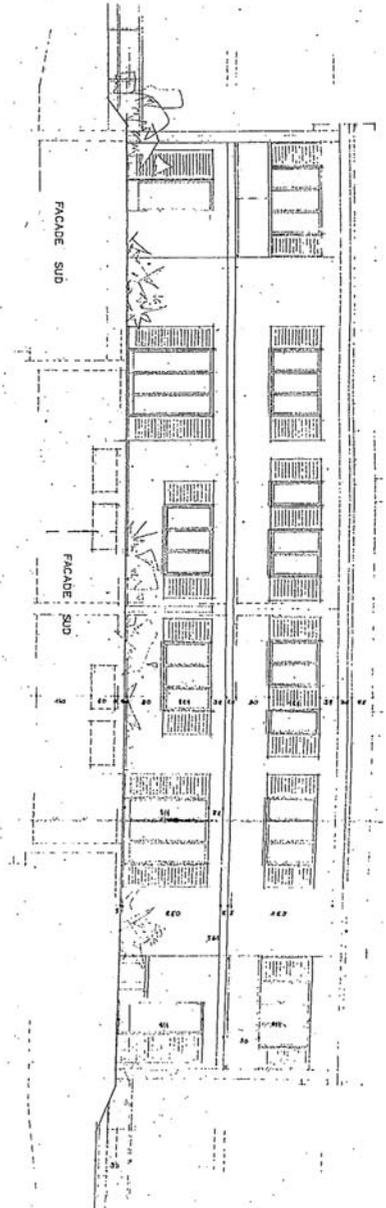
21-A



21-A

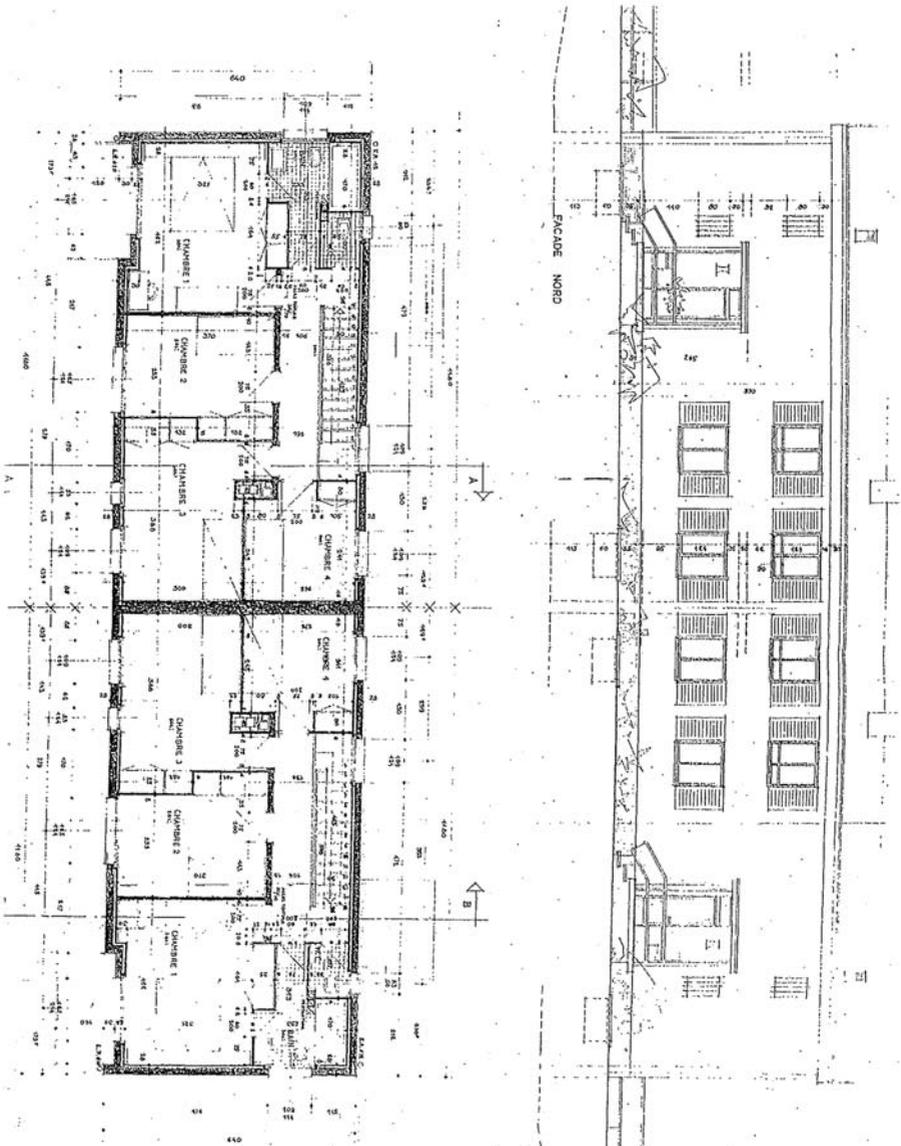


PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE



REZ-DE-CHAUSSEE

PLANS 1957 / 21-21A DL PRÉVOST



1ER ETAGE

PLANS 1957 / 21-21A DL. PRÉVOIST