

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 18 février 2015*

## **Projet de loi**

**autorisant le Conseil d'Etat à aliéner la part de copropriété constituée en propriété par étages n° 4469-1 de la commune de Genève-Cité**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

### **Article unique Aliénation**

Le Conseil d'Etat est autorisé à aliéner, au nom de l'Etat de Genève, la part de copropriété constituée en propriété par étages n° 4469-1 de la commune de Genève-Cité.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le Conseil d'Etat vous avait proposé d'engager une politique active de valorisation et d'amélioration qualitative du patrimoine foncier du canton, de manière à ce que la composition de ce dernier réponde aux besoins d'intérêt général ou d'intérêt public de la collectivité genevoise, en matière notamment d'aménagement, d'équipement et de logement.

L'examen du parc de lots en propriété par étages (PPE) démontre que certains objets ne répondent à aucun objectif de politique publique, l'office des bâtiments souhaitant, pour le surplus, se concentrer sur son cœur de métier.

Tel est le cadre du présent projet de loi, qui tend à autoriser le Conseil d'Etat à aliéner la part de copropriété constituée en propriété par étages n° 4469-1 de la commune de Genève-Cité.

### **Bref descriptif du bien concerné**

Par décision de la Justice de paix du 23 octobre 1992, l'Etat de Genève a été envoyé en possession de la succession de Monsieur Walther Erwin Kreienbuhl. Le défunt était propriétaire du fonds de commerce du bar Speakeasy ainsi que des actions n<sup>os</sup> 001 à 020 de la Société Immobilière rue Etienne-Dumont 3. Le certificat d'actions n° 1, représentant ces actions, lui conférait la jouissance exclusive du bar au sous-sol sis à la même adresse.

En 2002 alors que la Société Immobilière rue Etienne-Dumont 3 était en liquidation partielle, l'Etat de Genève a émis le désir de quitter la S.I.

Le 28 août 2002, l'immeuble rue Etienne-Dumont 3 a été soumis au régime de la propriété par étages (PPE) et le 1<sup>er</sup> octobre 2002, l'Etat de Genève est devenu propriétaire de la part de copropriété constituée en propriété par étages n° 4469-1 de la commune de Genève-Cité.

Cette part d'étages, dont la valeur représente 22,72/1000 par rapport à celle du bien-fonds, est située dans un immeuble mixte (locaux commerciaux et habitation) datant d'avant le XX<sup>e</sup> siècle et formé de quatre étages sur rez plus combles.

Affectée à du commercial (bar au sous-sol), elle représente physiquement le lot n° 1.01 d'une surface de 118 m<sup>2</sup>. Cette cave voûtée, sans jour, fait l'objet

d'un contrat de bail destiné, depuis août 2011, au « Cercle privé dédié aux fumeurs/amateurs de cigares ». Le loyer mensuel se monte à 4 000 F, adaptable à l'évolution de l'ISPC; pour le surplus, l'échéance contractuelle est au 31 janvier 2019.

La gestion est assurée par Charles Besuchet SA pour un coût annuel de 2 365,50 F.

Le fonds de rénovation de l'immeuble au 31 décembre 2013 s'élève à 83 651 F et les charges de copropriété, annuellement, à 5 739 F, soit 48 F/m<sup>2</sup>. Le bâtiment est en bon état d'entretien.

Il est proposé d'aliéner ce bien avec le bail en vigueur à travers la voie d'enchères privées.

Enfin, la valeur vénale dudit lot a été estimée par la société Acanthe SA à 1 002 000 F, soit 8 492 F/m<sup>2</sup>, au 31 août 2014 laquelle équivaut à la valeur comptable.

Le Conseil d'Etat estime opportun de proposer à la vente cet objet qui n'a plus aucune vocation particulière pour l'Etat de Genève, le cadre légal existant suffisant à garantir l'objectif initialement poursuivi.

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) *Préavis financier*
- 2) *Planification des charges et revenus de foncionnement découlant du projet*
- 3) *Plan de situation*
- 4) *Feuillet du bien-fonds n° 4469 de Genève-Cité*
- 5) *Feuillet de la part d'étages n° 4469-1 de Genève-Cité*
- 6) *Contrat de bail portant sur le lot PPE 1.01*
- 7) *Expertise d'Acanthe SA du 31.08.2014*



REPUBLIQUE ET  
CANTON DE GENEVE

## PREAVIS FINANCIER

*Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.*

### 1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- ♦ Projet de loi présenté par le département des finances.
- ♦ Objet : Projet de loi d'aliénation de la part d'étages n° 4469-1 de la commune de Genève-Cité.
- ♦ Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s) : CR0230720/ Nat313200/447000
- ♦ Numéro(s) et libellé(s) de programme(s) concernés : P04 Gestion du patrimoine de l'Etat (bâtiments et biens associés)
- ♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet de loi :

oui  non Les tableaux financiers annexés au projet de loi intègrent la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en mio de F)	Avant PL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Dès 2021
Ch. personnel	-	-	-	-	-	-	-	-
Biens et services et autres ch.	0.0	-	-	-	-	-	-	-
Ch. financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total charges</b>	<b>0.0</b>	-	-	-	-	-	-	-
Revenus	0.0	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total revenus</b>	<b>0.0</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>0.0</b>	-	-	-	-	-	-	-

- ♦ Inscription budgétaire et financement (modifier et cocher ce qui convient) :

oui  non Les incidences financières de ce projet de loi sont inscrites au budget de fonctionnement dès 2015, conformément aux données des tableaux financiers.

Si elles ne sont pas inscrites [sont inscrites partiellement] au [projet de] budget de fonctionnement 2015:

- oui  non - Un amendement au projet de budget 2016 sera déposé.
- oui  non - Un crédit supplémentaire de fonctionnement en 2015 sera déposé.
- oui  non Les incidences financières de ce projet de loi sont inscrites au plan financier quadriennal 2015-2018.
- oui  non Autre(s) remarque(s) : une plus ou moins-value sera comptabilisée en fonction du montant réel de l'aliénation.

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux procédures internes adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 19.01.2015

Signature du responsable financier :



## 2. Approbation / Avis du département des finances

- oui  non Remarque(s) complémentaire(s) du département des finances : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Genève, le : 16/01/2015

Visa du département des finances :

A. ROSSET



N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, les tableaux financiers et ses annexes transmis le 21 novembre 2014.

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET**  
**Projet de loi d'aliénation de la part d'étages no 4469-1**  
**de la commune de Genève-Cité**

**Projet présenté par le département des finances**

(montants annuels, en mio de F)	Avant PL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	dés 2021
<b>TOTAL charges de fonctionnement</b>	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL revenus de fonctionnement</b>	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>RESULTAT NET FONCTIONNEMENT</b>	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

