

27 août 2014

Proposition du Conseil administratif du 27 août 2014 en vue de l'ouverture d'un crédit de 2 280 000 francs (droits d'enregistrement, émoluments au Registre foncier et frais de notaire compris) destiné à l'acquisition de la parcelle N° 5184, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 586 m², sise rue de Saint-Jean 43, propriété de M^{me} Muriel Depotex.

Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux,

Introduction

Le bien immobilier, objet de la présente proposition, est actuellement la propriété de M^{me} Muriel Depotex. Il est situé dans le quartier de Saint-Jean, le long de la couverture des voies CFF, accessible tant en voiture qu'en transports publics (arrêt TPG à proximité immédiate), et à quelques minutes à pieds de la gare de Cornavin.

La propriétaire a pris contact avec l'unité opérations foncières en septembre 2013 en vue de proposer l'acquisition de cette propriété à la Ville de Genève.

Exposé des motifs

La parcelle N° 5184 a retenu l'attention des services municipaux chargés de l'aménagement, car elle bénéficie d'une situation très favorable par rapport aux équipements publics existants et est bien desservie par les transports publics. L'acquisition de cette parcelle s'insère dans le cadre du projet d'hébergement d'urgence (PR-925 et PR-926) situé juste à côté, rue de Saint-Jean 45.

L'objectif premier, pour la Ville, est l'achat de ce bien immobilier en vue de créer des logements relais pour des jeunes en difficulté. L'acquisition de ce bien représente par ailleurs, pour la municipalité, une opportunité de réserve foncière. Le projet sera développé en synergie avec la transformation du bâtiment rue de Saint-Jean 45, pour lequel une demande de crédit de réalisation sera déposée cet automne.

Cette maison pourrait offrir, à terme, et tout comme cela est déjà prévu pour le Saint-Jean 45 dont elle est voisine, une série de logements relais à destination de jeunes en situation précaire. Des synergies de gestion entre les deux maisons seraient prévues, dans le respect du plan localisé de quartier qui prévoit le maintien d'une zone de villas individuelles à cet emplacement.

Le projet d'acquisition du Saint-Jean 43 s'inscrirait donc dans le cadre du projet «urgence sociale: logements relais et aide d'urgence loyers» de la Ville de Genève.

Au 1^{er} juin 2013, le taux de vacance des logements à Genève avoisinait les 0,36%, alors qu'un marché du logement est considéré comme sain à un taux de vacance de 2%. Dans ce contexte de crise du logement, qui touche particulièrement les personnes ayant un faible revenu et faisant face à des difficultés socio-économiques, le Conseil administratif s'est engagé, lors de la séance du 29 août 2012, à répondre à la demande de logements d'urgence en proposant de prendre en charge un taux d'effort de 50% sur l'ensemble des besoins. Il s'est basé sur le rapport du «groupe de travail hébergement» (validé par le Conseil d'Etat en juillet 2012).

Les besoins sont évalués à 635 places, toutes catégories de population confondues, dont 400 places pour des jeunes, non étudiants, en rupture avec leur famille, en apprentissage ou à faible revenu.

Malgré les projets en cours ou déjà réalisés (Saint-Jean 45, villa Freundler), l'offre n'est de loin pas suffisante pour couvrir les besoins. La maison du Saint-Jean 43 constitue donc une opportunité d' étoffer l'offre en logements temporaires pour cette catégorie de population.

A moyen terme, le bâtiment serait inscrit au patrimoine administratif de la Ville de Genève. Sa gestion en serait confiée à l'Unité de logement temporaire du Service social (ULT). L'ULT pourrait proposer ces logements au réseau des partenaires associatifs travaillant à l'insertion professionnelle et à l'accompagnement social des jeunes. Ainsi, des personnes relevant des missions statutaires des associations et répondant à des critères préalablement définis avec l'ULT pourraient y loger temporairement. Chaque mise à disposition ferait l'objet d'un contrat, conclu entre la Ville de Genève et la personne logée, avec une perception de loyer, afin de privilégier les principes de responsabilité – le jeune est acteur de son insertion professionnelle et sociale, et d'équité – chaque personne accédant à un logement relais est traitée de manière équitable. Un accompagnement social de ces jeunes devrait permettre l'obtention d'un logement pérenne à court ou moyen terme.

Si cette acquisition est validée par le Conseil municipal, le département de la cohésion sociale et de la solidarité mènera une étude pour préciser les détails de ce projet.

La réalité foncière du secteur étant particulièrement complexe compte tenu que l'ensemble des parcelles sont situées en 3^e zone ordinaire, soit non soumis au droit de préemption, le fait d'acquérir des terrains par des acquisitions de gré à gré permettra de disposer d'un ensemble de trois parcelles dans le contexte de

la réalisation d'équipements publics. Les espaces extérieurs, aujourd'hui privatisés, feront l'objet d'un projet d'ensemble en vue de les rendre accessibles au public.

Expertise

En date du 11 octobre 2013, l'unité opérations foncières a mandaté M. Jean-Luc Schneeberger, architecte EPFL, pour expertiser l'objet afin de déterminer la valeur vénale du bien. Une visite des lieux a été organisée le 5 novembre 2013 et le rapport d'expertise a été rendu le 5 décembre 2013.

Négociations

Sur la base de ladite expertise, l'Unité opérations foncières et la propriétaire se sont mis d'accord et ont accepté les conclusions de l'expert. Par courriel du 30 janvier 2014, M^{me} Muriel Depotex a confirmé accepter de vendre à la Ville de Genève son bien, pour le prix de 2 200 000 francs, sous réserve de la signature d'une promesse d'achat-vente limitée au 31 décembre 2014. Celle-ci a été signée par le vendeur le 19 mars 2014 et sera signé par le Conseil administratif le 10 septembre 2014.

Situation

L'immeuble est situé dans le quartier de Saint Jean, entre la zone piétonne recouvrant les voies CFF et la rue de Saint-Jean dont la circulation est limitée à 30 km/h. La parcelle bénéficie d'un environnement particulièrement favorable au centre-ville. Elle se trouve contiguë à la crèche de Saint-Jean (espace de vie enfantine Germaine Duparc) et au bâtiment récemment acquis par la Ville au 45, rue de Saint-Jean et qui fera prochainement l'objet d'une demande de crédit en vue de la réalisation de logements relais.

La parcelle N° 5184, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 564 m², est situé en 3^e zone ordinaire et fait partie du plan localisé de quartier N° 29 218A, adopté par le Conseil d'Etat le 28 août 2002. Ce PLQ implique le maintien de l'immeuble dans son implantation et son gabarit.

Descriptif de l'objet proposé

La parcelle N° 5184, de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, est située en 3^e zone ordinaire. Sur cette parcelle d'une surface de 586 m², sise rue de Saint-Jean 43, est érigée une villa individuelle de 100 m² de surface au sol, cadastrée sous N° F475.

La villa est de construction traditionnelle datant de 1930. Le bâtiment est de très bonne qualité architecturale et correspondait à l'époque à une villa bourgeoise. Les finitions intérieures sont de bonne qualité et les agencements sont simples mais en bon état.

Elle se compose d'un sous-sol semi-enterré (buanderie, caves, chaufferie et local partiellement habitable), d'un rez-de-chaussée (hall d'entrée, bureau, cuisine, séjour et salle à manger), d'un étage (vestibule, quatre chambres, une salle de bains), et d'un galetas sous toiture non habitable. La surface totale utilisable est de 215 m².

L'habitation est d'un niveau de confort simple correspondant à l'époque de la construction, et ne répond plus aux normes actuelles en matière d'isolation thermique de l'enveloppe. La villa est équipée d'un chauffage central au gaz, avec distribution de chaleur par un chauffage par radiateurs. L'ensemble de la construction est en bon état d'entretien.

La maison est entourée d'un jardin de ville qui dispose de quelques arbres et arbustes.

Servitudes

La parcelle est grevée de diverses servitudes qui figent le bâtiment dans son volume actuel. Il s'agit de servitudes de 1911, en charge, soit la N° 32392 de restriction d'affectation et la N° 32392 de restriction de bâtir.

Occupation du bien et potentiel locatif

Le bien est actuellement loué à usage d'habitation exclusivement. L'état locatif actuel est de 57 000 francs par an. Le bail arrivant à échéance en septembre 2017 sera repris par la Gérance immobilière municipale (GIM) lors du transfert de propriété.

Dans l'intervalle de la réalisation de logements correspondant au projet «urgence sociale, logements relais et aide d'urgence loyers», le bien sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre de la GIM.

Travaux

Suite à la visite des lieux organisée le 5 novembre 2013 par l'expert, en présence de l'Unité opérations foncières, il a été relevé par l'expert qu'aucuns travaux ne sont nécessaires dans l'immédiat.

Toutefois, un contrôle OIBT des installations électriques sera à réaliser pour vérifier leur conformité (ordonnance sur les installations à basse tension).

Les travaux éventuels concernés par ces contrôles ne devraient pas dépasser 5000 francs et pourront être pris en charge par le budget d'entretien de la Direction du patrimoine bâti.

Adéquation à l'Agenda 21

S'agissant d'une acquisition pour la réalisation à terme de logements relais, elle correspond aux besoins et aux engagements de la Ville de Genève.

Estimation des coûts

Le prix d'acquisition a été calculé sur la base des critères de l'Office cantonal du logement. La valeur du terrain a été assimilée à une valeur de «zone villa» comprise entre 1000 francs et 1500 francs. L'expert a retenu une valeur légèrement au-dessus de la moyenne et arrêté une valeur de 1300 francs/m². En ce qui concerne la villa, l'expert a proposé d'estimer sa valeur en tenant compte du fait que la Ville acquiert le bien pour l'utiliser puisqu'il ne s'agit pas d'une acquisition en zone de développement, en vue d'une démolition.

La valeur de rendement des bâtiments n'est pas prise en compte.

En tenant compte de ces critères, l'expert a conclu que la valeur de ce bien est de 2 200 000 francs.

	Fr.
Prix d'acquisition de la parcelle et de la villa:	2 200 000
Frais d'enregistrement et émoluments du Registre foncier:	72 000
Frais de notaire et divers:	8 000
Coût total TTC:	2 280 000

Le Conseil administratif demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et autres émoluments pour cette acquisition, dont le montant s'élève à environ 72 000 francs.

Délai de réalisation

L'acquisition de cette parcelle devra s'effectuer d'ici au 31 décembre 2014, date de l'échéance de la promesse d'achat-vente signé entre les propriétaires et le Conseil administratif. Ce délai pourra toutefois être prorogé de 3 mois, soit au plus tard au 31 mars 2015, dernier délai.

