

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt: 21 mai 2003

Messagerie

**Projet de loi
autorisant l'aliénation d'un immeuble propriété de l'Etat de
Genève, sis sur la commune de Collonge-Bellerive**

Le GRAND CONSEIL,
vu l'article 80 A, alinéa 1, de la constitution de la République et canton de
Genève, du 24 mai 1847,
décrète ce qui suit :

Article unique

¹ L'aliénation par l'Etat de Genève de la parcelle N° 6747, feuille 45 de la
commune de Collonge-Bellerive, inscrite au patrimoine financier de l'Etat,
est autorisée à l'acheteur le plus offrant.

² Le Conseil d'Etat est chargé de promulguer les présentes dans la forme et le
terme prescrits.

Certifié conforme
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

L'Etat de Genève est entré en possession de la succession en déshérence de feu Monsieur Alfred Wilhelm Ernst Dannenberg par décision de la Justice de paix du 4 juin 2002.

La parcelle 6747, sur laquelle est construite une villa sise 4, chemin des Bèlosses à Vézenaz, fait partie des actifs de cette succession. Selon expertise du 23 septembre 2002, la valeur vénale de cet actif est de 815 000 F.

Conformément à la loi cédant aux établissements publics médicaux et à l'Hospice général, pour une durée indéterminée, le produit net des successions attribuées à l'Etat par l'article 466 du code civil, du 17 février 1984 (D 1 25), il incombe à l'Etat de liquider les successions en déshérence qui lui sont dévolues et d'en remettre le produit net aux établissements publics médicaux et à l'Hospice général.

En vertu de l'article 80 A de la constitution cantonale genevoise, la réalisation des biens dévolus à l'Etat dans le cadre de l'article 466 CCS est soumise à l'approbation du Grand Conseil.

Dans le cadre de la liquidation de cette succession, il est apparu que la villa n'a pas d'intérêt pour l'Etat de Genève, de sorte qu'il est proposé de la vendre au plus offrant. Le produit de la vente sera réparti entre les établissements publics médicaux et l'Hospice général, conformément à l'article 1, alinéa 2, de la loi du 17 février 1984 (D 1 25).

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) décision de la Justice de paix du 4 juin 2002*
- 2) expertise immobilière du 23 septembre 2002*

ANNEXES



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

Tribunal Tutélaire
Justice de paix

TW/AdR/C/29182/99

L'An deux mille deux et le quatre juin.

Nous, Juge de paix soussigné, assisté de notre greffier.

Vu le dossier (C/29182/99) se rapportant à la succession de Monsieur Alfred Wilhelm Ernst DANNENBERG, né le 8 mars 1906, de nationalité allemande, veuf de Madeleine Angèle DANNENBERG née Giroud, en son vivant domicilié à Collonge-Bellerive (GE), ch. des Belosses 4, décédé le 19 novembre 1999 à Collonge-Bellerive (GE).

Attendu que les héritiers légaux du de cujus n'étant pas connus, l'administration d'office de sa succession a été ordonnée le 25 novembre 1999 et Me Mike HORNUNG, avocat à Genève, nommé aux fonctions d'administrateur.

Attendu que la procédure d'appel aux héritiers, conformément à l'article 555 CC, a été faite par insertions dans la Feuille d'avis officielle de Genève des 29 septembre 2000 et 27 octobre 2000, impartissant un délai au 1^{er} octobre 2001 aux intéressés pour s'annoncer.

Attendu qu'il résulte du rapport final de l'administrateur qu'aucun héritier n'a été retrouvé.

Attendu qu'aucun héritier non plus ne s'est annoncé ensuite de la procédure rappelée ci-dessus.

P.C.M.

Vu les articles 466, 551, 554 et 555 CC.

Vu la loi genevoise du 17 février 1984 cédant aux établissements publics médicaux et à l'Hospice Général, pour une durée indéterminée, le produit net des successions attribuées à l'Etat par l'article 466 CC.

Vu les lettres des 20 février 1985 et 30 septembre 1991 adressées à la Justice de paix par le Conseil d'Etat.

Envoyons l'Etat de Genève en possession de la succession de Monsieur Alfred Wilhelm Ernst DANNENBERG.

Approuvons les rapport et comptes de Me Mike HORNUNG, avocat susqualifié.

Arbitrons ses honoraires à la somme de Fr. 19'000.

L'invitons à nous faire verser le solde actif de ladite succession à notre CCP 12-5600-5.