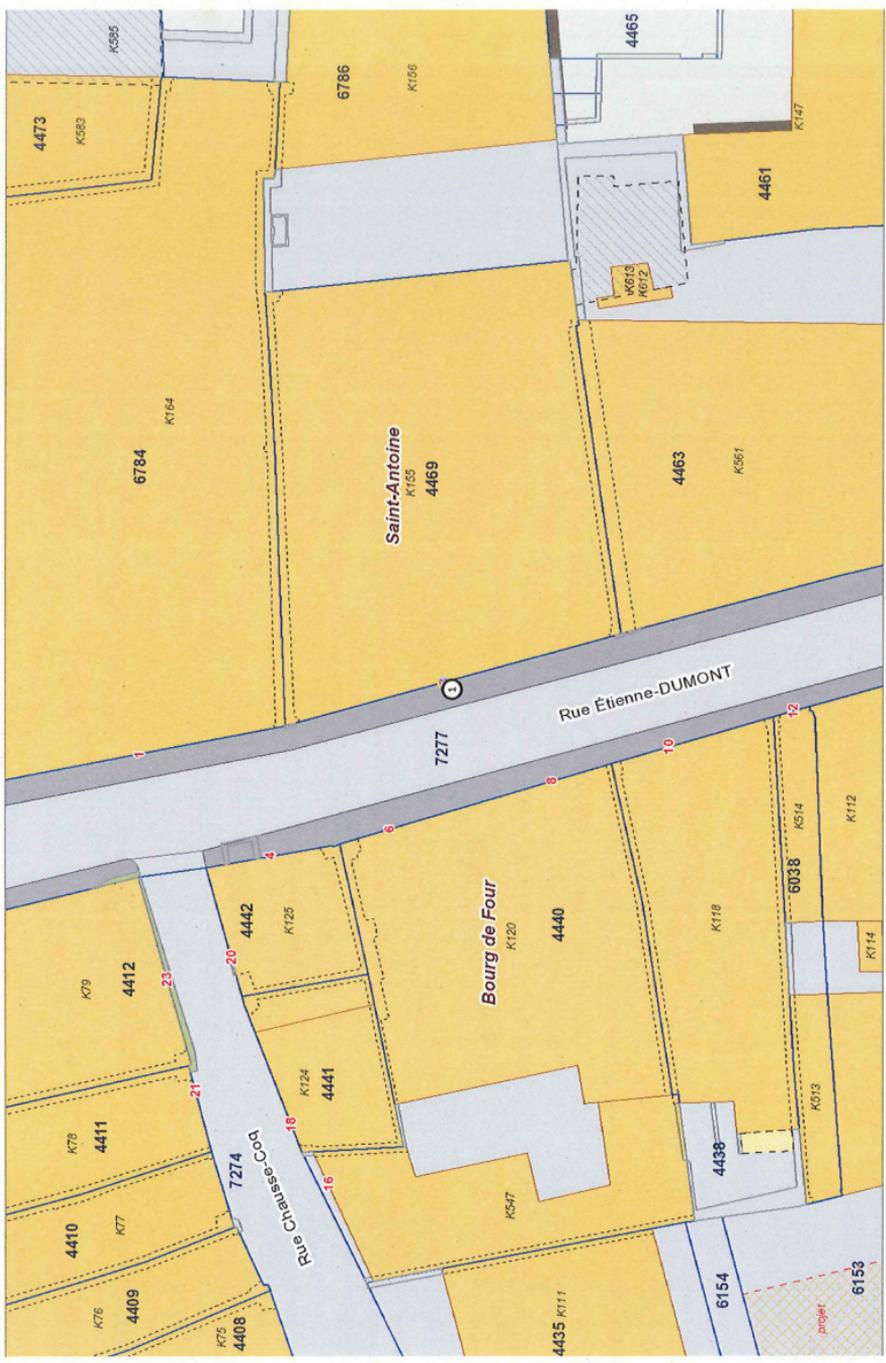
une plus ou moins-value sera comptabilisée en fonction du montant réel de l'aliénation

Date et signature du responsable financier :

19.01.2015 

ANNEXE 3

SIIG | À LA CARTE



échelle 1:250

## Extrait du registre foncier Bien-fonds Genève-Cité / 4469

Cet extrait n'a aucun effet juridique!

### Description de l'immeuble

Commune politique	6621.1 Genève-Cité
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	4469
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH 97638 72865 83
Surface	377 m <sup>2</sup> , Mensuration Officielle,
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Saint-Antoine
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Habitation - activités, N° bâtiment: K155 Rue Étienne-DUMONT 3, 1204 Genève
Mention de la mensuration officielle	
Observation	Cahier de PPE (7211 du 28.08.2002)
Immeubles dépendants	Aucun
Valeur actuelle officielle CHF	Selon le registre foncier
Valeur de rendement actuelle CHF	

### Propriété

PPE Genève-Cité/4469-1 à 22.72/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-2 à 151.09/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-3 à 69.3/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-4 à 0.31/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-5 à 40.9/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-6 à 26.13/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-7 à 20.45/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-8 à 24.99/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-9 à 34.08/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-10 à 45.44/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-11 à 29.54/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-12 à 23.86/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-13 à 27.26/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-14 à 38.62/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-15 à 55.66/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-16 à 36.35/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-17 à 27.26/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-18 à 34.08/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-19 à 47.71/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-20 à 62.48/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-21 à 52.26/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-22 à 26.13/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-23 à 51.12/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE
PPE Genève-Cité/4469-24 à 52.26/1000	28.08.2002 7211 Constitution de PPE

### Mentions

28.08.2002 7211	Règlement PPE ID.2005/012318
-----------------	------------------------------

### Servitudes

28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de cave ID.2004/055280, 55873 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-3
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020282, 55874.704 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-5
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020286, 55874.706 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-21
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020287, 55874.707 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-17
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020288, 55874.708 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-22
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020289, 55874.709 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-8
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020290, 55874.710 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-7
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020291, 55874.711 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-6
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020292, 55874.712 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-18
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020293, 55874.713 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-13
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020294, 55874.714 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-12
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020295, 55874.715 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-19
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020296, 55874.716 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-23

28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020297, 55874.717 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-10
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020299, 55874.718 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-24
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020301, 55874.719 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-20
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020302, 55874.720 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-16
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020303, 55874.721 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-11
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020307, 55874.722 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-9
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020309, 55874.801 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-15
28.08.2002 7211	(C) (Type F) Usage de grenier ID.2005/020310, 55874.803 en faveur de PPE Genève-Cité, 21/4469-14

### Charges foncières

Aucune

### Annotations

(Profil des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Aucune

### Texte contrat

Servitude, (Type F) UsageVoir plan de cave, ID.2004/055260, 55873

Voir conditions

Servitude, (Type F) UsageVoir plan original (annexe N° 2), grenier N° 704 de grenier, ID.2005/020282, 55874.704

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) UsageVoir plan original (annexe N° 2), grenier N° 706 de grenier, ID.2005/020286, 55874.706

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) UsageVoir plan original (annexe N° 2), grenier N° 707 de grenier, ID.2005/020287, 55874.707

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) UsageVoir plan original (annexe N° 2), grenier N° 708 de grenier, ID.2005/020288, 55874.708

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) UsageVoir plan original (annexe N° 2), grenier N° 709 de grenier, ID.2005/020289, 55874.709

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) UsageVoir plan original (annexe N° 2), grenier N° 710 de grenier, ID.2005/020290, 55874.710

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) UsageVoir plan original (annexe N° 2), grenier N° 711 de grenier, ID.2005/020291, 55874.711

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 712

de grenier,  
ID.2005/020292,  
55874.712

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 713

de grenier,  
ID.2005/020293,  
55874.713

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 714

de grenier,  
ID.2005/020294,  
55874.714

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 715

de grenier,  
ID.2005/020295,  
55874.715

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 716

de grenier,  
ID.2005/020296,  
55874.716

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 717

de grenier,  
ID.2005/020297,  
55874.717

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 718

de grenier,  
ID.2005/020299,  
55874.718

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 719

de grenier,  
ID.2005/020301,  
55874.719

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 720

de grenier,  
ID.2005/020302,  
55874.720

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 721

de grenier,  
ID.2005/020303,  
55874.721

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 2), grenier N° 722

de grenier,  
ID.2005/020307,  
55874.722

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 3), grenier N° 801

de grenier,

ID.2005/020309,

55874.801

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

Servitude, (Type F) Usage Voir plan original (annexe N° 3), grenier N° 803

de grenier,

ID.2005/020310,

55874.803

L'entretien courant sera assumé par le bénéficiaire concerné par la servitude.

L'entretien extraordinaire est assumé par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Voir photocopie annexée au RS 55873.

## Droits de gage immobilier

Aucune

## Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 19.10.2014 Aucune

## Explications:

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.
3. ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.

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

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

**Extrait du registre foncier Propriété par étage Genève-Cité / 4469-1**

Cet extrait n'a aucun effet juridique!

**Description de l'immeuble**

Commune politique	6621.1 Genève-Cité
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	4469-1
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH 21801 71280 41
Immeuble de base	Genève-Cité/4469
Quote-part	22.72/1000
Index	1.01 bar
Observation	Cahier de PPE voir Immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun
Valeur actuelle officielle CHF	Selon le registre foncier
Valeur de rendement actuelle CHF	

**Propriété**

Propriété individuelle	
ETAT DE GENEVE, état, GENEVE	01.10.2002 8273 Transfert

**Mentions**

28.08.2002 7211	Règlement PPE ID.2005/012318
-----------------	------------------------------

**Servitudes**

Aucune

**Charges foncières**

Aucune

**Annotations**

(Profil des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

AUCUNE

**Texte contrat**

Aucune

**Droits de gage immobilier**

Aucune

**Affaires en suspens**

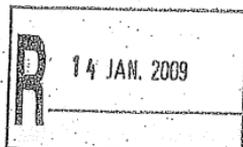
Affaires du registre foncier jusqu'au 19.10.2014 Aucune

**Explications:**

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.
- ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.

**Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes:**

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

*Pas d'EDC entrée***LOCAUX COMMERCIAUX****BAIL A LOYER**

No 276.0000.02

convenu entre

Bailleur : DCTI – Département des Constructions et des Technologies de l'Information  
Copropriétaire de la PPE Etienne-Dumont 3

représenté par : Régie Ch. BESUCHET SA – Ch. des Tulipiers 17  
1208 GENEVE

Locataire : Messieurs  
Madame  
domiciliés Rue de Romont 29 – 1700 FRIBOURG

Objet de la location : - 1 salle à boire équipée d'un grand bar-comptoir  
- 1 cuisine-laboratoire  
- 1 cave économat  
- 1 local pompe eau usée et tableau électrique  
- locaux sanitaires à l'usage de la clientèle (Homme-Femme)  
Locaux sis Rue Etienne-Dumont 3 – 1204 GENEVE

Destination des locaux : A l'usage d'un bar à vin

Dépendances : - 1 cave située sous la cour intérieure  
de l'immeuble Rue Etienne-Dumont 5

Durée du bail : 5 ans.

Début : 1<sup>er</sup> février 2009 Fin : 31 janvier 2014

Le loyer est fixé de la manière suivante\* (biffer ce qui ne convient pas) :

- 1) Indexation à l'indice suisse des prix à la consommation (durée minimale 5 ans)
- 1.1 Le loyer annuel de Frs ..... est réputé adapté à l'indice officiel suisse des prix à la consommation au jour de la signature du bail, soit ..... points (base..... = 100).
- 1.2 Le loyer peut en cours de bail être modifié proportionnellement à la variation de

minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Il ne peut toutefois être procédé à l'adaptation du loyer qu'une fois par période de 12 mois.

- 1.3 Le loyer ne peut être indexé que si la référence est l'indice suisse des prix à la consommation et si la durée du bail ou celle de son renouvellement en cours est égale ou supérieure à 5 ans.

**2) Echelonnement (durée minimale 3 ans)**

Le loyer annuel est de :

Frs. **42'000.--** du **01.02.2009** au **31.01.2011**, soit par mois Fr. 3'500.--  
Frs. **48'000.--** du **01.02.2011** au **31.01.2014**, soit par mois Fr. 4'000.--

**Dès le 01.02.2014, le loyer est indexé sur la base de l'indice de novembre 2013.**

**3) Bail de courte durée**

Lorsque le bail est conclu pour une courte durée (moins de 3 ans), le loyer annuel ou mensuel (biffer la mention qui ne convient pas) de Frs.....ne peut être modifié que pour l'échéance du contrat.

**4) Bail partiaire (durée minimale 5 ans)**

Les parties peuvent convenir d'une méthode de fixation annuelle du loyer et en fonction des résultats commerciaux réalisés par le locataire. Dans cette hypothèse, elles adoptent des dispositions particulières.

Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer s'entend hors TVA.

L'objet du bail est, à la signature de celui-ci : ~~assujetti~~/non assujetti à la TVA (biffer ce qui ne convient pas)

Frais accessoires : chauffage, eau chaude et autres prestations

Le locataire s'engage à verser une somme annuelle divisible et payable aux mêmes termes et conditions que le loyer en couverture de frais de (cocher) :

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Chauffage             | <input type="checkbox"/> Rafraîchissement d'air     |
| <input type="checkbox"/> Production centrale d'eau chaude | <input type="checkbox"/> Autres prestations : ..... |
| <input type="checkbox"/> Ventilation                      |   |

Frs. : **1'800.--** acomptes provisionnels/forfait, soit par mois Fr. 150.-- (biffer ce qui ne convient pas)

Il est précisé que les prestations facturées sous forme de frais accessoires autres que le chauffage et l'eau chaude doivent faire l'objet d'un descriptif spécifique dans les clauses particulières mentionnées ci-dessous ou dans une convention ad hoc annexée au présent bail.

Il est précisé que le paiement forfaitaire n'est pas applicable aux immeubles soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL).

### Renouvellement et résiliation

**Six mois** (six mois au minimum) au moins avant la fin du bail, les parties doivent s'avertir par écrit de leurs intentions au sujet de sa résiliation ou de son renouvellement; leur silence à cet égard sert d'acquiescement à sa continuation pour une durée de 5 année(s)/~~mois~~ (minimum 6 mois), toutes les conditions du présent bail restant en vigueur, et ainsi de suite, de 5 année(s)/~~mois~~ en 5 année(s)/~~mois~~ (biffer les mentions qui ne conviennent pas).

### Garantie du loyer

Pour garantir l'exécution des obligations qu'il contracte en vertu du présent bail et de ses renouvellements, le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat une garantie bancaire de Frs. **10'500.--** conformément à l'article 2 des conditions générales pour locaux commerciaux.

### Jurisdiction :

Quel que soit le domicile présent ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles-mêmes que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve, pour trancher de tout litige relatif au présent bail la compétence :

*(Cocher la case correspondant à la volonté des parties)*

- de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, des Tribunaux genevois et du Tribunal Fédéral.
- du Conciliateur conformément au Règlement relatif à la Conciliation et au Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER édité par les associations immobilières genevoises (édition 2007).
- du Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER de Genève conformément au Règlement relatif à la Conciliation et au Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER (édition 2007) édité par les associations immobilières genevoises, à l'exclusion des tribunaux ordinaires.
- du Conciliateur, puis du Tribunal arbitral, en cas d'échec de la Conciliation, conformément au Règlement relatif à la Conciliation et au Tribunal arbitral CONSTRUCTION + IMMOBILIER (édition 2007) édité par les associations immobilières genevoises, à l'exclusion des tribunaux ordinaires.

Il est précisé que l'option de soumettre le litige à la voie de la conciliation et/ou de l'arbitrage ne s'applique pas, en ce qui concerne les loyers, aux immeubles soumis à la LGL.

Il est précisé que des formules officielles ad hoc devront être utilisées selon si l'option de soumettre le litige à la voie de la conciliation et/ou de l'arbitrage a été choisie.

**Clauses particulières :**

Bail référence No 276.0000.02

Locataires : M.

M.

Mme

**Article A - RESILIATION**

Dès la fin de la première année et à titre exceptionnel, si les conditions économiques le justifient et sur présentation du bilan/PP, le bail à loyer peut être résilié, moyennant un préavis de 3 mois.

**Article B.- AUTORISATIONS**

Le locataire déclare être en possession de toutes les autorisations légales nécessaires à l'exploitation des locaux. Le présent bail n'est valable qu'à cette condition.

**Article C – ETAT DE LA CHOSE LOUEE :**

Les locaux sont loués dans leur état actuel, ce que le locataire accepte sans réserve.

**Article D – TRAVAUX**

Le locataire prendra à sa charge tous les travaux d'aménagement, d'adaptation ou de transformation des locaux inhérents à l'exploitation commerciale de son activité.

**Article E – REGLEMENTS ET OBLIGATIONS LEGALES :**

Tous les travaux mentionnés dans la clause particulière, lettre B, seront effectués selon la législation en vigueur des Départements concernés, DCTI, DJP, OCIRT, etc....

**Article F – NUISANCES SONORES ET DEVOIRS :**

Le locataire prendra toutes les mesures nécessaires pour insonoriser et réduire au maximum les nuisances sonores et aura pour les voisins, les égards qui leur sont dus. Il veillera à se conformer aux prescriptions légales, Il maintiendra portes et fenêtres de l'établissement fermées.

**Article G – USAGE ET ENTRETIEN DE LA CHOSE :**

Le locataire se doit de maintenir l'établissement exactement dans l'état dans lequel il l'aura trouvé au moment de l'entrée en vigueur du contrat.

Le locataire s'engage également à procéder à l'entretien et au nettoyage courant de l'établissement, comprenant entre autres un lessivage annuel des murs intérieurs, l'entretien et le nettoyage des canalisations jusqu'à la conduite collective de l'immeuble, l'entretien et le nettoyage des sols et du couloir, l'entretien par le biais de contrats des installations.

Le locataire veillera particulièrement à la propreté de l'allée et des escaliers, les communs devant être irréprochables par égard aux autres locataires.

Le locataire s'assurera en outre du bon fonctionnement de toutes les installations d'alimentation en eau, de chauffage, d'aération et d'électricité des locaux.

**Article H – FRAIS DE CONSOMMATION DES FLUIDES ET ENERGIES :**

Les frais de consommation d'électricité, de chauffage, climatisation, d'eau froide et d'eau chaude sanitaire sont à la charge du locataire. Il procédera à l'installation, à ses frais, de sous compteurs pour les relevés des consommations d'EF et d'ECS.