Référence au 9^e plan financier d'investissements 2014-2025

Les frais d'acquisition de la parcelle N° 5184 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, seront pris sur la ligne N° 130.001.18 «acquisition foncières 2014-2017», qui figure au 9^e plan financier d'investissements 2014-25 (p. 80) pour un montant de 10 000 000 de francs.

Budget de fonctionnement

Les éventuels travaux de mise aux normes du bâtiment dont le montant est estimé à 5000 francs seront pris en charge par le budget de fonctionnement de la direction du patrimoine bâti.

Le bien est actuellement loué et le revenu tiré de la location de la villa est de 57 000 francs/an, ce qui sera le cas aussi longtemps que la Ville de Genève n'aura pas réalisé le projet en lien avec la parcelle voisine, propriété de la Ville de Genève.

Charges financières annuelles

Le bien acquis ne faisant pas l'objet d'amortissements, il n'est pas calculé de charges financières annuelles.

Services gestionnaires et bénéficiaires

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 un projet de logements relais sur cette parcelle. Pendant cette période, le bien sus-désigné sera intégré à la catégorie des logements à loyer libre.

TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES COÛTS D'INVESTISSEMENT, DE FONCTIONNEMENT ET PLANIFICATION DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

Objet: Acquisition de la parcelle N° 5184, sise rue de Saint-Jean 43

A. SYNTHÈSE DE L'ESTIMATION DES COÛTS

	Montant	%
Acquisition du terrain	2 200 000	96%
Frais d'enregistrement et émoluments du RF	72 000	3%
Frais de notaires et divers	8 000	1%
Coût total du projet TTC	2 280 000	100%

B. IMPACT ANNUEL SUR LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Service bénéficiaire concerné : Gérance immobilière municipale

CHARGES

		Postes en ETP
30 - Charges de personnel	0	-
31 - Dépenses générales	0	
32/33 - Frais financiers (intérêts et amortissements)	0	
36 - Subventions accordées	0	
Total des nouvelles charges induites	0	

REVENUS

40 - Impôts	0
42 - Revenu des biens	57 000
43 - Revenus divers	0
45 - Dédommagements de collectivités publiques	0
46 - Subventions et allocations	0
Total des nouveaux revenus induits	57 000
Impact net sur budget de fonctionnement (revenus)	+ 57 000

C. PLANIFICATION ESTIMÉE DES DÉPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

Année(s) impactée(s)	Dépenses brutes	Recettes	Dépenses nettes
Vote du crédit par le CM: 2014			
2014	2 280 000	0	2 280 000
Totaux	2 280 000	0	2 280 000

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames les conseillères municipales, Messieurs les conseillers municipaux, à approuver le projet de délibération ci-après:

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

vu la promesse d'achat, sous réserve de l'accord du Conseil municipal, signée par M^{me} Muriel Depotex et le Conseil administratif les 19 mars et 10 septembre 2014, de la parcelle N° 5184, de la commune de Genève section Petit-Saconnex, d'une surface de 586 m², sise rue de Saint-Jean 43, pour le prix de 2 200 000 francs, et dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2014;

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Le Conseil municipal autorise le Conseil administratif à acquérir la parcelle N° 5184 de la commune de Genève, section Petit-Saconnex, d'une surface de 586 m², sise rue de Saint-Jean 43, pour le prix de 2 200 000 francs,

Art.2. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 2 280 000 francs (frais d'acte, droits d'enregistrement et émoluments compris) en vue de cette acquisition.

Art.3. – 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 2 280 000 francs.

Art.4. – Le Conseil municipal charge le Conseil administratif de signer tous les actes authentiques relatifs à cette opération.

Art.5. – Le Conseil administratif est autorisé à constituer, modifier, épurer et radier toutes servitudes à charge et au profit de la parcelle concernée.

Art.6. – La dépense prévue à l'article 2 sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Art.7. – Vu l'utilité publique de cette transaction, la Ville de Genève demandera au Conseil d'Etat l'exonération des droits d'enregistrement et des émoluments du Registre foncier.

- Annexes:*
- annexe 1: extrait du Registre foncier
 - annexe 2: plan de situation – échelle 1:2500
 - annexe 3: extrait cadastral – échelle 1:1000
 - annexe 4: expertise, établie le 5 décembre 2013
 - annexe 5: plan PLQ N° 29 218A



Registre foncier de Genève

Page 1 sur 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Genève-Petit-Saconnex / 5184

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les Indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune:	6621.3 Genève-Petit-Saconnex
No Immeuble:	5184
E-GRID:	CH 88686 56387 69
Immeubles dépendants:	
Nom local*:	Sur Saint-Jean
Surface*:	586 m2, Mensuration Officielle
Bâtiments*:	Habitation à un seul logement, N° F475, 100 m2 Rue de Saint-Jean 43, 1203 Genève Garage privé, N° F1555, 1 m2, Surface totale 30 m2 (sur plusieurs immeubles)
Observations*:	Proviens de 1273A (5648 du 27.05.2005)

Propriété:

Propriété Individuelle	
DEPOTEX Muriel, 02.11.1943	19.10.1987 A2563 Donation

Mentions:

Aucune

Servitudes:

23.12.1911 Di27-49	(C)	(Type D) Restriction d'affectation ID.2004/031496, 32392 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex/5187 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex/5188
23.12.1911 Di27-49	(C)	(Type A) Restriction au droit de bâtir ID.2004/031497, 32393 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex/5187 en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex/5188

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profil des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Exercice des droits: (Pour les droits dont l'exercice ne figure pas ci-dessous, voir le registre foncier)

Selon le registre foncier

Droits de gages immobiliers:

17.06.1998 5057	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, CHF 160'000.- Rang 1, Intérêt max. 12%, ID.2004/038761, Droit de gage individuel. * Porteur UBS SA, GENEVE	17.06.1998 5057
-----------------	---	-----------------



Registre foncier de Genève

Page 2 sur 2

Extrait du registre foncier

Bien-fonds Genève-Petit-Saconnex / 5184

Tenue du registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "" ne jouissent pas de la foi publique.

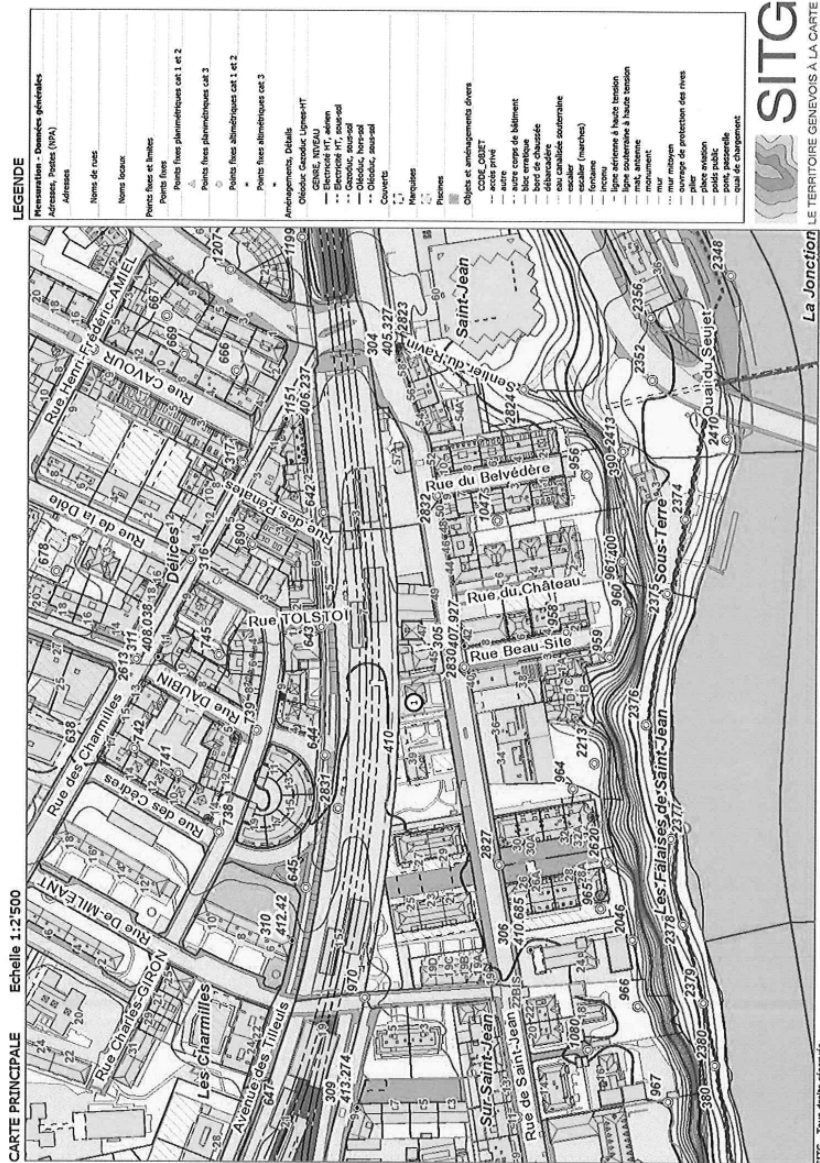
Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 15 février 2014: Aucune

Genève, le 21 février 2014

Emoluments: _____

Pour le Conservateur du registre foncier



SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

Jean-Luc Schneeberger
Architecte EPFL-EIG
Diplômé EPFL en expertise immobilière
Membre du CSEA
Collège Suisse des Experts Architectes

5, Rue des Maraîchers
CH - 1205 GENÈVE

Tél : 022.880.24.26 Fax : 022.880.24.26
e-mail : archi.schnee@sunrise.ch

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

Mme Muriel DEPOTEX
Pour adresse :
FAREL & Cie SARL
Monsieur D. Payot
18, rue Chausse-Coq
1204 GENEVE

BIEN IMMOBILIER SITUE AU :

**N° 43, RUE DE SAINT-JEAN
GENÈVE - PETIT-SACONNEX**

IMMEUBLE

PARCELLE : N° 5184
PLAN : N° 38
COMMUNE : GENÈVE (section Petit-Saconnex)

PROPRIÉTAIRES : DEPOTEX Muriel

MANDANT : VILLE DE GENEVE (unité opérations foncières)
Mme DEPOTEX Muriel (propriétaire)

OBJET DU RAPPORT D'EXPERTISE :