Le relevons d'ores et déjà de ses fonctions d'administrateur.

C'est sous réserve de toutes actions en pétition d'hérédité.

Dont acte.

Thierry WUARIN, Juge de paix

Adrian RODILLA, greffier

La présente décision est communiquée par lettre signature du greffier le : **11 juin 2002**

à :

- M. le Président du Département de l'Action Sociale et Santé, 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, 1204 Genève
- Me Mike HORNUNG, avocat, pl. du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève
- Administration fiscale cantonale, service des successions, rue du Stand 26, 1205 Genève

L'expédition étant réservée à :

- M. le Président du Département de l'Action Sociale et Santé, 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, 1204 Genève

**Pour communication certifiée
conforme à l'original :**

Genève, le 11 juin 2002

Adrian RODILLA, greffier



IMMO-LEMAN



Management Immobilier - Courtage - Expertises - Mise en Valeur - Promotions - Constructions

**Etude de Me Mike Hornung
Me Mike Hornung
9, pl. du Bourg-de-Four
1204 Genève**

Genève, le 23 septembre 2002

**Expertise de la propriété de Feu M. Alfred Dannenberg, chemin des
Bélosses 4 à Vesenz, commune de Collonge-Bellerive**

- =====
- 1. Etat des contenances**
 - 2. Situation de la parcelle**
 - 3. Description de la construction**
 - 4. Cube SIA**
 - 5. Calcul de la Valeur Vénale**
 - 6. Conclusions**
 - 7. Photos**

IMMO-LEMAN



Management Immobilier - Courtage - Expertises - Mise en Valeur - Promotions - Constructions

Sur mandat de Me Mike Hornung, et en qualité d'expert membre de la Chambre suisse d'expert en estimation immobilière, j'ai effectué une expertise relative à la propriété mentionnée ci-après. Pour se faire, j'ai effectué une visite détaillée des lieux le 20 septembre 2002 à 10h30

1. Etat des Contenances :

Propriétaires	Feu M. Alfred Dannenberg
Situation	4 chemin des Bélosses à Vesenz
Parcelle	No: 6747
Bâtiment	No. 2269 – 127 m2 - Habitation
Commune	Collonge-Bellerive
Feuille	45
Zone	5 - villa
Annexe	Copie du plan esrimap – extrait cadastral, état des contenances, attestation de propriété, photos

2. Situation de la Parcelle

La parcelle se trouve en zone 5 perpendiculairement au chemin de La Californie, derrière le chemin de la Petite-Californie et d'autre part en mitoyenneté avec une parcelle comprenant une construction semblable. (séparées par les garages)

Environnement :

Au centre de la zone résidentielle des villas de Vesenz en allant sur le chemin des Tattes, situé parallèlement entre la route de Thonon et la route de la Capite ; il n'y a aucune nuisance autre que celles des véhicules circulant dans le quartier de la Californie.

IMMO-LEMAN



Management Immobilier - Courtage - Expertises - Mise en Valeur - Promotions - Constructions

Expertise Feu M. A. Dannenberg – Vesenz

3. Description de la construction

La maison de type jumelle par les garages et de construction traditionnelle en brique ciment ou terre-cuite de 1970 env., doublage intérieur, toiture non isolée en tuile avec ferblanterie cuivre, avec vitrages double (non-isolant) et store à volets roulants en bois.

Distribution :

Au rez : accès par un escalier sur l'entrée surélevée d'env. 1 mètre dans le hall avec penderie, WC visiteurs à droite, cuisine à gauche d'env. 10 m² agencée, le séjour d'env. 25 m² avec sortie sur la terrasse-jardin, l'escalier menant au sous-sol et perpendiculairement à droite, aux 3 chambres à coucher de respectivement, env. 8, 10 et 12 m²

Sous-sol : accès depuis le hall d'entrée par un escalier en béton recouvert d'un revêtement de type PVC donnant sur un couloir avec carrelage au sol desservant une buanderie, une salle de jeux d'env. 23 m², deux caves d'env. 9 et 12 m², un local-chaufferie avec une citerne en cave d'env. 4000 litres (vide) et une chaudière combinée au mazout de marque Hoval Unolyt-S-b-i, de 25 KW avec un bouilleur de 150 litres, le tout datant de 1990.

Le chauffage est de type central avec distribution par radiateurs sans vannes thermostatiques.