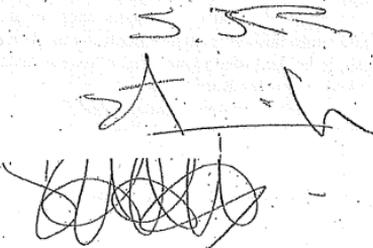
**Article I – AMORTISSEMENT DES TRAVAUX :**

Le locataire devra amortir les travaux mentionnés dans les clauses particulières, lettres B, C et D, sur la durée initiale du bail.

Les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales et Règles et usage locatifs appliqués dans le canton de Genève qui font partie intégrante du présent bail (Edition 2008).

Fait à Genève en 2 exemplaires, le : 23 décembre 2008/BR/hs

Les locataires :



Le bailleur :  
Régie Charles BESUCHET SA  
Ch. des Tulpiers 17  
1208 GENEVE

## CONDITIONS GENERALES POUR LOCAUX COMMERCIAUX

### PREAMBULE

Les conditions particulières du bail, à savoir : durée du bail – loyer – renouvellement et résiliation – acomptes provisionnels ou forfaits pour les frais accessoires – garantie – ainsi que toute autre clause particulière sont réglées, pour chaque bail, par un document intitulé « Locaux Commerciaux – Bail à Loyer » pour les immeubles du secteur libre et « Contrat de Bail à Loyer pour Locaux Commerciaux Conditions Particulières » pour les immeubles soumis au contrôle de l'Etat, dont les présentes conditions générales font partie intégrante.

Les présentes conditions générales sont éditées par CGI Conseils qui est détentrice des droits d'auteur. Toute modification et/ou reproduction, même partielle, est interdite.

### I. USAGE – SOUS-LOCATION – TRANSFERT

#### *Art. 1*

- Utilisation*
1. Le locataire déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mises à sa disposition et ne pas en demander une désignation plus complète. Il les accepte dans l'état où il les reçoit et s'engage à ne pas en modifier la distribution, ni en faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués. Les dispositions particulières concernant les clauses d'exclusivité sont réservées.

Sauf convention contraire expresse, le loyer ne sera pas modifié si la surface effective des locaux est différente (inférieure ou supérieure) de celle indiquée dans le bail.

Le locataire doit utiliser les locaux précités personnellement pendant la durée du bail et de ses renouvellements.

Le locataire doit demander l'autorisation préalable expresse du bailleur s'il entend exploiter une terrasse sur le domaine public adjacent aux locaux loués. Le bailleur est libre de refuser. Le locataire s'engage à indemniser le bailleur de tout dommage qu'il pourrait subir en relation avec l'exploitation de la terrasse.

- Domicile de paiement*
2. Le loyer et les provisions ou forfaits pour les frais accessoires sont payables au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.
  3. Le premier terme du loyer est payable à la signature du bail.

- Mode de paiement*
4. Le loyer et les provisions ou forfaits pour les frais accessoires sont payables par mois d'avance. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite lui impartissant un délai de paiement de dix jours au minimum, le bailleur peut exiger que le loyer et les provisions ou forfaits pour les frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure ou que des sûretés ou des sûretés complémentaires à la garantie fournie à la conclusion du bail lui soient fournies à concurrence d'un montant équivalent à six mois de loyer.

- Frais de rappel*
5. Pour tout rappel justifié, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais de rappel à hauteur de CHF 20.-- hors taxes au minimum.

- Indemnité pour occupation illicite*
6. Lorsqu'il continue à occuper les locaux après l'expiration du bail, le locataire doit au bailleur une indemnité correspondant au minimum au montant du loyer. Demeurent réservés tous dommages supplémentaires.

*Poursuite* 7. Le bail vaut reconnaissance de dette au sens de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) et permet au bailleur de requérir la mainlevée provisoire contre le locataire.

*Visite des locaux* 8. Le locataire est tenu de laisser visiter les locaux dès la dénonciation du bail. Les parties conviennent, avec un préavis de 24 heures, des heures et jours normaux auxquels les visites ont lieu.

**Art. 2**

*Garantie du loyer* 1. La garantie que le locataire fournit au bailleur à la signature du contrat, constituée sous forme de dépôt bancaire, caution bancaire ou autre garantie expressément acceptée par le bailleur, ne peut être affectée par le locataire au paiement contractuel du loyer et/ou au paiement des charges de frais accessoires.

*Droit de rétention* 2. En outre, le locataire s'engage à tenir les locaux loués garnis de meubles, objets ou marchandises lui appartenant, en valeur suffisante pour garantir l'exercice du droit de rétention du bailleur prévu par la loi pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant ainsi que toutes prestations accessoires.

**Art. 3**

*Sous-location : Principe* 1. Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui indiquant les conditions de la sous-location et en lui fournissant les renseignements qu'il est en droit de requérir en application de l'art. 262 du Code des Obligations (CO).

*Restrictions* 2. Sauf accord écrit contraire des parties, le sous-locataire doit exercer la même activité avec le même niveau et la même qualité d'enseigne que le locataire.

*Délai* 3. Dès qu'il possède tous les renseignements utiles, le bailleur dispose d'un délai de trente jours pour se prononcer.

**Art. 4**

*Transfert du bail : Principe* 1. Lorsque le locataire veut transférer son bail à un tiers, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur.

*Renseignements* 2. Afin de se déterminer, le bailleur peut exiger de connaître les conditions du transfert du bail et d'obtenir des renseignements précis quant à la personne du bénéficiaire du transfert et à l'activité que celui-ci compte déployer dans les locaux loués.

*Décision et délai* 3. Dès qu'il possède tous les renseignements, le bailleur dispose d'un délai de soixante jours pour accepter ou refuser le transfert ou pour se substituer au bénéficiaire du transfert aux conditions convenues par ce dernier avec le locataire. A défaut de détermination du bailleur dans le délai précité, celui-ci est présumé accepter le transfert du bail.

*Motifs d'opposition* 4. Le bailleur ne peut s'opposer au transfert que pour de justes motifs au sens de l'article 263 CO. Constituent notamment des justes motifs les cas suivants :

- a) le bénéficiaire du transfert exerce un genre d'activité différent ou une activité identique mais d'un niveau et/ou d'une qualité d'enseigne différents de celle prévue par le bail ;
- b) le bénéficiaire du transfert exerce une activité susceptible d'engendrer des nuisances accrues ou de créer une situation de concurrence directe avec un autre locataire de l'immeuble ;

- 3 -

- c) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités morales ou professionnelles nécessaires ou suffisantes à l'exploitation prévue ;
- d) le bénéficiaire du transfert ne possède pas les capacités financières lui permettant d'assumer les obligations découlant du présent bail ;
- e) le montant du transfert est abusif, notamment lorsqu'il est fixé en fonction de la capitalisation de la différence existant entre le loyer du transférant et le loyer du marché pour un objet similaire ou si l'équipement ou les installations reprises le sont à un montant injustifié ;
- f) le transférant ou le bénéficiaire ne fournissent pas au bailleur les indications permettant d'apprécier les conditions du transfert.

*Conséquences*

- 5. Le bénéficiaire du transfert reprend les obligations du locataire. Il est notamment tenu de fournir une nouvelle garantie d'un même montant que celle constituée précédemment par le transférant. Selon les circonstances, le bailleur peut exiger une garantie d'un montant supérieur mais au maximum de douze mois de loyer, et que soient souscrites, au nom du bénéficiaire du transfert, des polices d'assurances conformes à l'article 26 des présentes conditions générales.

Le transfert donne lieu à la perception d'un émolument correspondant à 1% du montant du loyer annuel, mais au minimum CHF 50.--, auprès du locataire transférant.

*Solidarité*

- 6. Le locataire répond solidairement avec le bénéficiaire du transfert, à l'égard du bailleur, jusqu'à l'échéance contractuelle du bail mais au plus pour la période de deux ans qui suit le transfert. La responsabilité du locataire transférant porte tant sur les dettes nées avant le transfert que sur celles nées pendant le délai de deux ans, même si elles ne deviennent exigibles qu'après cette échéance.

*Art. 5*

- 1. Dans la mesure où le bail l'autorise à utiliser les dépendances et installations communes, le locataire ne doit pas en faire un autre usage que celui auquel elles sont destinées ni en faire profiter des personnes étrangères à l'immeuble.

*Jouissance des dépendances et installations*

- 2. En cas de nécessité, le bailleur peut modifier en tout temps l'attribution des dépendances communes.