Détermination de la valeur vénale de l'immeuble

RAPPORT D'EXPERTISE

1. SITUATION

- 1.1 Situation géographique

2. DONNÉES DE BASE

- 2.1 Etat cadastral

3. DESCRIPTION GÉNÉRALE

- 3.1 Situation générale de la parcelle
- 3.2 Zones de constructions / développement futur
- 3.3 Protection du patrimoine
- 3.4 Servitudes

4. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

- 4.1 Description générale
- 4.2 Appréciation sur l'état de la construction
- 4.3 Données quantitatives

5. ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN IMMOBILIER

- 5.1 Remarques préalables
- 5.2 Valeur intrinsèque de l'immeuble
- 5.3 Valeur de rendement de l'immeuble
- 5.4 Valeur intrinsèque de la surface brute de plancher (PPE)

6. CONCLUSIONS

7. DOCUMENTS ANNEXES

- DOCUMENTS DU CADASTRE ET DU REGISTRE FONCIER
- PLAN DES SERVITUDES
- EXTRAITS DU PLQ
- PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT
- PLANS - COUPE - FACADES (plans d'origine)

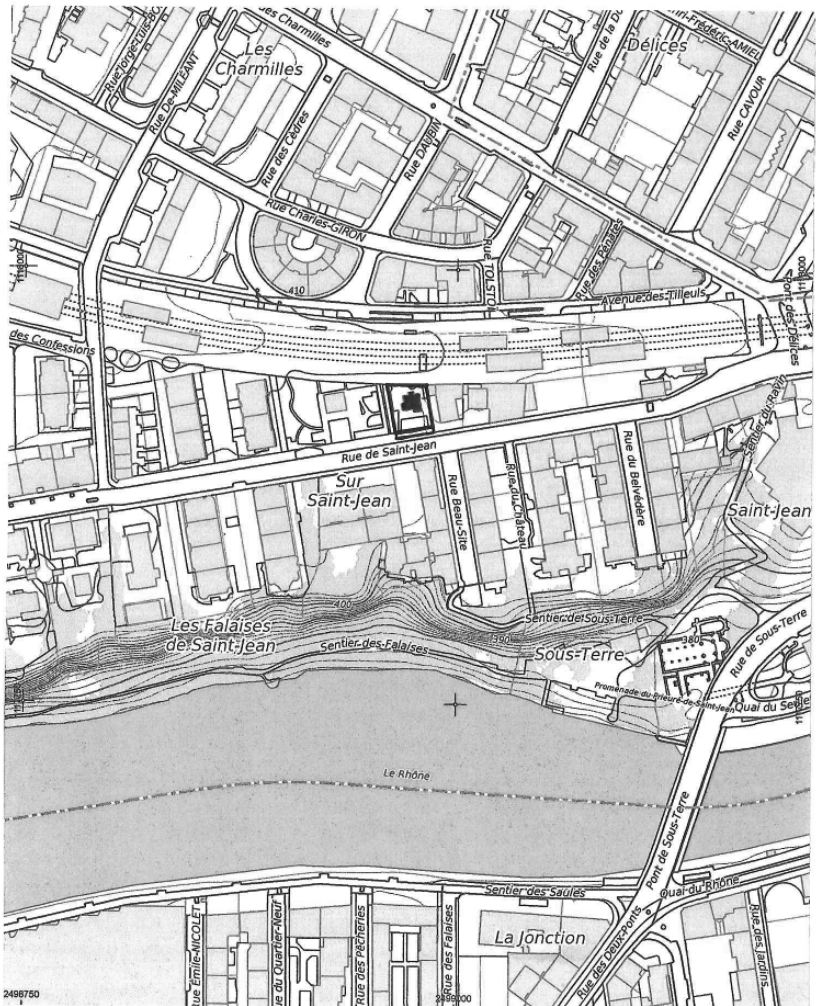
SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

ECHELLE 1 : 2500^e



2498750

2. DONNÉES DE BASE

2.1 ÉTAT CADASTRAL

1. COMMUNE	GENEVE (section Petit-Saconnex)
2. ZONE DE CONSTRUCTION	«3° ZONE» (ordinaire)
3. ADRESSE	43, rue de Saint-Jean
4. PROPRIÉTAIRE	DEPOTEX Muriel
5. PARCELLE	N° 5184
6. SURFACE PARCELLE	586 m2
7. DÉPENDANCE	Néant
8. PART DE SURFACE	Néant
9. BÂTIMENTS	N° F475 / Habitation / Surface au sol = 100 m ² N° F1555 / Garage / S = 29 m ² (dont 0 m ² s/ parcelle)
10. SERVITUDES	Restriction d'affectation + Restriction au droit de bâtir [voir sous 3.4 et documents annexés]

ATTENTION: le bâtiment N° F1555 est mentionné à l'extrait cadastral mais ne fait pas partie de l'immeuble N° 5184. (probablement que cet immeuble reposait autrefois sur cette parcelle pour une petite surface, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui). Le bâtiment N° F1555 (Garage) appartient en plein à l'immeuble voisin N° 1274.

3. DESCRIPTION GÉNÉRALE

3.1 SITUATION GÉNÉRALE

L'objet de la présente expertise porte sur l'immeuble N° 5184 situé sur le territoire de la Ville de Genève dans le quartier de Saint-Jean.

La parcelle est située dans le triangle délimité par les vois CFF (couvertes et aménagées) et la rue de Saint-Jean et s'étend de la rue de Miléant jusqu'au pont des Délices.

Cette situation dans le quartier de Saint-Jean est très favorable en raison d'une grande proximité du centre ville et de toutes les commodités telles que commerces, écoles et transports publics (sur rue de Saint-Jean et rue des Délices).

3.2 ZONES DE CONSTRUCTIONS / DÉVELOPPEMENT FUTUR

La parcelle est située en 3° zone de construction.

L'ensemble du triangle sus mentionné, y compris la couverture des voies CFF (jusqu'à l'avenue des Tilleuls), est régi par un plan localisé de quartier (PLQ N° 29218-A du 28.05.2001 - adopté par le Conseil d'Etat le 28.08.2002). Ce plan concerne le futur développement de ce territoire et donne les directives et l'image du futur quartier, tant au niveau de l'implantation des immeubles que de leurs gabarits, de leur affectation, des aménagements extérieurs et des circulations ainsi que des éléments existants à conserver.

Dans les grandes lignes, le PLQ prévoit la construction d'immeubles d'habitation d'un gabarit de 6 niveaux + combles sur rez-de-chaussée sur certaines parcelles et la construction de bâtiments bas (1 ou 2 niveaux sur rez-de-chaussée avec activités commerciales ou artisanales). Pour d'autres parcelles, les bâtiments existants doivent être maintenus dans leurs gabarits et leurs affectations.

C'est le cas pour la maison sise sur la parcelle N°5184, propriété de Mme Depotex.

Une demande de modification du PLQ est toujours envisageable, mais une telle démarche conduirait à une très longue et fastidieuse procédure (jusqu'à l'approbation d'un nouveau PLQ par le Conseil d'Etat) et ceci sans garantie de succès.

De ce fait, dans le cadre de cette expertise, nous partirons sur le postulat que c'est le PLQ N° 29218-A qui fait foi aujourd'hui quant aux potentiels constructifs de cette parcelle N°5184.

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

3.3 PROTECTION DU PATRIMOINE

Consultation du Service des monuments et sites (Département Urbanisme - Etat de Genève) du 22.11.13

Le bâtiment F475 ne fait actuellement l'objet d'aucune mesure de protection au niveau patrimonial, à savoir qu'il n'est ni classé, ni inscrit à l'inventaire.

Le périmètre dans lequel il est inscrit n'est également pas protégé.

Ce bâtiment n'a, de plus, fait l'objet d'aucun recensement particulier.

Conclusion : le seul statut de protection de ce bâtiment est issu du PLQ qui demande son maintien et son affectation actuelle.

3.4 SERVITUDES

Selon l'extrait du Registre Foncier, il est mentionné deux servitudes relatives au bien-fonds N°5184, soit :

Servitudes en charge grevant la parcelle N°5184 :

- | | | |
|------------|---------|---|
| 23.12.1911 | N°32392 | Restriction d'affectation en faveur des immeubles N°5187-5188
<i>« ... interdiction d'établissement public, café, restaurant, hospice, asile, chantier, industrie, activité contraire aux bonnes mœurs »</i> |
| 23.12.1911 | N°32393 | Restriction au droit de bâtir en faveur des immeubles N°5187-5188
<i>« ... les terrains ne pourront servir à aucune autre destination qu'à la création de villas et dépendances, lesquelles ne pourront avoir plus d'un rez-de-chaussée, un étage et combles.
Elles devront avoir une apparence convenable »</i> |

Les fonds dominants (parcelles N° 5187 et 5188) sont situés également le long de la rue de Saint-Jean proche de la rue De-Miléant. A l'origine ces servitudes avaient été inscrites au profit d'une parcelle de petite taille (de N° inconnu par l'expert) qui a, par la suite, été « absorbée » dans le cadre du développement du PLQ par les parcelles N° 5186 - 5187 - 5188 sur lesquelles ont été érigées deux barres d'immeubles de 7 étages sur rez-de-chaussée.

[voir plans des servitudes dans les documents annexes]

Remarque : ces deux servitudes qui datent de 1911 n'ont plus rien à voir avec la situation actuelle tant au niveau de la restriction d'affectation qu'au niveau du droit à bâtir.

Elles auraient dû faire l'objet d'une radiation lors du remaniement parcellaire qui a conduit à la création des nouvelles parcelles situées à l'angle rue de Saint-Jean et rue De-Miléant (N° 5186 - 5187 - 5188 - 5162 - 5164).

A titre d'information, les propriétaires des immeubles (fonds dominants) touchés directement ou indirectement par ces servitudes sont les suivants :

Parcelle	N° 5186	AXA Vie S.A. - Winterthur
	N° 5187	AXA Vie S.A. - Winterthur
	N° 5188	Dépendance de 5186 - 5187

Sans vouloir préjuger de la suite des événements liés au développement des parcelles impliquées dans ces servitudes (en Droit et/ou en Charge), nous pouvons considérer que la radiation des deux servitudes mentionnées ci-dessus ne devrait pas poser de problème particulier.