L'accès au jardin se fait par une porte-fenêtre du séjour, les aménagements extérieurs sont principalement d'arbres de type pins, sapins sans essences de qualités à relever. A noter qu'un élagage ainsi qu'une taillée importante des arbres et arbustes est nécessaire et urgente. Les mauvaises herbes ont envahi la terrasse et en soulèvent les dalettes en béton.

La villa est mitoyenne par le garage (1 voiture) avec une porte basculante en bois et accès extérieur seulement.

4. Cube SIA

Etage, Galetas, Garage	127 x 3,2 m =	406 m ³
Sous-sol	127 x 2,6m =	330 m ³

IMMO-LEMAN



Management Immobilier - Courtage - Expertises - Mise en Valeur - Promotions - Constructions

Expertise Feu M. A. Dannenberg – Vesenz**5.1 Valeur Intrinsèque**

Prix approximatif de la construction réactualisée

Maison	406 m ³ à 650.-/m ³ =	263'900.-
Sous-sol	330 m ³ à 450.-/m ³ =	148'500.-
	<u>Total maison arr.</u>	<u>412'400.-</u>
Taux de vétusté 15%	./.	62'800.-
		<u>349'600.-</u>

Terrain :	817 m ² à 650.-/m ²	531'050.-
<u>Aménagement ext.</u>		<u>40'000.-</u>

Total estimatif valeur intrinsèque: 920'650.-**5.2 Valeur de rendement :**

Valeur locative villa	3'500.-/mois soit	42'000.-/an
Total charges (pour info)		36'000.-/an
Taux de capitalisation 6 %		

Valeur de rendement : **700'000.-****5. Valeur Vénale**

Compte tenu de la forte demande du marché, je retiendrai la moyenne des deux valeurs, soit :

$$\frac{920'650.- + 700'000.-}{2} = 810'325.-$$

IMMO-LEMAN



Management Immobilier - Courtage - Expertises - Mise en Valeur - Promotions - Constructions

Expertise Feu M. A. Dannenberg – Vesenz

6. Conclusions:

Vu la rareté des villas actuellement sur le marché et de la cherté des parcelles à Vesenz, j'estime la valeur vénale de ce bien fond à :

CHF 815'000.-

Fait à Genève, le 23 septembre 2002


IMMO-LEMAN
Marcel Grossmann

Régisseur & Courtier en immeubles diplômé-Membre ARCID-USPT
Membre de la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières CEI

REGISTRE FONCIER ET CADASTRE DE GENEVE

ETAT DESCRIPTIF ET ATTESTATION DE PROPRIETE



La présente attestation ne révèle pas la valeur des parts. Leur légalité ne saurait être présumée sur la base du présent document.

Les adresses des propriétaires sont fournies à titre indicatif.

La présente attestation est délivrée sur papier filigrané.

Commune:	Collonge-Bellerive (16)		
Immeuble No:	6747	Type: Privé	Surface (m2): 817
Plan(s) No(s):	45		
Nom Local(locaux):	chemin de La-Petite-Californie chemin des Bélosses		

BATIMENT(S)

No: 2269	Surface (m2 sur parcelle): 127	Surface totale (m2): 127
Destination:	Hab. deux logements	
Adresse(s):	chemin des Bélosses 4	

ETAT DE LA PROPRIETE

Immeuble	Objet de la propriété foncière	BF	No du bien-fonds (parcelle)
No immeuble	Structure = No commune:BF-DDP.PPE/COP	DDP	No du droit distinct et permanent
		PPE	No du lot de propriété par étages
		COP	No de copropriété