*Nécessité***II. FRAIS ACCESSOIRES : CHAUFFAGE – EAU CHAUDE – AUTRES PRESTATIONS****A. DISPOSITIONS GENERALES***Art. 6*

La jouissance et le paiement des services de chauffage, eau chaude et autres prestations accessoires éventuelles, lorsqu'ils existent dans l'immeuble, font partie des droits et obligations découlant du bail.

Le locataire doit payer des redevances, fixées selon les modalités convenues, dès que l'une de ces prestations est mise à sa disposition, même si, pour un motif personnel, il ne l'utilise pas.

La maîtrise des services correspondant aux frais accessoires est du ressort du bailleur.

*Principe*

**Art. 7**

Sous réserve du paiement forfaitaire, le bailleur établit un compte annuel des frais accessoires, notamment de chauffage et d'eau chaude et des autres prestations éventuelles, séparé des comptes d'exploitation de l'immeuble. Ce compte est établi une fois par année à la date fixée par le bailleur.

Il est précisé que le paiement forfaitaire n'est pas applicable aux immeubles soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL).

**Art. 8**

Le paiement des services est dû en tout état, même en cas d'occupation illicite des locaux.

**Art. 9**

La conduite du chauffage, du service d'eau chaude et des installations de ventilation et/ou de rafraîchissement d'air (durée, température, mode de répartition des frais, etc.), pour autant qu'ils existent, est du ressort du bailleur. Celui-ci assure aux locaux loués une température normale, qui s'examine en fonction de l'affectation et de la destination des locaux, ce au moyen des installations existantes. Le locataire est tenu de prendre les mesures utiles et d'utiliser les locaux de façon à éviter les surchauffes ou les chutes de température.

**Art. 10**

Le compte annuel de chauffage et d'eau chaude comprend, dans la mesure des coûts effectifs, les postes énoncés aux articles 5 à 7 de l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 (OBLF).

Il s'agit notamment des rubriques suivantes :

- le combustible et l'énergie consommés ;
- l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes ;
- les frais d'exploitation d'énergies de substitution ;
- le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée, le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories ;
- la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoirs à mazout y compris, et le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eau et des conduites ;
- le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle ;
- la maintenance ;
- les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage ;
- le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage.

Conformément à l'article 6 OBLF et sous réserve de l'article 6a OBLF, les dépenses pour la réparation et la réfection ainsi que le service de l'intérêt et l'amortissement des installations ne font pas partie des comptes.

Le locataire supporte en outre les frais de l'eau froide nécessaire au fonctionnement de l'installation de chauffage et à l'alimentation du bouilleur d'eau chaude sanitaire.

**Art. 11**

En cas d'absence, le locataire est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires pour éviter le chauffage excessif des locaux et assurer leur aération régulière.

*Compte annuel**Occupation illicite**Température**Chauffage et eau chaude**Absence du locataire*

## B. *COMPTES, RELEVES ET FACTURATION*

### 1. *Acompte provisionnel*

#### *Art. 12*

*Clé de répartition*

La répartition des frais accessoires (chauffage, eau chaude, autres prestation éventuelles) est faite selon la clé de répartition fixée par le bailleur proportionnellement aux volumes chauffés ou aux surfaces chauffées, ou selon toute autre norme technique reconnue.

Si l'immeuble comprend des locaux artisanaux, commerciaux ou industriels, il en est tenu compte dans la répartition des frais. Si de tels locaux sont occupés par de gros consommateurs de chauffage ou d'eau chaude sanitaire, un compteur individuel peut être installé, à la demande du bailleur, aux frais du locataire.

#### *Art. 13*

*Compteurs individuels*

Si les locaux loués sont équipés de compteurs individuels mesurant la consommation en matière de chauffage et/ou d'eau chaude, le décompte est établi sur la base des relevés et calculs effectués par une entreprise spécialisée ou par le bailleur.

Le locataire s'engage à laisser aux personnes chargées des relevés et de l'entretien des installations le libre accès à ces dernières. Il prend toute mesure nécessaire, en particulier aux périodes prévues pour les relevés, pour permettre ce libre accès en cas d'absence et en informe aussitôt le bailleur ou son représentant.

Si, pour quelque raison que ce soit, le décompte apparaît manifestement erroné, s'il est contesté ou si les relevés n'ont pu être obtenus, un décompte provisoire est établi sur la base de la clé de répartition prévue à l'art. 12 ci-dessus et le bailleur informe le locataire de la situation.

En l'absence d'une contestation judiciaire par le locataire dans les trente jours dès réception de cet avis, ce décompte devient définitif. Dans le cas du dépôt d'une action judiciaire, les paiements interviendront sur la base du décompte provisoire. Le solde éventuellement dû par l'une ou l'autre des parties à l'issue de la procédure sera versé aussitôt un accord judiciaire passé ou le jugement devenu exécutoire et définitif.

Le locataire est tenu de ne pas fausser, par quelque moyen que ce soit, les résultats mesurés par les compteurs. Il en répond le cas échéant vis à vis des autres locataires.

#### *Art. 14*

*Changement de locataire*

En cas de changement de locataire, les frais accessoires seront répartis *pro rata temporis*.

#### *Art. 15*

*Décompte*

Le locataire doit être informé de la part des frais qui lui incombent au plus tard dans les quatre mois suivant la date de bouclage des comptes annuels, par un décompte mentionnant le montant total des frais accessoires, ses quotes-parts et le montant des acomptes versés.

Le bailleur lui remettra, sur demande, un exemplaire du compte général.

Il doit permettre au locataire ou à son mandataire dûment autorisé d'examiner librement, au domicile de la régie ou du bailleur, toutes les pièces justificatives originales des dépenses portées en compte, ainsi que le compte général et le tableau de répartition de l'immeuble, et recevoir verbalement ou par écrit les explications utiles.

Le locataire ou son mandataire est habilité à contrôler, en tout temps, l'état des stocks et les livraisons de combustible. A cette fin, ils peuvent désigner un représentant et demander qu'il soit avisé 48 heures avant toute livraison de combustible.

**Art. 16**

*Solde*

Le solde en faveur du bailleur est payable dans le délai d'un mois à compter de l'envoi du décompte. Le solde en faveur du locataire est, à son choix, porté au crédit de son compte ou lui est remboursé dans le même délai.

**Art. 17**

*Réajustement des acomptes*

Aucun décompte ou remboursement n'intervient avant le décompte annuel.

S'il apparaît que les acomptes prévus ne couvriront pas les frais accessoires, le bailleur peut les réadapter en tout temps, moyennant un préavis de trente jours, en respectant les formes prévues, le cas échéant, par la loi.

**2. Forfait**

**Art. 18**

*Principe*

Notamment lorsque l'immeuble n'est pas astreint au décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude, les parties peuvent recourir à la solution du forfait, sans décompte annuel adressé au locataire.

Il est précisé que cet article ne s'applique pas aux immeubles soumis à la LGL.

**III. TRAVAUX – ENSEIGNES – DECHETS**

**Art. 19**

*Menus travaux de nettoyage, de réparation ou posés par les autorités*

1. Le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparations nécessaires à l'entretien normal des locaux et des installations mis à sa disposition.

Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même. Il répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

2. Sont également à la charge du locataire, les travaux de même nature imposés par les autorités.

*Usage accru*

3. Si la destination des locaux ou leur exploitation engendre une usure plus rapide et plus importante des installations, les travaux rendus nécessaires par cet usage seront à la charge du locataire.

**Art. 20**

*Travaux effectués par le locataire : Principe*

1. Lorsque le locataire veut à ses frais et risques adapter la chose louée aux besoins de l'activité professionnelle prévue dans le présent bail, la modifier ou la rénover, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformation. Il en va de même lorsque les travaux sont imposés au locataire par les autorités.

- Conditions* 2. Les adaptations, modifications et rénovations effectuées par le locataire ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité et l'esthétique du bâtiment et doivent être conformes aux prescriptions légales ou réglementaires en vigueur. Le locataire a la charge et la responsabilité des démarches auprès des autorités compétentes.
- Délai* 3. Le bailleur doit se déterminer dans les soixante jours ; il peut soumettre son approbation à la constitution d'une garantie pour le paiement des travaux prévus. Le locataire qui entreprend les travaux sans l'accord écrit du bailleur s'expose à une résiliation anticipée du bail.
- Plus-values* 4. En dérogation à l'article 260 a al. 3 CO, le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité en fin de bail, survenant même avant l'échéance contractuelle, pour les travaux à plus-value qu'il aurait réalisés à ses frais et avec le consentement préalable et écrit du bailleur dans les locaux loués. Le bailleur conserve également la faculté de demander la remise des locaux dans leur état initial à la charge du locataire.