Remarque concernant la parcelle N°5184 :

A l'origine la parcelle N°5184 portait le N°1273. Une cession au Domaine Public de la Ville de Genève a eu lieu récemment pour une surface de 72 m2 concernant une bande de terrain (env. 3 m de profondeur sur toute la largeur de la parcelle) située sur front de rue de Saint-Jean, dans le cadre des travaux de réaménagement de la rue (élargissement des trottoirs). Actuellement, selon le plan cadastral, le mur d'enceinte de la propriété (côté rue des Saint-Jean) figure toujours sur l'ancienne limite de parcelle, mais un nouveau mur et portails ont été construits sur la nouvelle limite de la parcelle N° 5184. Le nouveau mur n'as pas encore fait l'objet d'une cadastration est n'est pas enregistré au Registre Foncier.

4. DESCRIPTION DES CONSTRUCTIONS

4.1 DESCRIPTION GÉNÉRALE

Bâtiment cadastré sous N°F475.

Construction datant de 1930 (voir plans de l'architecte Emile Depotex exécutés en 1929, annexés au présent document)

Bâtiment traditionnel en tant que maison individuelle à un seul logement de très bonne qualité architecturale. Remise dans le contexte des années 30 cette construction pourrait être considérée comme une «villa bourgeoise» située en périphérie de la ville dans un tissu mixte de petits immeubles et de maisons individuelles, à proximité de la campagne.

Construction sur trois niveaux : sous-sol (semi enterré) + rez-de-chaussée + 1^{er} étage.

Combles non habitables.

Sous-sol partiellement aménagé (pièce chauffée + douche aménagée sous le plier de l'escalier)

Façades en maçonnerie porteuse crépée, non isolée. Soubassements en pierres de taille.

Dalle sur rez en solivage bois. Belle poutraison apparente sur salle à manger. Plafond plâtre avec moulures, sur séjour. Faux-plafonds plâtre dans les chambres.

Toiture à quatre pans. Charpente bois, couverture en tuiles, ferblanteries en cuivre.

Escalier intérieur en béton (s-sol - rez) et en bois (rez - étage).

Fenêtres menuiseries bois à simples vitrages. Double-vitrage rapporté côté extérieur (chambre au 1^{er} étage).

Chauffage au gaz, radiateurs dans les pièces. Salle de jeux chauffée au sous-sol.

Viabilisation SIG eau-gaz-électricité, canalisations en unitaire.

Toutes finitions intérieures de très bonne qualité. Planchers bois à chevrons. Carrelages et faïences dans la cuisine et les sanitaires. Très beau carrelage d'origine dans le hall d'entrée.

Agencement de cuisine sommaire (minimum mais en bon état).

Balcon en béton armé à l'étage avec barrières métalliques. Avant-toits en bois (lambris).

Terrasse surélevée (au niveau du rez) en façade sud.

Implantation de la construction en partie nord de la parcelle. Accès par un portail et chemin d'accès à l'angle sud-est depuis la rue de Saint-Jean. Bonne orientation des pièces principales. Bon ensoleillement. Distance à l'immeuble voisin au sud env. 30m. (pignon immeuble rue Beau-Site)

Quelques arbres et arbustes divers, haies en périphérie. Mur de clôture sur rue de Saint-Jean (construction récente) et bande de terrain supplémentaire sur domaine public communal. Voir remarque sous 3.4 SERVITUDES

Typologie d'habitation traditionnelle :

- Sous-sol : accessible de plain pied en façade est.
garage + local partiellement «habitable» chauffé avec fenêtres (jours naturels)
chaufferie - buanderie + cave + douche-lavabo
- Entrée : perron et porte palière côté nord. Hall d'entrée + wc
- Rez : hall d'entrée + bureau + cuisine + séjour + salle à manger
terrasse en façade sud avec escalier d'accès depuis le jardin
- Etage : vestibule + 4 chambres + salle de bains
(chambre parents agrandie sur terrasse d'origine)
- Combles : balcon en façade sud
galetas sous toiture (non habitable)

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

4.2 APPRÉCIATION SUR L'ÉTAT DE LA CONSTRUCTION :

Maison d'habitation en bon état. Bien entretenue au fil des années.

Matériaux d'origine (1930) de très haute qualité, encore en parfait état aujourd'hui (carrelage hall d'entrée, planchers bois, solivages bois, placages décoratifs en bois sur certains murs, passe-plat entre cuisine et salle à manger, etc.)

Bon état général de la construction, maison saine. Quelques fissures intérieures sans importance. Quelques dégradations ponctuelles au niveau du béton des balcons sur les attaches des barrières métalliques. Avant-toits en bois un peu défraîchis (à repeindre). Problèmes de puissance électrique (monophasé) qui perturbe l'utilisation de la cuisinière électrique. Problèmes de refoulements des canalisations dans le sous-sol (inondations).

4.3 DONNÉES QUANTITATIVES

4.3.1 PARCELLE N° 5184 - VILLA F475 - 43, RUE DES SAINT-JEAN

Parcelle	N° 5184	Surface	m2 586
Dépendance	(néant)	Surface	m2
Surface terrain (total avec dépendances)			m2 586
Bâtiment	N° F475	Surface au sol	m2 100

A) Surface brute de plancher habitable (SBP) :

SBP REZ-DE-CH.	100.00
SBP 1 ^{er} ETAGE	88.00
SBP COMBLES	(néant)
SBP SOUS-SOL	(néant)
TOTAL SBP	188.00 m2

SURFACE BRUTE DE PLANCHER **admis** **188.00 m2**

Surface utilisable au SOUS-SOL environ 26 m2

NB : les surfaces aménagées en sous-sol ne peuvent être considérées comme « officiellement » habitable. La hauteur de leur vide d'étage étant inférieur à 240 cm. et la majorité des surfaces de leurs façades étant enterrée.

La surface totale utilisable pour l'habitation (pièces chauffées) est d'environ 215 m2 (1^{er} étage + rez-de-chaussée + sous-sol aménagé)

B) Volume SIA (norme 116) :

SOUS-SOL				
Surface de base	=	m2	100.00	
Hauteur		m	2.25	
Volume	100.00 x 2.25	=		<u>m3 225.00</u>
REZ-DE-CHAUSSEE				
Surface de base	=	m2	100.00	
Hauteur		m	3.00	
Volume	100.00 x 3.00	=		<u>m3 300.00</u>
ÉTAGE				
Surface de base	=	m2	88.00	
Hauteur		m	2.90	
Volume	88.00 x 2.25	=		<u>m3 255.00</u>

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

COMBLES

Surface de base	=	m2	88.00	
Hauteur	3.10 / 2	m	1.55	
Volume	88.00 x 1.00	=		m3 136.00

VOLUMES SUPPLÉMENTAIRES

Suppléments de volumes				m3 96.00
Sous sol chauffé «habitable»	(estimation)	m3	27.00	
Soubassements escaliers+terrasses	(estimation)	m3	17.00	
Terrasses rez+étage	(estimation)	m3	22.00	
Toiture sur perron et entrée	(estimation)	m3	10.00	
Avant-toits	(estimation)	m3	20.00	

TOTAL 1'012.00 m3

VOLUME SIA VILLA admis **1'010.00 m3**

C) Aménagements extérieurs :

Parcelle N° 5184

Surface m2 586

Villa F475 m2 100 selon RF

Surface ext. m2 486 = surface de référence des aménagements extérieurs

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS :

Chemins d'accès (cour d'entrée gravier + cheminements).

Barrières périphériques + portails + mur séparation + escaliers.

Plantations, haies, gazon, arbres et arbustes divers, etc.

Mur de «protection» sur rue de Saint-Jean, érigé le long de la parcelle avec 2 portails métalliques.

5. ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN IMMOBILIER

5.1 REMARQUES PRÉLIMINAIRES

5.1.1 ZONE DE CONSTRUCTION ET POTENTIELS CONSTRUCTIFS

En fonction de la situation actuelle du bien immobilier situé en 3^e zone ordinaire de construction et de ses potentiels constructibles limités par le PLQ (plan localisé de quartier), au vu de la typologie de la construction existante, soit une maison d'habitation à un seul logement de type «villa individuelle», nous pouvons partir du postulat que cette situation pourrait être assimilée à de la zone villas (5^e zone de construction) située au centre ville.

Le prix de référence du terrain pourrait ainsi être assimilé à un terrain situé en zone villas en densité usuelle de 0.20 (villa individuelle), corrigé en fonction de la densité effective constatée sur place actuellement (rapport entre la surface de la villa actuelle et la surface du terrain).

L'usage veut que les terrains situés en 5^e zone (zone villas) situés à proximité de la 3^e zone de développement 5 peuvent être pris en compte à une valeur de Fr. 1'000.-/m2 en prévision d'un éventuel déclassement et des contraintes imposées par l'Etat de Genève pour les biens situés en zone de développement.

Dans le cas qui nous concerne, qui est «assimilable» à une situation en zone villas, nous estimons que la fourchette de valeur du terrain devrait se situer entre **Fr. 1000.- et Fr. 1500.-/m2**.

L'estimation de la valeur du terrain doit se faire de manière globale en fonction de cette fourchette de prix au m2 et de manière plus précise en fonction de la situation spécifique de la parcelle, soit la situation géographique (quartier), les environs immédiats, la surface de terrain, les accès, l'orientation, les vues, l'ensoleillement, les nuisances et la proximité des différentes commodités (commerces, écoles, transports publics, etc.).

Après analyse de la situation nous pouvons estimer qu la valeur du terrain à prendre en compte devrait se situer légèrement au dessus de la moyenne, soit entre **Fr. 1250 et 1350.-/m2**.

