

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 15 juin 2022

Projet de loi

autorisant la vente, par la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC), de la parcelle n° 13236 de la commune de Meyrin, sise Promenade des Champs-Frêchets 13, 15 et 17

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 98, alinéa 1, de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012,
décrète ce qui suit :

Article unique Aliénation

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif est autorisée à aliéner dans le cadre d'une vente volontaire aux enchères publiques, avec fixation d'un prix de réserve à hauteur de 5 800 000 francs (cinq millions huit cent mille francs suisses), l'immeuble suivant :

Parcelle n° 13236 de la commune de Meyrin, sise Promenade des Champs-Frêchets 13, 15 et 17.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

La Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) est une fondation de droit public. Son but consiste à développer le parc de logements d'utilité publique dans le canton conformément à l'article 10, alinéa 1, de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL; rs/GE I 4 05).

La FPLC est propriétaire de la parcelle n° 13236 de la commune de Meyrin, sise Promenade des Champs-Fréchets 13, 15 et 17.

Historiquement, cette parcelle appartenait, entre autres propriétaires, à la Fondation Cité Nouvelle II et a été transférée à la FPLC en 2005, dans le contexte de la liquidation de la Fondation Cité Nouvelle II.

La parcelle, d'une surface de 960 m², abrite un centre commercial d'une surface totale de 895 m², communément appelé « Centre commercial des Champs-Fréchets » (ci-après : Centre commercial).

Inauguré en 1975, le Centre commercial accueille moins d'une dizaine d'arcades, parmi lesquelles des commerces d'alimentation, des restaurants, un fitness, un dépôt. Depuis le transfert à la FPLC, les baux des locaux commerciaux sis dans cet immeuble lui ont permis de retirer des revenus locatifs contribuant à son équilibre financier. Ainsi, l'exploitation du Centre commercial rapporte annuellement un montant net de l'ordre de 320 000 francs, soit un peu moins de 9% des revenus locatifs nets totaux de la FPLC.

Dans le cadre de différents débats, notamment à l'occasion d'échanges en lien avec les rapports d'activité annuels de la FPLC, le Grand Conseil a relevé que la propriété d'un bien commercial de rendement ne s'inscrit pas directement dans les buts de la FPLC. Cette question a également été reprise dans le cadre d'un projet de loi modifiant la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) déposé à fin janvier 2019 (PL 12426), finalement retiré en novembre de la même année.

Afin de clore définitivement la question de la détention par la FPLC de la propriété d'un centre commercial de rendement, le Conseil d'Etat propose aujourd'hui de vendre la parcelle n°13236. Sur un plan formel, il s'impose que la FPLC procède à un transfert de propriété, qui exige l'approbation du Grand Conseil en vertu de l'article 98, alinéa 1, de la constitution de la

République et canton de Genève, du 14 octobre 2012 (Cst-GE; rs/GE A 2 00).

Il sied de relever, du point de vue financier, que la FPLC dispose d'autres sources de revenus propres, par les rentes de superficie et les loyers des immeubles qu'elle perçoit.

Aussi, il est proposé que la FPLC aliène cet immeuble, avec les droits et obligations qui lui sont rattachés au moment de la vente. Afin de garantir que le cercle des acheteurs potentiels soit le plus large possible, il est proposé de réaliser cet immeuble par le biais d'une vente volontaire aux enchères publiques. Il convient toutefois de garantir à la FPLC une opération financière cohérente. A cette fin, il est suggéré de fixer un prix de réserve à hauteur de 5 800 000 francs (cinq millions huit cent mille francs suisses), en fonction de l'estimation de mars 2022 de la valeur vénale de l'immeuble concerné.

La marge entre le prix d'acquisition par la FPLC en 2001 de 3 427 097 francs et celui réalisé à l'occasion de cette vente reviendra de plein droit à celle-ci en sa qualité de propriétaire de l'immeuble. Cette somme sera exclusivement utilisée dans le cadre de la mission de la FPLC selon les termes de l'article 10, alinéa 1 LGL.