Le locataire répond envers le bailleur des prétentions en dommages et intérêts que pourraient faire valoir contre lui les autres locataires du fait des travaux. En cas de menace d'inscription d'une hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs, il s'engage à fournir immédiatement, à la demande du bailleur, des sûretés suffisantes au créancier.

*Installation  
électrique –  
contrôle OIBT*

5. Les installations électriques commandées par le locataire ne peuvent être exécutées que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection fédérale des installations à courant fort.

Toute modification ou rénovation d'installations électriques ne peut être effectuée que par des installateurs-électriciens dûment autorisés par l'Inspection fédérale des installations à courant fort, avec l'accord écrit du bailleur. Le locataire n'est pas autorisé à intervenir personnellement sur le circuit électrique de l'objet du bail, même pour de petites réparations.

Le locataire est tenu de remettre au bailleur les rapports de sécurité relatifs aux interventions sur les installations électriques.

Le locataire est responsable du dommage subi par le bailleur du fait d'une modification de l'installation effectuée par ses soins et qui serait contraire aux prescriptions de droit public. Il supporte les frais relatifs aux contrôles exigés par les dispositions de l'OIBT pour les installations électriques qu'il a commandées et/ou pour les modifications ou rénovations qu'il a fait effectuer.

Le locataire est tenu d'entretenir l'installation électrique selon les règles techniques reconnues et de signaler sans délai au bailleur les défauts éventuels ainsi que de veiller à ce qu'il y soit remédié.

*Art. 21*

*Travaux effectués  
par le bailleur*

1. Travaux d'entretien : Lorsque le bailleur entend procéder à l'exécution de travaux destinés à remédier aux défauts de la chose, à le réparer ou à prévenir des dommages, il doit les annoncer à temps au locataire et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci.

Travaux de rénovation et de modification : Le bailleur ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification que si ceux-ci peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

*Libre accès* 2. Le locataire ne peut s'opposer à l'étude et à l'exécution de tels travaux ; il doit, à cet effet, laisser libre accès à ses locaux. Dans ce cas, le bailleur fait diligence afin que les locaux puissent être utilisés rapidement conformément à leur destination.

*Majoration de loyer* 3. Lorsque le bail est conclu pour une durée supérieure ou égale à cinq ans, le bailleur est en droit, s'il exécute des travaux qui apportent une plus-value aux locaux loués, de majorer le loyer conformément à la loi en tout temps, moyennant le respect d'un préavis de six mois dès l'achèvement des travaux.

#### *Art. 22*

*Enseignes lumineuses et distributeurs automatiques : principe* 1. La pose par le locataire d'enseignes, notamment lumineuses, ou de distributeurs automatiques, doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du bailleur, lorsqu'elle est prévue à l'extérieur du local commercial. Les démarches auprès des autorités compétentes sont à la charge du locataire.

*Redevance* 2. L'utilisation par le locataire de la façade de l'immeuble aux fins d'y apposer des enseignes ou des distributeurs automatiques donne, en règle générale, lieu à une redevance fixée de cas en cas.

*Exceptions* 3. En principe, la redevance n'est pas due pour les enseignes par lesquelles le locataire se borne à annoncer son entreprise au public, à moins que ces enseignes ne dépassent les emplacements prévus.

*Coût en entretien* 4. Le locataire supporte le coût de l'installation, de la dépose et de l'entretien des enseignes ou des distributeurs automatiques, celui des mesures de protection nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble, la consommation d'électricité et les primes d'assurances survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif, en conformité et dans les limites du CO.

#### *Art. 23*

*Déchets* Le locataire prend à ses frais les dispositions nécessaires à l'évacuation de ses déchets et se conformera à ses obligations découlant de la loi cantonale sur la gestion des déchets ainsi que de toute autre disposition communale, en particulier s'agissant de la collecte, du transport et de l'élimination de ses déchets industriels, agricoles, de chantier ou carnés au sens de ladite loi, qui sont à sa charge.

### IV. RESPONSABILITE – ASSURANCES

#### *Art. 24*

*Responsabilité du locataire : principe* 1. Le locataire est responsable pour lui-même, les membres de sa famille, ses employés, ainsi que toute personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués, de tous dommages survenant dans l'immeuble par suite de faute, de négligence ou d'usage abusif, en conformité et dans les limites du CO.

*Information* 2. Le locataire doit signaler au bailleur, dès qu'il en a connaissance, puis le confirmer par écrit, tout dommage ou menace de dommage concernant ses locaux et installations, tels que fuite d'eau ou de gaz, défaut d'isolation de conduite électrique, odeur suspecte provenant des cuisinières, frigorifiques, chauffage, etc. Le locataire est responsable des dommages résultant de l'inobservation de cette obligation.

- Précautions* 3. Le locataire doit prendre les mesures nécessaires pour ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble du fait de l'exercice de sa profession.

**Art. 25**

- Responsabilité du bailleur : principe* 1. La responsabilité du bailleur est fixée par la loi en ce qui concerne les dommages provenant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien du bâtiment.

- Exception* 2. Le bailleur n'assume aucune responsabilité pour les dommages de toute nature qui pourraient atteindre le locataire, les membres de sa famille, ses employés ou toute autre personne présente de façon permanente ou temporaire dans les locaux loués ou dans l'immeuble, par le fait de tiers ou d'événements fortuits, tels que vol, détérioration, incendie, inondation, explosion, gel, orage, coup de vent, etc.

- Obligations* 3. Le bailleur doit veiller au bon fonctionnement des services généraux (eau, éclairage, chauffage, réfrigération, ascenseur, etc.) qui existent dans l'immeuble mais ne garantit pas leur régularité. En cas d'interruption, il s'oblige à faire toute diligence pour en obtenir la remise en état de fonctionnement.

**Art. 26**

- Assurances* 1. Assurances conclues par le bailleur. Le bailleur assure le bâtiment avec une couverture suffisante contre les risques incendie. Il conclut également une assurance responsabilité civile (propriétaire d'immeuble).

2. Assurances conclues par le locataire. Le locataire s'engage à conclure pour toute la durée du bail et de ses renouvellements, avec une couverture suffisante, les assurances suivantes :

- a) assurance responsabilité civile couvrant le dommage éventuel causé à l'immeuble ou à des tiers dans l'exploitation de son entreprise ou par sa clientèle ;
- b) assurance couvrant ses équipements, ses biens, ainsi que sa perte d'exploitation contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau, de vol et autres sinistres, y compris la force majeure ;
- c) assurance bris de glace. Si le bailleur est titulaire d'une assurance couvrant le risque, le locataire doit lui rembourser la part de prime d'assurance afférente aux locaux loués. Sauf convention contraire, l'assurance du bailleur ne couvre pas les frais de remise en état des enseignes et des inscriptions professionnelles figurant sur les glaces et les devantures ;
- d) toutes autres assurances légalement obligatoires.

3. Le locataire est tenu de remettre au bailleur une copie des polices couvrant ces risques.

Le locataire qui enfreint l'une ou l'autre des obligations qui précèdent s'expose à une résiliation anticipée du bail.

**V. RESILIATION ANTICIPEE – RESTITUTION ANTICIPEE****Art. 27**

- Résiliation anticipée du bail* 1. Le présent bail peut être résilié par le bailleur avant son expiration en cas d'inobservation de l'une des clauses du bail, notamment :

- a) en cas de non-paiement du loyer et/ou des provisions pour redevances accessoires (provisions pour chauffage / eau chaude / climatisation / enseigne / etc.);
- b) lorsque le comportement du locataire ou de toute autre personne occupant les locaux loués ne correspond pas aux égards dus aux autres habitants de l'immeuble et aux voisins, est contraire aux bonnes mœurs ou, d'une manière générale, est de nature à nuire à l'ordre et à la réputation de l'immeuble ;
- c) lorsque le locataire a passé outre le refus justifié du bailleur relatif à la sous-location ou lorsque le consentement du bailleur n'a pas été demandé ;
- d) en cas de violation des obligations stipulées dans le présent bail, notamment celle de fournir une garantie de loyer d'un montant convenu par les parties ;
- e) en cas de non-respect de l'affectation convenue ou de toute autre règle d'exploitation particulière.