5.1.2 HYPOTHÈSES DE TRAVAIL POUR CALCULER LA VALEUR DU BIEN

Pour établir le calcul de la valeur du bien immobilier nous pouvons nous baser sur plusieurs alternatives, dont les trois hypothèses de travail mentionnées ci-dessous :

- a) Estimation de la **valeur intrinsèque** du bien comprenant :
 - la valeur du terrain en fonction de sa situation et de la densité effective actuelle
 - la valeur de la construction en fonction de son volume et de la qualité de la construction (état physique actuel, entretien, vétusté)
 - la valeur des aménagements extérieurs, constructions diverses, canalisations et viabilisation
 - b) Estimation de la **valeur de rendement** du bien comprenant :
 - l'état locatif actuel de la maison (2013)
 - les charges courantes et frais divers (moyenne 2010-11-12)
 - un taux de capitalisation net
 - c) Estimation de la **valeur au m2 de SBP** par comparaison de surface habitable PPE :
 - surface brute de plancher comparée à une surface brute PPE (prix de vente d'un appartement PPE au m2) + garage + terrasses extérieures
- SBP = surface brute de plancher habitable

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

5.2 VALEUR INTRINSÈQUE DE L'IMMEUBLE N° 5184

5.2.1 VALEUR INTRINSÈQUE DU TERRAIN SELON DENSITÉ

Surface parcelle N° 5184	m2 586
Dépendances	néant
Total surface de référence «terrain»	m2 586

Calcul de la densité actuelle :

Rapport entre surface brute de plancher (SBP) et surface terrain

Surface brute de plancher habitable	m2 188
Surface terrain	m2 586

Densité actuelle 0.321

Estimation de la valeur du terrain au m2 :

Densité usuelle en 5^e zone «villa individuelle» 0.200

Valeur du terrain en 5^e zone Ville de Genève

Valeur estimée [moyenne entre Fr. 1250.- et Fr.1350.-] Fr. 1'300.-/m2

[selon situation et spécificités de la parcelle]

Valeur de la parcelle pour une densité de 0.321

Valeur au m2 (Fr. 1'300.-/m2 x 0.321) / 0.200 Fr. 2'086.-/m2

Surface de la parcelle N° 5184 m2 586

Prix au m2 de terrain Estimation Fr. 2'086.-/m2

Calcul valeur terrain (Fr. 2'086.-/m2 x 586 m2) Fr.1'222'396.-

VALEUR INTRINSÈQUE DU TERRAIN admis Fr. 1'222'000.-

5.2.2 VALEUR INTRINSÈQUE DE LA CONSTRUCTION

VILLA N°F475

Volume SIA (norme 116) m3 1010

Prix de base estimé (valeur à neuf) Fr. 850.-/m3

Taux de vétusté théorique 10 %

Prix au m3 théorique Fr. 765.-/m3

Prix au m3 à prendre en compte Fr. 765.-/m3

Valeur de la construction :

1010 m3 x Fr. 765.-/m3 Fr. 772'650.-

VALEUR INTRINSÈQUE DE LA CONSTRUCTION admis Fr. 773'000.-

5.2.3 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Surface extérieure (parcelle privée) m2 486

Prix de base estimé Fr. 125.-/m2

Valeur des aménagements ext. Fr. 60'750.- admis Fr. 61'000.-

Mur extérieur sur rue, portails, barrières, etc. admis Fr. 65'000.-

5.2.4 TAXES ET VIABILISATION

Viabilisation, canalisations et taxes admis Fr. 30'000.-

TOTAL VALEUR INTRINSÈQUE Fr. 2'151'000.-

VALEUR INTRINSÈQUE Estimation Fr. 2'150'000.-

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

5.3 VALEUR DE RENDEMENT DE L'IMMEUBLE N° 5184

Remarque préalable :

Le logement est actuellement loué. Le bail porte sur un état locatif annuel de Fr. 60'000.- à partir du 1^{er} décembre 2012. Auparavant (2011-12) cet état locatif était d'environ Fr. 67'700.-. Il a été réduit à Fr. 60'000.-/an suite aux importants travaux exécutés sur rue de Saint-Jean et à la diminution de surface de la parcelle (jardin). La valeur de rendement actuelle doit donc être calculée sur la base de ce dernier loyer.

5.3.1 VALEUR DE RENDEMENT SELON ÉTAT LOCATIF ET CHARGES

Etat locatif (logement 8 pièces + garage)	Fr. 60'000.-/an
Charges et entretien (moyenne 2010-11-12)	Fr. 6'900.-/an
Etat locatif net	Fr. 53'100.-/an
Taux de capitalisation	4.00%
Valeur de rendement (53'100.- / 0.04)	Fr. 1'327'500.-

TOTAL VALEUR DE RENDEMENT Fr. 1'327'500.-

VALEUR DE RENDEMENT **Estimation Fr. 1'330'000.-**

Par comparaison :

Valeur de rendement sur la base de l'ancien loyer de Fr. 67'700.-/an Fr. 1'520'000.-

5.4 VALEUR INTRINSÈQUE DE LA SURFACE BRUTE DE PLANCHER (PPE)

Estimation par comparaison à un prix de vente d'un appartement PPE

Calcul de la surface habitable / utilisable - VILLA N°F475

SBP « officielle » rez-de-chaussée + 1 ^{er} étage	m2 188
Surface utilisable (pièce au ss-sol 26 m ² compté à 50%)	m2 13
<u>Total surface brute de plancher</u>	<u>m2 201</u>

Estimation du prix de vente au m2 PPE

Immeuble neuf situation quartier Saint-Jean

De Fr. 10'000.- à Fr. 14'000.- /m2 Admis Fr. 12'000.-/m2

Surface de référence - VILLA N°F475 201 m2

Valeur « à neuf » d'un bien comparable Fr. 12'000.-/m2

Dévaluation par rapport à la vétusté (état physique) - 10%

Dévaluation par rapport à l'obsolescence fonctionnelle
accès, entrée, équipement cuisine, nb. de sanitaires, etc. - 5%

Dévaluation totale (à déduire du prix au m2) - 15%

Fr. 12'000.- x 15% - Fr. 1'800.-

Valeur en l'état de la surface de plancher au m2 Fr. 10'200.-/m2

Surface habitable / utilisable 201 m2

Valeur comparable « logement PPE » :

201 m2 x Fr. 10'200.-/m2 = Fr. 2'050'200.- Fr. 2'050'000.- (surface habitable)

Estimation valeur garage + locaux annexes s-sol Fr. 20'000.- (garage sous-sol)

Estimation valeur prolongements extérieurs

Solde surface : 486 - 110 m2 (circulations) 376 m2

376 m2 x Fr. 500.-/m2 (jardin d'agrément) Fr. 188'000.- (extérieurs-jardin-terrasses)

TOTAL VALEUR INTRINSÈQUE «PPE» Fr. 2'258'000.-

VALEUR INTRINSÈQUE «PPE» **Estimation Fr. 2'260'000.-**

SCHNEEBERGER

architecture
expertises immobilières

6. CONCLUSIONS

- 1) Ce bien représente un objet exceptionnel au niveau de sa macro-situation, pouvant être considéré comme une «villa avec jardin au centre ville».
- 2) Au niveau de sa micro-situation, il souffre tout de même de la petite dimension de sa parcelle, de la proximité d'un espace public peu réussi à l'arrière (couloir de circulation piétonne encaissé entre la limite de parcelle et la couverture des voies CFF), de la proximité de la maison voisine au N°45, qui sera affectée à une activité d'hébergement d'urgence (géré par le Service social de la Ville de Genève), ainsi que des nuisances d'un trafic automobile relativement important sur la rue de Saint-Jean toute proche.
- 3) La maison présente l'attrait du charme de l'ancien (style années 30), tant du point de vue de son aspect extérieur (façades, toiture, etc.) que de la qualité de ses matériaux de finitions intérieures et de la dimension de ses pièces habitables.
Par contre, elle souffre d'une certaine obsolescence fonctionnelle, eu égard aux standards de confort actuels (cuisine sous équipée, nombre trop faible de locaux sanitaires, puissance électrique insuffisante, etc.). Des travaux d'aménagement d'une salle de bains supplémentaire dans la petite chambre au 1^{er} étage (angle N-O) ne devrait pas poser de problème particulier.
- 4) Dans le cadre de cette expertise, nous pouvons considérer que la valeur de rendement n'est pas relevante par rapport au type de bien qui ne peut être considéré comme un immeuble de rendement au sens propre de terme.
- 5) Dans l'hypothèse d'une mise en vente de l'immeuble N°5184 son prix devrait être considéré sous l'angle de la valeur intrinsèque.
- 6) Le calcul de la valeur intrinsèque par «comparaison de surface habitable PPE» conforte l'ordre de grandeur de la valeur intrinsèque de base, ceci malgré le fait qu'une dévaluation de 15% ait été appliquée en raison de la vétusté du bâtiment et de son obsolescence fonctionnelle, mais compensée, en partie, par l'avantage de posséder des prolongements extérieurs plus généreux en surface (jardin d'agrément) que dans un appartement PPE traditionnel.
- 7) Selon les hypothèses de travail et les différentes méthodes de calcul présentées dans ce rapport, nous arrivons aux conclusions suivantes :
 - La valeur intrinsèque du bien immobilier est de **Fr. 2'150'000.-**
 - La valeur de rendement du bien immobilier est de **Fr. 1'330'000.-**
 - La valeur intrinsèque comparative (surface de plancher PPE) est de **Fr. 2'260'000.-**

Au vu des constats effectués lors de la visite sur place (05.11.13), de la situation de la parcelle, de la qualité intrinsèque de la construction et de ses divers aménagements, il résulte que la valeur vénale de l'immeuble «N°5184» peut être estimée, en l'état et en tenant compte de sa situation particulière (3^e zone + PLQ), à hauteur tant de sa valeur intrinsèque que de sa valeur comparative (PPE), soit la valeur moyenne de celles-ci :

$$\text{VALEUR VÉNALE} = (\text{Fr. 2'150'000.-} + \text{Fr. 2'260'000.-}) / 2 = \text{Fr. 2'205'000.-}$$

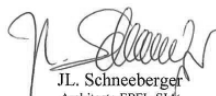
VALEUR VÉNALE - «IMMEUBLE N°5184»

Fr. 2'200'000.-

VALEUR DU BIEN IMMOBILIER EN L'ÉTAT

ESTIMATION FAITE AU 5 DECEMBRE 2013

Genève, le 05.12.2013


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

7. DOCUMENTS ANNEXES

DOCUMENTS DU CADASTRE ET REGISTRE FONCIER

PLAN DES SERVITUDES 32392 - 32393 (23.12.1911)

EXTRAITS DU PLAN LOCALISÉ DE QUARTIER - PLQ 29218-A

DOSSIER PHOTOS DE L'ÉTAT EXISTANT (novembre 2013)

PLANS, COUPE ET FACADES DE LA MAISON (plans d'origine 1929)

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.