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) Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*
- 2) Evaluation économique*
- 3) Copie de l'extrait du registre foncier de la parcelle n° 13236 de la commune de Meyrin, sise Promenade des Champs-Frêchets 13, 15 et 17*
- 4) Copie du plan cadastral SITG*

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
Projet de loi autorisant la vente, par la FPLC, de la parcelle N° 13326 de la commune de Meyrin,
sise Promenade des Champs-Fréchets Nos 13, 15 et 17

Projet présenté par DT

(montants annuels, en mios de fr.)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	dès 2029
TOTAL charges de fonctionnement	0.00	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]	0.00	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
TOTAL revenus de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FUNCTIONNEMENT								

Remarques :

Date et signature du responsable financier :

le 23.05.22

T. DEKONINUK




Immobilier | indépendant | international

Evaluation économique

Promenade des Champs-Frêchets 13-15-17 - 1217 Meyrin

Centre commercial



Mandant	FPLC	(Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l'habitat Coopératif)
Mandataire	AMI International (Suisse) SA Responsable Assistant	Bertrand Cavaleri, directeur, MSc HEC, MAS Eco & Fin, dipl. IEI Patrick Schnider, MSc GemWem, BSc GSEM
Plan	Synthèse Localisation et marché Foncier, bâtiment Exploitation DCF Glossaire	
Mission	Evaluation succincte, valeur d'investissement et valeur de marché, sur base de la comptabilité régie ou client, des analyses de marché, indices et informations AMI, selon méthode DCF Max © AMI International (Suisse) SA	

Genève, mars 2022

AMI International (Suisse) SA
32, rue de Malatrex T +41 22 317 70 00
CH - 1201 Genève F +41 22 317 70 01

www.amint.ch
info@amint.ch


chambre suisse d'expertise en estimations immobilières


SVIT
ROMANDIE

1. SYNTHÈSE

Date analyse		28.02.2022	
Date construction		1972	
Date rénovation lourde		0	
IDC (indice de dépense de chaleur, moyenne)	MJ/m ² /an	732	(2015 à 2017 : pas de remise à jour depuis)
Unités locatives			
		m² nets	nb pces / nb / pl
	Arcades	1'496	
	Dépôts/ateliers	1'892	
	Enseignes / antennes tél.		1
État locatif au 31.10.2020	CHF / an	424'068	
soit loyer moyen arcades	CHF/m ² /an	243	
soit loyer moyen dépôts	CHF/m ² /an	31	
État locatif potentiel (marché, 11.2020)	CHF / an	455'440	+7.4%
soit loyer moyen arcades	CHF/m ² /an	240	
soit loyer moyen dépôts	CHF/m ² /an	50	
Taux de charges d'exploitation (moy. 2019-2021)	%	22.1%	
Valeur financière	CHF	5'800'000	
Valeur vénale	CHF	5'800'000	à 6'700'000 (estimation/observations marché)
Valeur fiscale AFC 2021	CHF	10'708'788	
Valeur assurance (bâti seul, à neuf)	CHF	3'970'000	
Valeur finale (2031)	CHF	6'450'000	
Risque en capital ; gain/perte sur valeur finale	CHF	650'000	11.2%

Commentaire

Au jour de rédaction de ce rapport, nous estimons la valeur financière prudente de ce centre commercial à CHF 5'800'000., soit stable par rapport à notre analyse de 2020. Cela s'explique principalement par un vacant résorbé au jour d'analyse, une perspective de reprise de l'inflation dans les 10 ans à venir et une sortie de la crise Covid-19 (particulièrement impactante pour les activités de restauration très présentes dans ce centre commercial), facteurs contrebalancés par les travaux de rénovation prévus. En effet, les travaux prévus par la régie sont importants : remplacement des vitrages et de la chaufferie pour un total de CHF 445'000.-. Ces travaux contribueront toutefois probablement à une amélioration de l'IDC de l'immeuble (732 MJ/m²/an en moyenne entre 2015 et 2017), nous avons décidé de légèrement amoindrir les provisions pour CAPEX pour les années suivantes (passant de 2% de la valeur d'assurance à 1,75%). La réserve locative est en léger repli, compte tenu de notre observation de marché et le potentiel locatif que nous estimons diminué pour ce genre de biens dans cette zone. Nous intégrons enfin, par prudence, un taux d'encaissement de croisière de 95%, malgré la faible vacance à ce jour (seule l'enseigne reste à louer). En synthèse, nous estimons à ce jour la valeur vénale comme étant comprise entre CHF 5.8 millions (prix minimum en deça duquel le bien ne devrait pas être vendu) et CHF 6.7 millions (prix au-dessus duquel les potentiels investisseurs ne devraient pas être intéressés). A noter que le potentiel de droits à bâtir n'a pas été étudié dans le cadre de ce rapport.