Immeuble 16:6747 BF

DANNENBERG Alfred, 08.03.1906, né(e) DANNENBERG
4 CHEMIN DES BELOSSES 1222 VESENAZ,

Genève, le 23/09/2002 14:04

Coût: 20 Frs

Pour le Conservateur



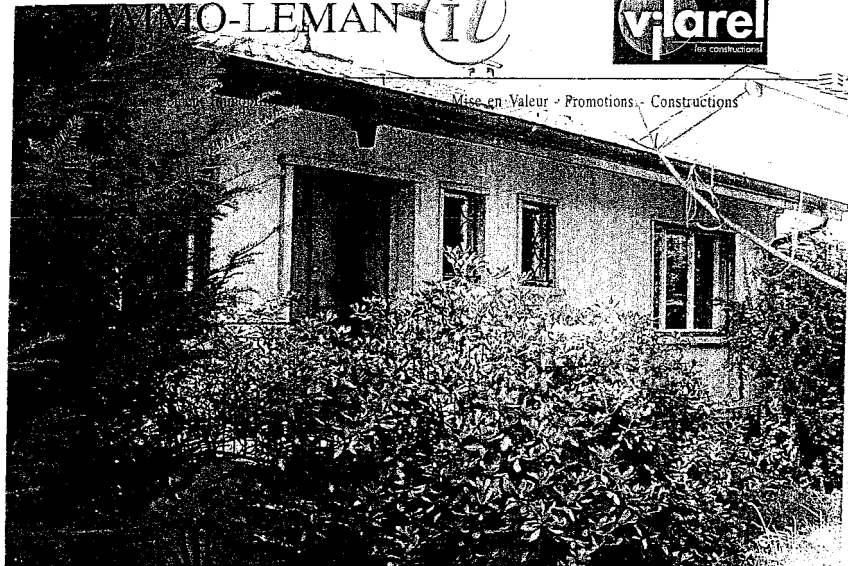
Plan 46

X X

IMMO-LEMAN



Mise en Valeur - Promotions - Constructions



Rue Jacques Necker, 15 - C.P. 1980 - 1211 Genève 1 - Tél. 022 797 39 13 - Fax 022 797 39 17

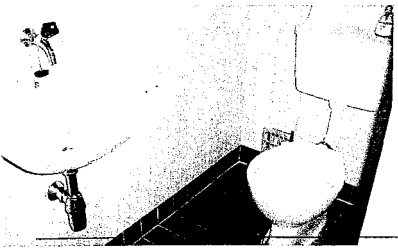
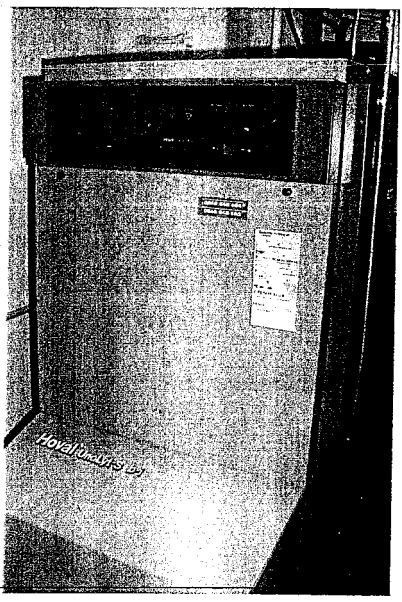
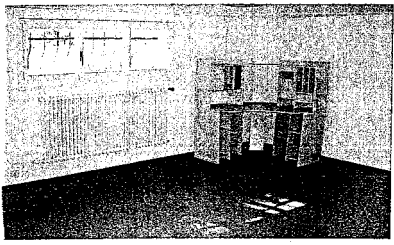
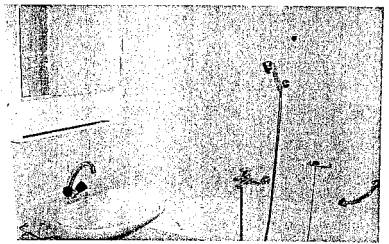
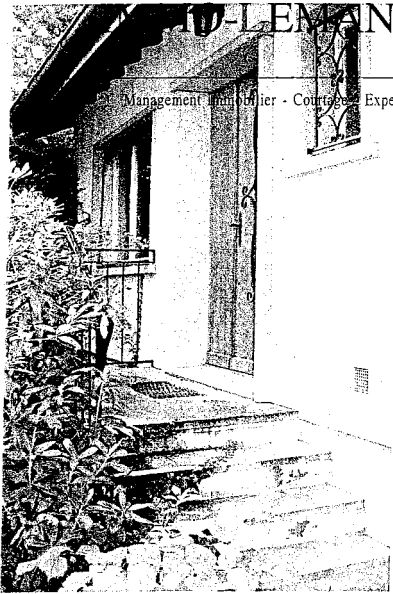
Marcel Grossmann - Membre ARCID & CEI

E-mail: info@immoleman.ch - www.immoleman.ch

IMMOLEMAN



Management Immobilier - Courtage - Expertises - Mise en Valeur - Promotions et Constructions



Rue Jacques Necker, 15 - C.P. 1980 - 1211 Genève 1 - Tél. 022 797 39 13 - Fax 022 797 39 17
Marcel Grossmann - Membre ARCID & CEI
E-mail: info@immoleman.ch - www.immoleman.ch