*Mise en demeure*

2. Une résiliation fondée sur la présente disposition suppose en règle générale une vaine mise en demeure écrite et préalable émanant du bailleur.

**Art. 28***Restitution anticipée de la chose : principe*

1. Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis de trois mois pour la fin d'un mois et faire remettre au bailleur, dans les trente jours, un dossier complet relatif au repreneur. Ce préavis ne court pas avant que le bailleur soit en possession de la candidature du repreneur et des documents permettant d'apprécier sa solvabilité. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit dans un délai de soixante jours dès réception du dossier relatif au repreneur indiquer au locataire les motifs de son refus.

*Conditions*

2. Le repreneur doit reprendre les obligations du locataire et notamment fournir une nouvelle garantie d'un même montant et souscrire des polices d'assurance couvrant les mêmes risques.

*Choix du bailleur*

3. En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec le candidat proposé par le locataire. Si celui-ci remplit les conditions énoncées sous chiffres 1 et 2, le locataire est alors libéré du bail pour la date pour laquelle il a donné son congé.

**VI. DISPOSITIONS DIVERSES****Art. 29***Etat des lieux de sortie*

1. A la fin du bail, le locataire doit restituer les locaux et leurs dépendances dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages restant réservés.
2. Les locaux doivent être restitués propres. Le locataire doit réparer avant son déménagement les dégâts qu'il a commis ou qui ne sont pas dus à l'usure normale ou à l'usage normal.
3. Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi dans les locaux vides.

- Communications ou notifications par le bailleur*
- Art. 30**
1. Toute communication ou notification du bailleur au locataire relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée aux locaux loués, à charge pour le locataire d'assurer la remise de son courrier en toutes circonstances, notamment en cas d'absence.
  2. Est également valable toute communication ou notification du bailleur qui atteint le locataire à une autre adresse.
- Par le locataire*
3. Toute communication ou notification du locataire au bailleur relative à l'exécution et à l'application du bail lui est valablement adressée au domicile de son représentant lorsqu'il en a un ou, à défaut, à son propre domicile.

- Impôts, taxes et charges*
- Art. 31**
1. Chaque partie supporte l'impôt du timbre, pour l'exemplaire du bail qu'elle détient.
  2. Les factures relatives à la consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que celles liées à l'utilisation du téléphone, du fax et de l'Internet sont à la charge du locataire. Celui-ci est tenu de requérir auprès des fournisseurs concernés le transfert à son nom des abonnements portant sur ces prestations. La pose des appareils de comptage demeure également à la charge du locataire. Il en est de même de toutes les autres taxes, primes, charges, etc. afférentes à l'exploitation.
  3. En cas d'introduction de la TVA, le bailleur peut décider en tout temps de la répercuter sur le locataire dès le début de l'assujettissement.

- Vente de l'immeuble*
- Art. 32**
- Si, en vendant l'immeuble, le bailleur obtient de l'acquéreur l'engagement de suivre au présent bail jusqu'à son échéance, le locataire le décharge en compensation de toute responsabilité à son égard pour l'éventualité où un acquéreur subséquent résilierait le bail en application de l'article 261 CO.

- Dispositions générales*
- Art. 33**
- Les dispositions du CO s'appliquent dans la mesure où le présent bail et ses annexes n'en disposent pas autrement.

Annexe : 1 état des lieux

Genève, le 23/12/2008

Le Locataire (s) :

Le Bailleur :  
Régie Ch. Besuchet SA  
17, Ch. des Tulipiers  
1208 GENEVE



Gérance d'Immeubles  
Transactions Immobilières  
Assurances générales

FONDÉE, EN 1918

1918-2008

90  
ans

**Ch. BESUCHET S.A.**  
SUCCESSEUR DE BAUD & KEMPF

AVENANT AU BAIL du 1<sup>er</sup> février 2009  
Réf: 276.0000.02 (nouveau 276.0000.03)

aux noms de

Monsieur

Madame

Monsieur

Bail commercial pour les locaux 3, rue Etienne Dumont à Genève  
Immeuble 3, rue Etienne Dumont à Genève

Dès le 1<sup>er</sup> août 2011, il est précisé que la destination des locaux faisant l'objet du présent bail est :

« Cercle Privé dédié aux fumeurs/amateurs de cigares »

L'attention des locataires est attirée sur le fait que cette destination des locaux doit faire l'objet de toutes les autorisations, conformément à la loi.

Tous les travaux qui pourraient être exigés par la loi, pour cette activité ou autre, sont à la charge exclusive des locataires.

Toutes les autres dispositions demeurent inchangées.

Les locataires :

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

Le bailleur :

Régie Charles BESUCHET SA  
17, Ch. des Tulpiers  
1208 GENEVE

Genève, le 26/07/2011

uspi<sup>f</sup> Genève



Gérance d'immeubles  
Transactions immobilières  
Assurances générales

**Ch. BESUCHET S.A.**  
SUCESSEUR DE BAUD & KEMPF

FONDÉE EN 1918

1918-2008



AVENANT AU BAIL du 1<sup>er</sup> février 2009  
Réf. 276.0000.02 (nouveau 276.0000.03)  
aux noms de

Messieurs \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_

Bail commercial pour les locaux 3, rue Etienne Dumont à Genève  
Immeuble 3, rue Etienne Dumont à Genève

Dès le 1<sup>er</sup> août 2011, le bail est transféré avec tous les droits et obligations qui en découlent  
aux noms de :

"Monsieur  
Madame

Monsieur

agissant conjointement et solidairement entre eux.

Les locaux sont loués en l'état et sans travaux.

Toutes les autres dispositions demeurent inchangées.

Les locataires :

Le bailleur :  
Régie Charles BESUCHET SA  
17, Ch. des Tulipiers  
1208 GENEVE

Les locataires sortants :

Genève, le 14/07/2011

uspi<sup>g</sup> Genève

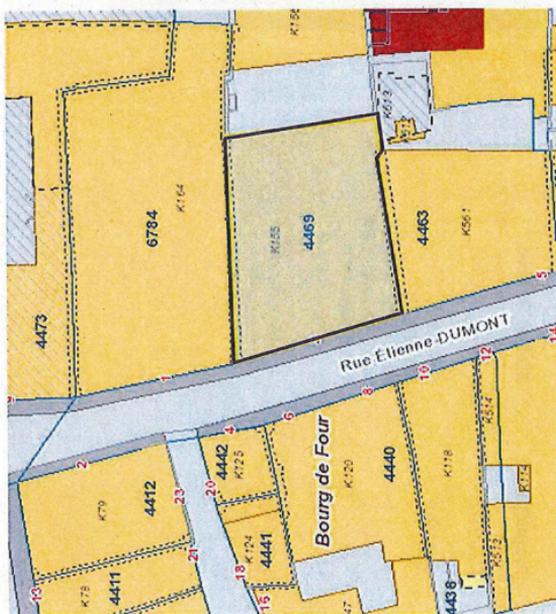
## Etienne-Dumont 3 - Genève-Cité

**Date de l'évaluation** 31.08.2014  
**But de l'évaluation** Estimation valeur vénale lot PPE en sous-sol

**Propriétaire** Etat de Genève

**Contenu**  
 Synthèse  
 Exploitation  
 Analyse état locatif  
 Valeur de rendement  
 Conclusion





Valeur vénale au **31.08.2014**

**CHF 1'002'000**

A la demande de Madame Sophie Collé, représentant le Département des finances de l'Etat de Genève, nous avons procédé à l'évaluation du lot PPE 1.01, sis rue Etienne-Dumont 3 à Genève - Cité, dans le but d'en déterminer la valeur vénale.

<b>Rue Etienne-Dumont 3</b>				
Adresse	21.07.2014			
Date de la visite				
Commune	Genève - Cité			
Parcelle n°	4469			
Bâtiments n°	K155			
Place/ cour	0 m <sup>2</sup>			
Affectation	Activité			
Régime de la zone	zone 1			
Régime juridique	Propriété par étage			
Date d'achat (transfert)	01.10.2002			
<b>Feuillet</b>	<b>Affectation</b>	<b>Lot</b>	<b>Millième</b>	<b>Surface</b>
4469-1	Activité	1.01	22.72	118 m <sup>2</sup>
	A l'usage d'un bar à vin en sous-sol			
<b>Total</b>			<b>22.72</b>	<b>118 m<sup>2</sup></b>

#### Situation

La situation de l'objet est bonne. En effet, les commerces en Vieille-ville sont prisés. Les rues piétonnes ont une fréquence de passage relativement élevée. De plus, il s'agit d'un bel ancien immeuble et bien entretenu. Néanmoins, le local est situé au sous-sol, il faut traverser le hall d'entrée de l'immeuble pour rejoindre l'escalier menant au sous-sol. La visibilité est par conséquent médiocre. Il faut noter que l'accès en voiture est réservé aux riverains.