Méthode

Le « corps » de la méthode d'évaluation est l'approche DCF sous l'angle du « prix max », soit le prix maximum d'investissement sur la base des hypothèses retenues. Les taux d'actualisation (usage : un taux unique pour la clarté des calculs) sont calculés par des sondages ponctuels auprès des principaux établissements bancaires. Selon nos observations, les banques intègrent les taux d'intérêts interbancaires négatifs dans la fixation de leurs taux. Les marges crédit (fonds étrangers) sont calculées et non estimées (bases : Bâle III, OFP – ordonnance sur les besoins de fonds propres 2015 -, marges bancaires observées, nouvelles pratiques bancaires ASB 2019, ...). Respectant la base méthodologique DCF, la valeur finale est construite sur une capitalisation du dernier flux (tn) au taux de la WACC de capitalisation basée sur un taux de fonds propres et un taux hypothécaire moyen des 30 dernières années, résultat corrigé d'une note ou rating de progression au-delà. Eu égard au taux d'intérêt du moment, il se peut que la valeur finale soit inférieure à la valeur d'investissement en t0. Cette différence doit alors être lue comme un risque en capital (compensé ou non par le niveau des cash flows illustrés dans le calcul).

Réserves

Cette évaluation a été menée de manière indépendante, sur base exclusive de documentation remise par la mandante. Elle a été rédigée sereinement par ses auteurs en toute indépendance et avec bonne foi. Elle est fondée sur les seules informations à disposition au jour de la rédaction de ces lignes et sur les postulats mentionnés comme tels. Les auteurs ne peuvent garantir l'exhaustivité des éléments portés à leur connaissance. La méthode DCF mentionnée ci-dessus est principalement adaptée à l'évaluation régulière de portefeuilles immobiliers.

Responsables dossier

 Bertrand Cavaleri
 Directeur


 Patrick Schnider
 MSc GemWem

Genève, mars 2022



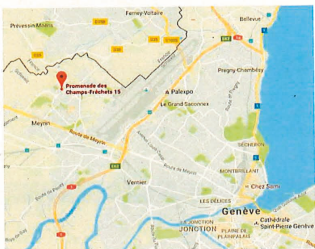
Ouvrage de référence - dernière publication :

<http://www.ppur.ch/cei/cei/23/23282893160084>

(Presses Polytechniques et Universitaires Romandes/PPUR, © avril 2016)

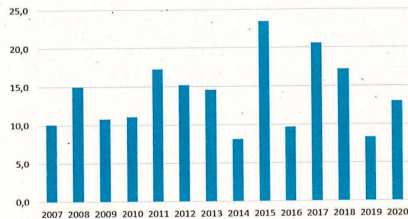
2. LOCALISATION & MARCHÉ

2.1 LOCALISATION

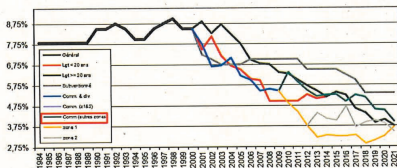


2.2 MARCHÉ & STATISTIQUES

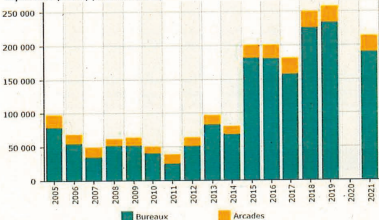
Pourcentage de bâtiment commercial, administratif et industriel des transactions immobilières à Genève (Graphique: AMI - source: OCSTAT)