DOCUMENT REMIS EN DEUX EXEMPLAIRES À : UNITÉ OPÉRATIONS FONCIÈRES (VILLE DE GENEVE)
FAREL SA (M. Payot) REPRÉSENTANT LA PROPRIÉTAIRE DU BIEN



Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 05.11.2013

Commune:	Genève-Petit-Saconnex (23)		
Immeuble No:	5184	Type: Privé	Surface(m2): 586
Plan(s) No(s):	38		
Nom Local(locaux):	Sur Saint-Jean		

BATIMENT(S)

No: F475	Surface (m2 sur parcelle): 100	Surface totale (m2): 100
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Rue de Saint-Jean 43	

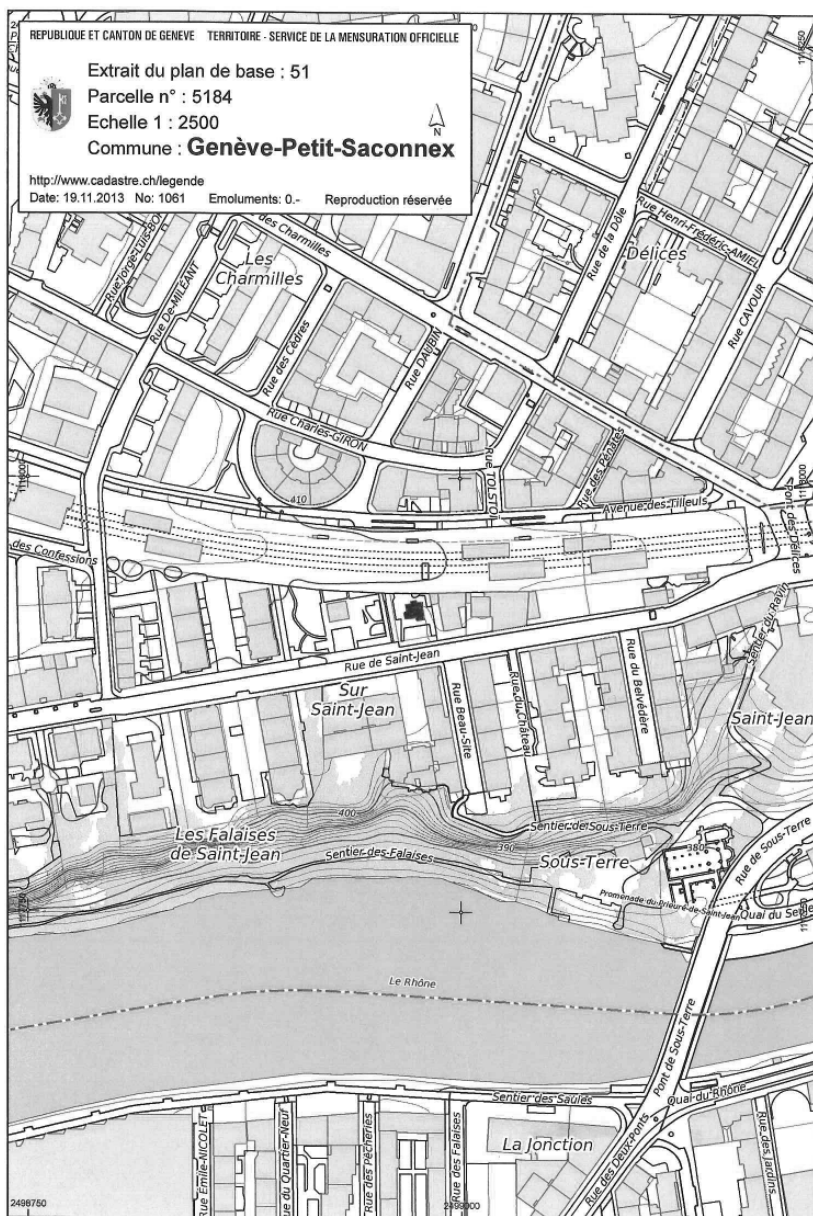
No: F1555	Surface (m2 sur parcelle): 0	Surface totale (m2): 29
Destination:	Garage privé	

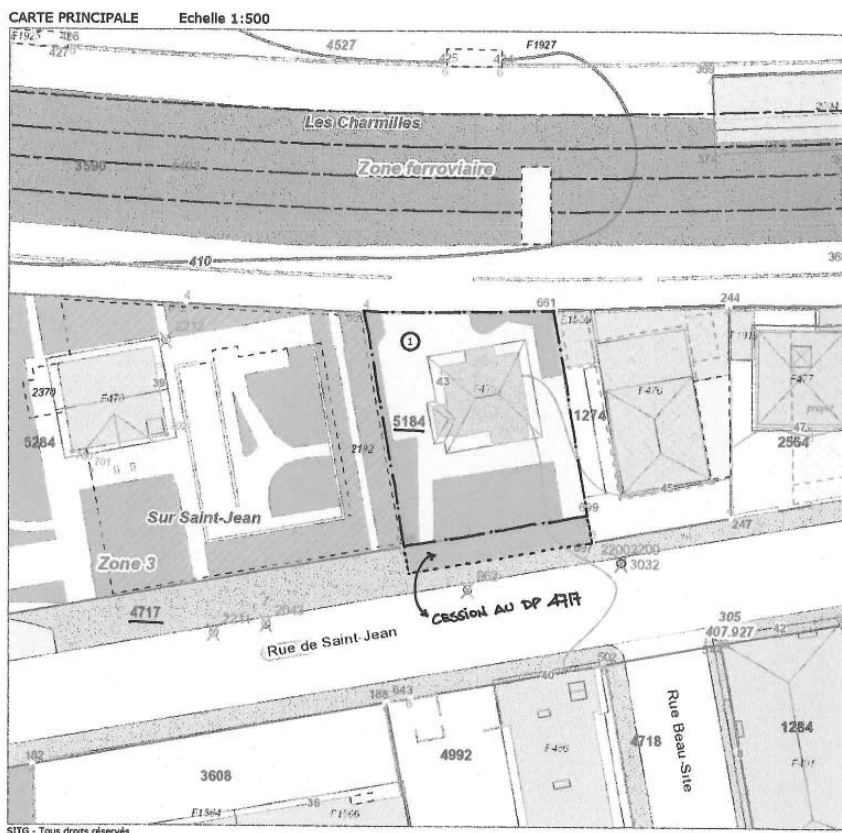
ETAT DE LA PROPRIETE

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

Immeuble 23/5184

DEPOTEX Muriel, 02.11.1943, né(e) DEPOTEX





Extrait du registre foncier Bien-fonds Genève-Petit-Saconnex / 5184

Cet extrait n'a aucun effet juridique!

Description de l'immeuble

Commune politique	6621.3 Genève-Petit-Saconnex
Numéro d'immeuble	5184
Tenue du registre foncier	Fédérale
EGRID	CH 86686 56387 69
Surface	586 m2, Mensuration Officielle,
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Sur Saint-Jean
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: F1555 surface totale 30 m2 (sur plusieurs immeubles) Habitation à un seul logement, N° bâtiment: F475 Rue de Saint-Jean 43, 1203 Genève
Mention de la mensuration officielle	
Observation	Provient de 1273A (5648 du 27.05.2005)
Immeubles dépendants	Aucun

Propriété

Propriété individuelle à
DEPOTEX Muriel, 02.11.1943 19.10.1987 A2563 Donation

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

Aucune mention publique

Servitudes

23.12.1911 DI27-49 (C) (Type D) Restriction d'affectation ID.2004/031496, 32392
en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex, 23/5187
en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex, 23/5188
23.12.1911 DI27-49 (C) (Type A) Restriction au droit de bâtir ID.2004/031497,
32393
en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex, 23/5187
en faveur de B-F Genève-Petit-Saconnex, 23/5188

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profit des cases libres, voir droits de pages immobiliers)
Selon le registre foncier

Texte contrat

Selon le registre foncier

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 30.10.2013 Aucune

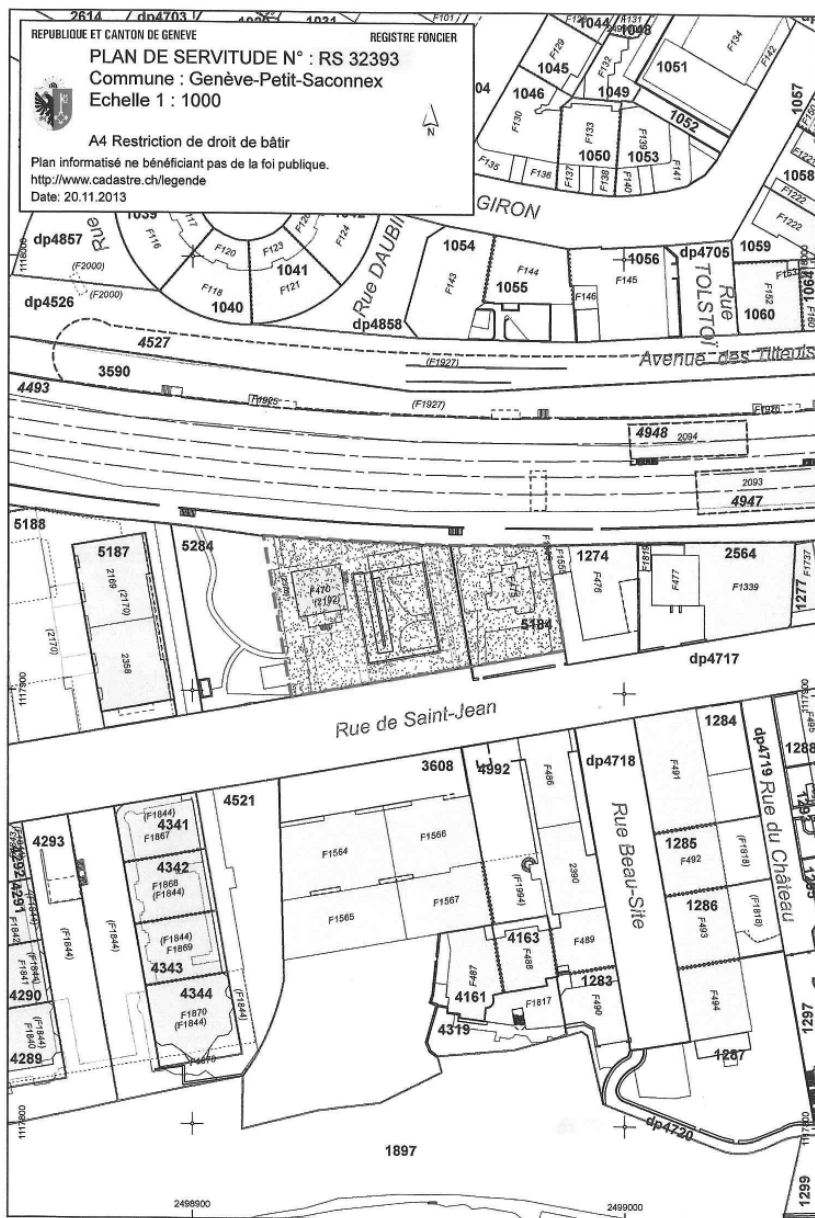
Explications:

- 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 droite 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.