Objet	Statut	Type	Surface	Début	Fin	EL annuel 31.01.2014	Prix m <sup>2</sup> actuel
1	sous-sol	Activité	118	01.02.2009	31.01.2014	48'000	407
<b>TOTAL</b>			<b>118</b>			<b>48'000</b>	

- Part de l'EL non indexé  
48'000

- Part de l'EL indexé

**Droit du bail**

- Il s'agit purement d'une analyse de marché indiquant les loyers que le marché peut absorber.
- Les articles du Code des obligations concernant le droit du bail restent réservés.
- Cette analyse n'a aucune valeur juridique en cas de contestation du loyer initial, les critères de fixation des loyers selon les normes du quartier étant calculés de manière différente en application de la jurisprudence du Tribunal fédéral.

**Descriptif technique**

Il s'agit d'une salle voûtée au 1er sous-sol d'un immeuble datant avant le XXème siècle. Cette dernière est équipée en électricité et est également chauffée. Lors de notre visite nous avons relevé des problèmes d'infiltrations d'eau provoquant des inondations d'eau. Le local est muni d'un système d'aération. Un escalier au bout du hall d'entrée de l'immeuble permet d'accéder au local au sous-sol. Le local est entretenu. Il ne dispose d'aucune fenêtre.

## Etienne-Dumont 3 - Genève-Cité

## Exploitation

Evolution des éléments d'exploitation

En CHF	2013	2012	2011	2010	2009	moyenne
Etat locatif théorique	48'000					
Etat locatif encaissé	52'000	48'000	40'000	38'500	38'500	
Charges courantes	n.c.					
Charges d'entretien	n.c.					
Total charges	12'300	18'663	8'319	8'836	13'730	
Taux de charges	24%	39%	21%	23%	36%	

Commentaires:

- Le bail est indexé renouvelable d'année en année.
- Le bail ne comporte aucune place de parking.
- Il est précisé que la destination des locaux faisant l'objet du présent bail est "Cercle Privé dédié aux fumeurs/amateurs de cigares".
- Tous les travaux qui pourraient être exigés par la loi, pour cette activité ou autre, sont à la charge exclusive des locataires.

Charges

Les charges d'entretien pour ce lot 1.01 / 22.72 millièmes se montent à CHF 5'739 par année, soit CHF 48/m<sup>2</sup>. (données transmises par l'administrateur de la PPE)

Etat d'entretien

Le bâtiment est en bon état, la chaudière a été remplacée récemment. Nous avons constaté lors de notre visite des problèmes d'infiltration d'eau qui seront réglés à court terme.

Le fonds de rénovation au 31.12.2013 s'élève à CHF 83'651.

**Valeur de rendement**

**Etienne-Dumont 3 - Genève-Cité**

**Estimation de la valeur de rendement actualisée DCF**

Après l'étude des coûts de gestion et l'analyse critique de l'état locatif, nous avons pu constater que les loyers et charges sont actualisés au taux "immobilier". Nous passons à une valeur actuelle de l'immeuble de:

<b>Valeur de rendement</b>	1 002 800
Taux de rendement brut	5,19%

**Hypothèses de calcul**

Etat locatif cible selon analyse

Etat locatif 2014  
 Perte locative 2014  
 Charges 2014  
 VAN  
 Taux d'actualisation  
 Réversion  
 Loyers  
 Charges  
 Valeur de sortie  
 Provision

15%  
 valeur de rendement calculée sur la base de l'actualisation des flux  
 taux de référence de l'actif immobilier hors risque + prime de risque cf. Immobilizing  
 Indemnité sur l'infraction  
 Indemnité sur l'infraction  
 capitalisation pondérée du flux net final au taux Immobilizing majoré de 0,75% pour risque conjoncturel moins une croissance attendue de 0,25%  
 5% de l'état locatif pour l'immeuble futur dès 2024.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Taux
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

**Valeur de rendement actualisée (VAN)**  
 Droits de mutation (-4,39%)  
 (-48.133)

Recettes	0	52 260	52 260	52 784	53 048	53 313	53 580	53 848	54 117	54 387	54 659	0
Loyers cibles non inférés	0	52 260	52 260	52 784	53 048	53 313	53 580	53 848	54 117	54 387	54 659	0
Loyers cibles inférés	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	52 000	0
Total état locatif	52 000	52 260	52 260	52 784	53 048	53 313	53 580	53 848	54 117	54 387	54 659	0
Perte sur état locatif	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Perte sur état locatif %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total des recettes d'exploitation	52 000	52 260	52 260	52 784	53 048	53 313	53 580	53 848	54 117	54 387	54 659	0

**Charges**

Pris de gérance et Ohanna,  
 Frais de courtage,  
 Eau, gaz et électricité  
 Frais de concubinage  
 Perte sur loyer  
 Entretien immeuble  
 Entretien locaur

Total charges d'exploitation	(6 040)	(6 040)	(6 040)	(6 121)	(6 161)	(6 202)	(6 243)	(6 284)	(6 326)	(6 367)	(6 409)	0,50%
Charges en % des recettes	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	0,50%

**Taxes**

Total des travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provision pour rénovation état 2024	(2 735)	(2 735)	(2 735)	(2 735)	(2 735)	(2 735)	(2 735)	(2 735)	(2 735)	(2 735)	(2 735)	(2 735)

**Valeur de sortie**

Flux final	(1 002 955)	44 720	44 441	44 663	44 987	45 111	45 337	45 563	45 791	46 020	46 250	4,48%
Flux actualisé	42 527	40 511	39 449	38 039	36 580	35 369	34 105	32 886	31 710	30 580	29 490	4,23%

La valeur vénale retenue du lot PPE 1.01 est de:

<b>Valeur de rendement actualisée DCF</b>	<b>CHF 1'002'000</b>
ce qui donne pour une surface de 118 m <sup>2</sup> un prix au m <sup>2</sup> de	CHF 8'492
Taux de rendement brut	5.19%
Taux de rendement net	4.62%
Charges d'entretien et de copropriété annuelles	CHF 5'739

Tout élément ou fait qui n'aurait pas été porté à la connaissance de l'expert et qui pourrait modifier son appréciation, est dûment réservé.

Telle est notre appréciation à ce jour.

Alexia Bonnet  
 Expert immobilier CEI

Michèle Degaudenzi  
 Gestionnaire

 **cei** membre  
 chambre suisse d'experts en estimations immobilières

# ANNEXES

## Immorting commercial



Taux hors risque	3.75%
Prime de risque de l'immeuble	0.48%
Taux d'actualisation de l'immeuble	4.23%

SITUATION GENERALE	
<b>Agglomération</b>	Agglomération urbaine d'importance internationale (Zürich-Genève-Bâle) <b>0</b>
<b>Commune</b>	centre des pôles urbains <b>0</b>
<b>Quartier</b>	quartier de prestige, haut standing, proximité des écoles, commerces,.... <b>0</b>
<b>Accessibilité / Transports</b>	centre-ville élargi, bus et trams avec passage dense <b>0</b>
<b>Parking</b>	Parkings payant à proximité <b>3</b>
<b>0.5</b>	

Eléments complémentaires (facultatifs) permettant de tenir compte de facteurs exceptionnels

CONSTRUCTION	
<b>Equipements, affectation, typologie</b>	Standards <b>2</b>
<b>Vétusté, entretien</b>	Vétusté moyenne, immeuble de plus de 20 ans, entretenu mais non rénové <b>2</b>
<b>Matériaux, équipements</b>	Qualité standard <b>2</b>
<b>2.0</b>	

Eléments complémentaires: intérêt architectural, historique, culturel du bâtiment

EXPLOITATION	
<b>Taux de vacance "macro"</b>	Taux de vacance faible, attractivité de la région <b>0</b>
<b>Risque de vacance</b>	Risque locatif faible <b>1</b>
<b>Niveau des loyers</b>	Niveau des loyers dans le marché <b>2</b>
<b>1.0</b>	

"critères durables" (indice énergétique, minergie, panneaux solaires, isolation, pompe à chaleur,...)