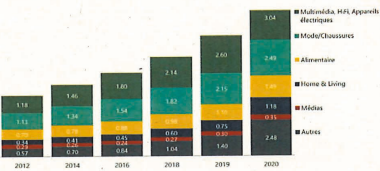
Evolution des taux de capitalisation de l'AFC (Graphique : AMI Int. (Suisse) SA, novembre 2021 - Sources : Etat de Genève (AFC))



Surface des locaux non résidentiels vacants, selon l'affectation, dans le canton de Genève, depuis 2005 (en m²) (Source: OCSTAT)



Marché en ligne suisse par assortiments (B2C) - Chiffre d'affaire en milliards de CHF (source : GfK Switzerland AG)



COMMENTAIRE

Nous n'avons pas de données sur les surfaces vacantes des arcades dans le canton de Genève pour l'année 2020. En revanche, entre 2019 et 2021, nous constatons une légère hausse (+1.1%) des arcades vacantes, passant de 21789 à 22'126 m² (selon FOCASTAT). Le commerce de détail connaît de grosses difficultés structurelles, dues à l'accélération significative et continue des achats en ligne. En témoigne le chiffre d'affaire des commerces en ligne en suisse qui a plus que doublé depuis 2016. Par ailleurs, ce centre commercial est également en concurrence avec MeyrinCentre se trouvant à 10 minutes de distance à pied des Champs-Frêchets et qui propose une large gamme de services que ce dernier ne propose pas (à l'exception du centre de fitness) ou des commerces du quartier des Vergers. Le pourcentage de bâtiment commercial, administratif et industriel sur l'ensemble des transactions immobilières est, lui aussi, en nette tendance baissière depuis 2015, témoignant d'un engouement d'avantage prononcé pour le marché du logement que pour le commercial. Nous notons en revanche une forte baisse du taux de capitalisation AFC pour les biens d'affectation commerciales hors centre-ville (zones 1 & 2), passant de 4,50% à 3,96%. Il convient de garder à l'esprit que ce taux de capitalisation synthétise les transactions des 18 derniers mois sur un panel large d'affectations non-résidentielles (bureaux, arcades, dépôts, logistique, industriel, ...) et sans considération quant à l'emplacement du bien. Néanmoins nous anticipons une possible remontée de ce taux pour 2022, dû aux craintes d'inflation et la probable remontée des taux d'intérêt qui en résulteraient.

3. FONCIER & BATIMENT

(Cf. annexe 1)

Parcelles	n°	13236		
	m²	960		
Zone		Zone de Développement 3 (ZD3)		
Bâtiment	n°	2821	2822	2593
Surface au sol	m²	895	851	13'060 (sur plusieurs parcelles, dont seulement 109 m² sur la parcelle 13236)
Date construction		1972		
Date rénovation lourde		n.c.		
Affectation cadastrée		Commerce	Autre	Garage privé (souterrain)
Servitudes, mentions et annotations		Servitudes sans influence sur la valeur de l'objet. Mention de droit de préemption en faveur de l'Etat et de la Commune		
Valeur assurance (bâti seul, à neuf)	CHF	3'970'000		
IDC (Indice de dépense de chaleur)	MJ/m²/an	732	(2015 à 2017 : pas de remise à jour depuis)	

4. ANALYSE D'EXPLOITATION

Analyse Etat locatif & potentiel

	m2	unités	loyer/an	loyer/an	Etat locatif	loy potentiel/an	EL potentiel	Potentiel en %
	shp	nb pces / nb / pl	/m² net	/unité	au 31.01.2022	/m2 net	/unité	
Arcades	1'496		243		363'820	240	359'040	-1.3%
Dépôts/ateliers	1'892		31		58'448	50	94'600	61.9%
Enseignes / antennes tél.		1			1'800	1'800	1'800	
Totaux					424'068		455'440	7.4%