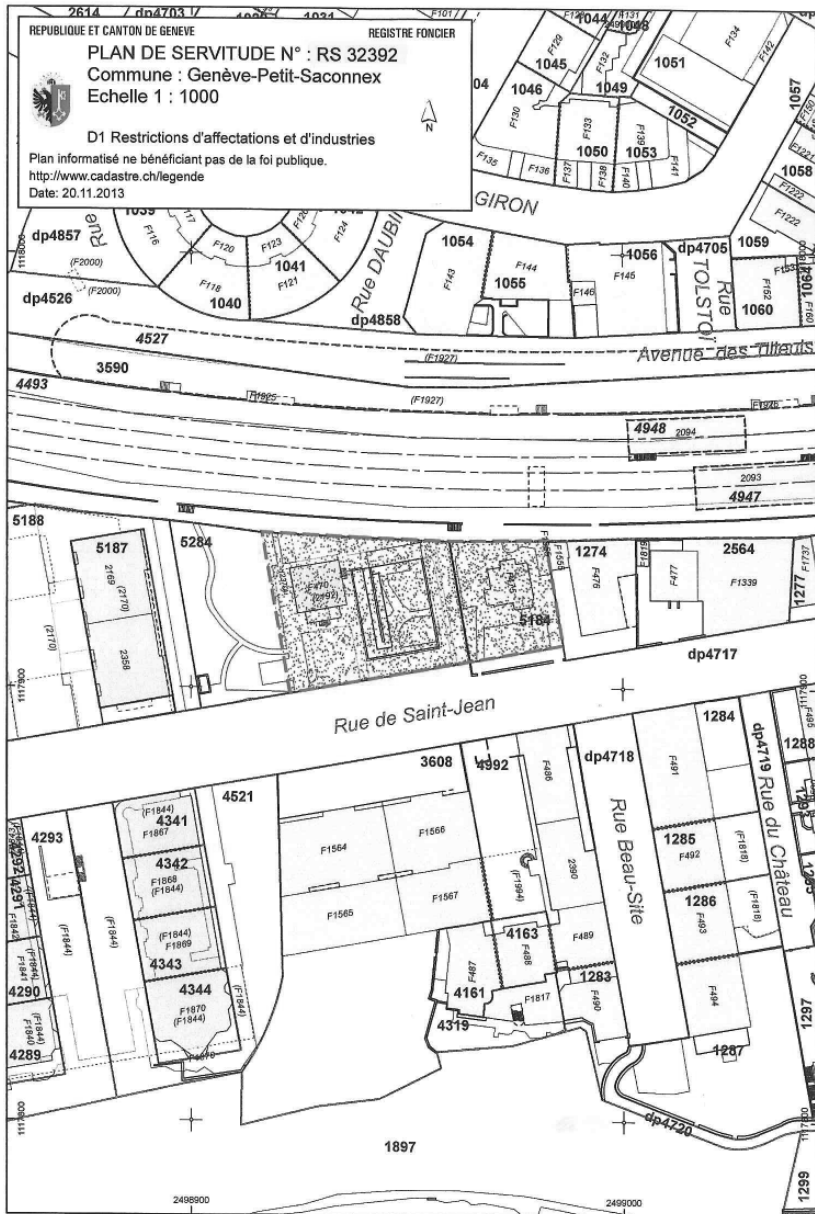
Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes:

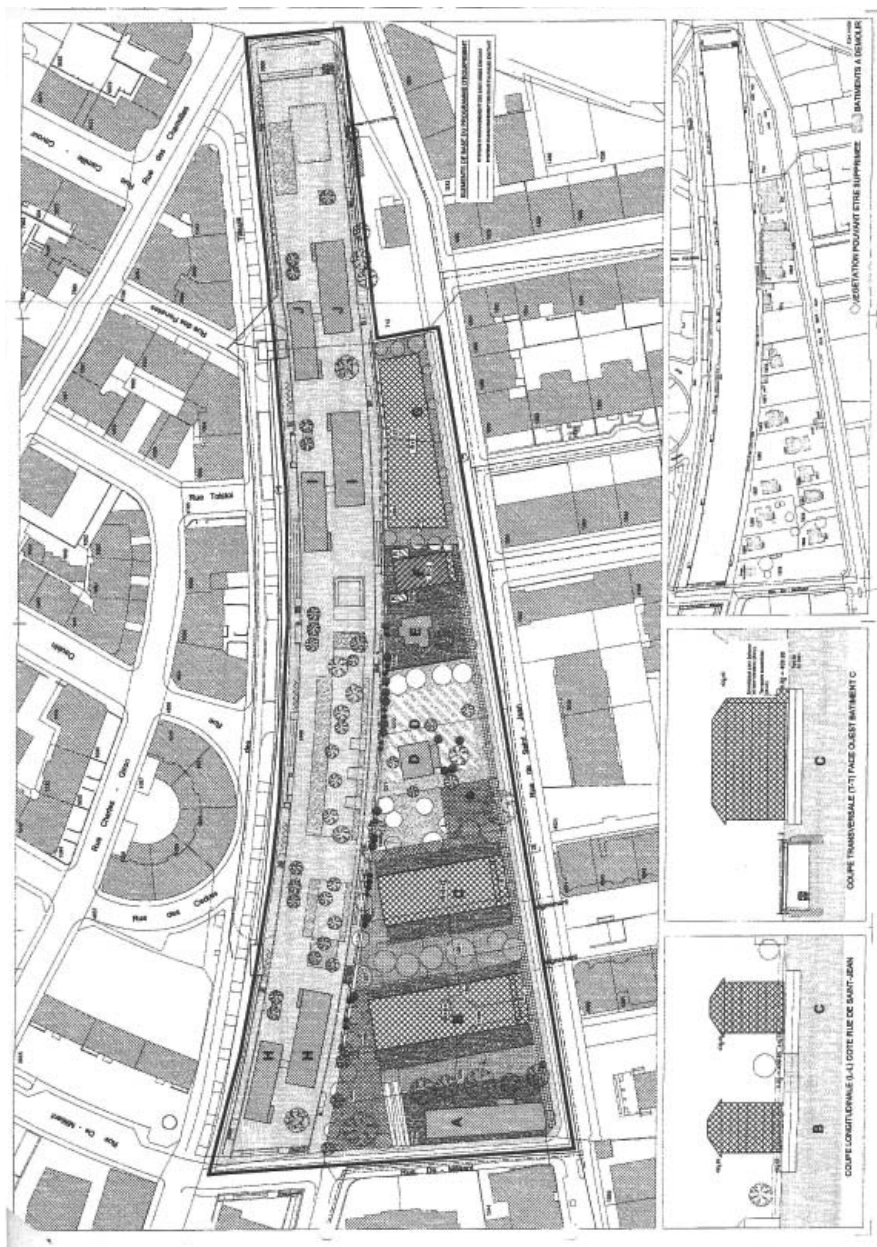
Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des pages immobilières:	Non affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché











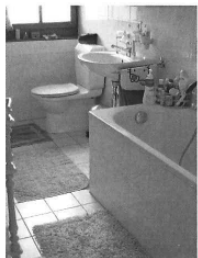
JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 5, MARAÎCHERS - 1205 GENEVE - 022 880 24 26

43, RUE DE SAINT-JEAN - GENEVE - PARCELLES N° 5184



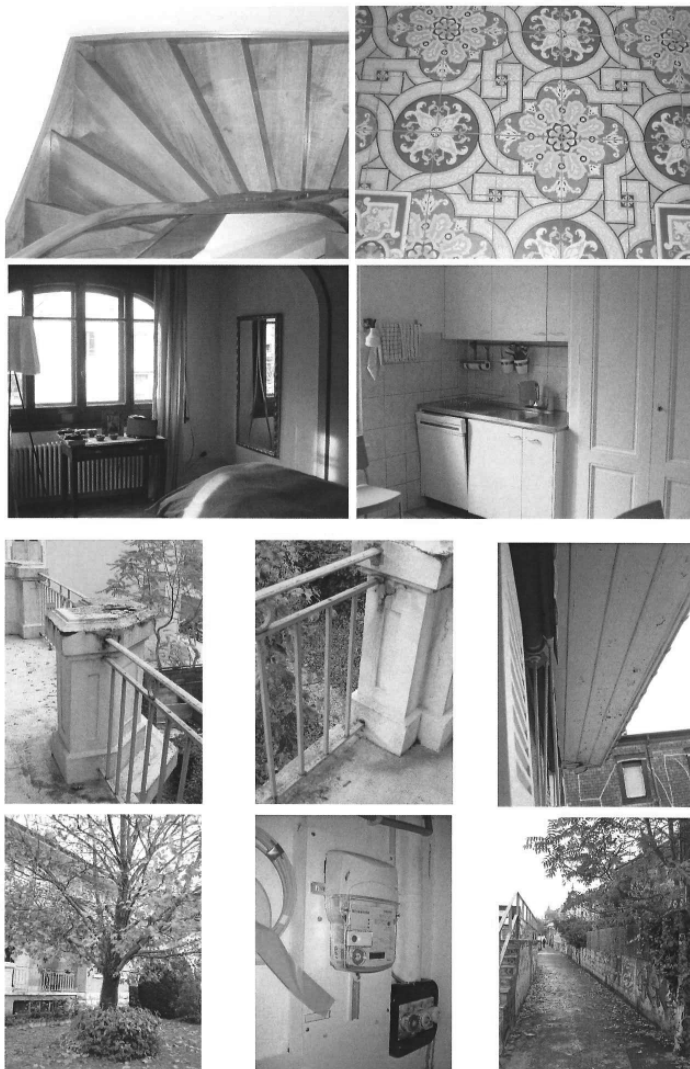
JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 5, MARAÎCHERS - 1205 GENEVE - 022 880 24 26

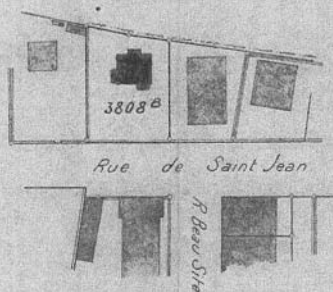
43, RUE DE SAINT-JEAN - GENEVE - PARCELLES N° 5184



JEAN-LUC SCHNEEBERGER - ARCHITECTE EPFL-EIG - 5, MARAÎCHERS - 1205 GENEVE - 022 880 24 26

43, RUE DE SAINT-JEAN - GENEVE - PARCELLES N° 5184





Commune du Petit Saconnex

Feuille 18 - Echelle 1/1000

Parcelle 3808^B de la S^e Im. "La Paquerotte.."

"Teinte rose Construction projetée.."

(39)

2.50
2.58

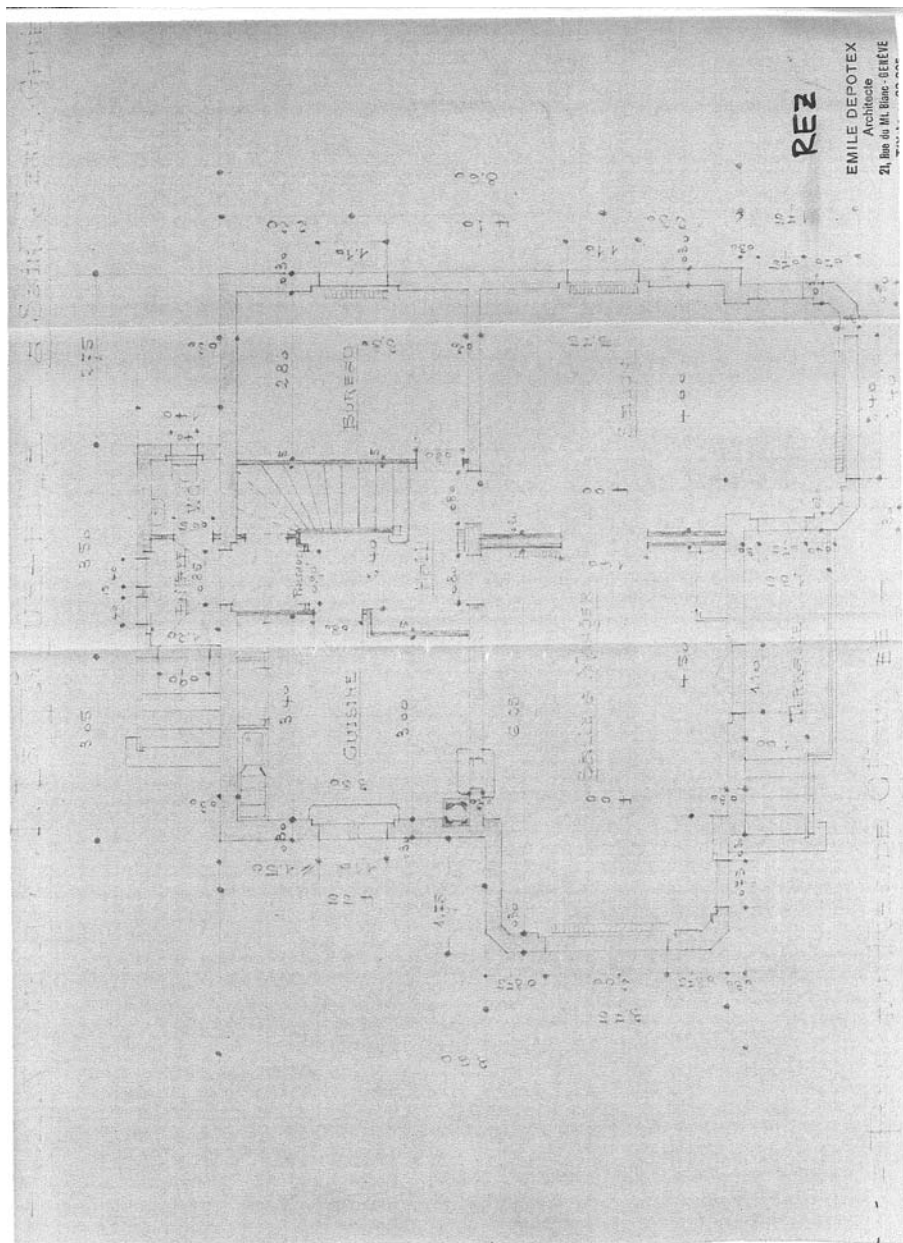
28 mai 1924

Crat...

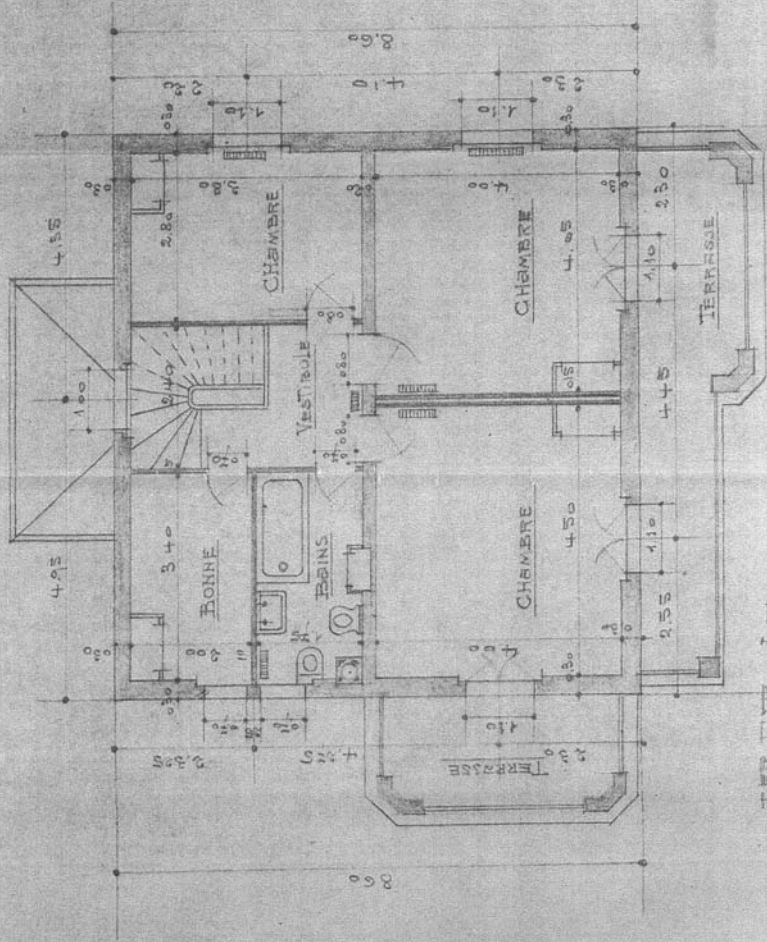
Genève le 27 mai 1929

Jarchaud
Comm. off.

EMILE DEPOTEX
Architecte
21, Rue du Mt. Blanc - GENÈVE
Téléphone: 23.325



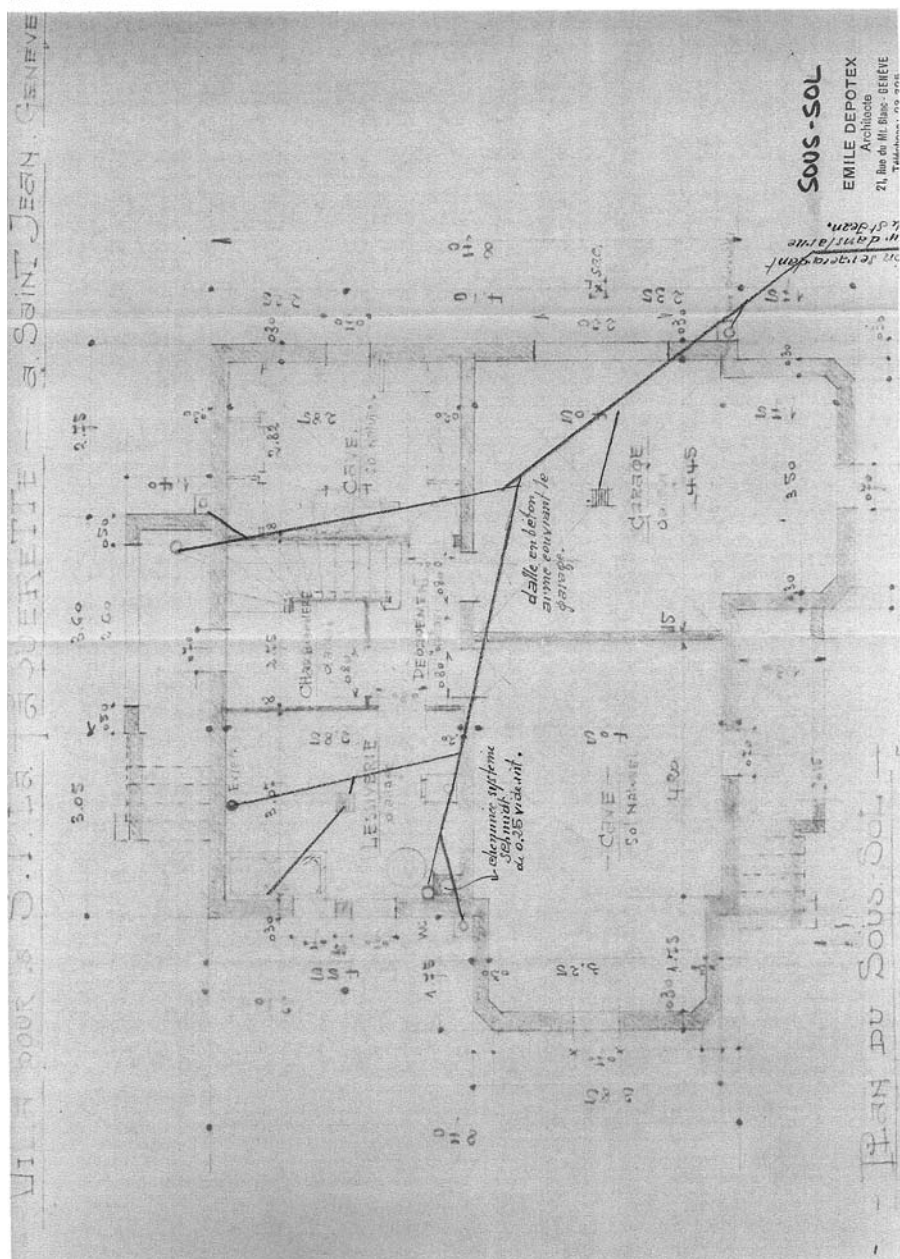
- Villa pour la S. J. La Tâquerette - à Saint Jean, Genève



1er ETAGE

EMILE DEPOTEX
Architecte
21, Rue du Rhône - GENÈVE
Téléphone : 23.395

- Plan du 1er Etage -



—THE POPULAR LITERATURE—A SAINT JOHN CLEVELAND

COOPER THE KNYSVENSLATE

COUPE

EMILE DEPOT
Architecte
21, Rue du Mt. Blanc - BEL
Téléphone: 23.32