Analyse comptes de gestion & potentiel

Exercice	2019 % de FEL	2020 % de FEL	2021 % de FEL	Moyenne en % EL
Etat locatif	422'904	422'928	422'268	
OPEX corrigés (CAPEX déduits, primes d'assurance et IIC ajoutés)	103'429 24.5%	84'672 20.0%	92'722 22.0%	93'608 22.1%
Capex (p.m., y.c. gratifiés loyers Covid)	0	29'980	46'546	

Contentieux

Au 21.02.22, un seul contentieux de CHF 57'500, venant de loyers impayés du centre de fitness, a été noté.

Commentaire

Les charges courantes (OPEX) ont évoluées entre 20 et 25% de l'état locatif sur les trois dernières années. Nous prendrons en compte la moyenne des 3 dernières années, soit 22% pour notre calcul.

CAPEX estimés

Le remplacement des vitrages pour 9 locataires (CHF 345'000 budgétés) ainsi que le remplacement de la chaudière (CHF 100'000) sont prévus par la régie pour 2022. Au-delà de ces travaux, tenant compte de la vétusté des bâtiments ainsi que de leur IDC élevé, nous retiendrons, dès 2023, une provision pour travaux annuelle indexée à hauteur de 1.75% de la valeur d'assurance actuelle.

5. HYPOTHESES DCF

Remarque préliminaire :

L'ensemble des hypothèses de calcul figure sur la feuille de calcul DCF (chap. 7). Les mentions particulières ci-dessous détaillent certains de ces postulats.

Progression de l'état locatif :

Nous appliquerons une croissance progressive de l'EL retenant une hypothèse théorique de relocation aux loyers de marché de 5% de l'état locatif chaque année entre 2023 et 2030, pour terminer en 2031 à un état locatif correspondant à une moyenne des EL actuel et potentiel indexés.

Taux d'encaissement :

Au 31.12.2021, l'immeuble est entièrement loué (à l'exception d'une enseigne représentant 0.4% de l'état locatif). Cependant, compte tenu des difficultés structurelles rencontrées par le commerce de détail au vu des parts de marchés grandissantes du commerce en ligne, nous avons retenu par prudence un taux de vacance de croisière de 5% à partir de 2022. Cet taux apparaît approprié pour couvrir le risque de décroître et de vacant futur.

6. ANNEXES

ANNEXE 1
ANNEXE 2
ANNEXE 3
ANNEXE 4
ANNEXE 5

Etats locatif au 31.01.2022
Comptes de gestion 2019, 2020, 2021
Transferts de bail
Baux et avenants
Travaux futurs

8. GLOSSAIRE

TERMES	DEFINITIONS	REMARQUES
Etat locatif	Somme des loyers nets facturés ou facturables.	
OPEX	Operating expenses (dépenses d'exploitation). Somme des charges d'exploitation courante à charge de l'investisseur, à l'exclusion des charges liées au financement et des impôts (sauf impôt immobilier complémentaire).	Ces dépenses courantes, par opposition aux CAPEX, ne peuvent pas être actées au bilan.
Cash Flow d'exploitation	EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation & Amortization) ou BaviTDA (Bénéfice avant Intérêts, Taxes, Dépréciation et Amortissement)	Les hypothèses sont retenues avant impôt sur le revenu et la fortune, à l'exception de la taxe foncière. La dépréciation (D) et l'amortissement (A) de l'immeuble seront pris en compte par l'intégration, dans les flux de CAPEX, d'une réserve pour travaux extraordinaires.
CAPEX	Capital expenditures (dépenses en capital), par essence extraordinaires.	Les CAPEX sont les investissements pouvant être comptablement actés, soit ceux qui créent ou conservent la valeur immobilière. Nous y intégrons aussi, dans les constructions de flux futurs, la constitution d'une provision pour CAPEX futurs.
Cash Flow	EBIT (Earnings Before Interests & Taxes) ou Bavit (Bénéfice avant Intérêts & Taxes)	Représente le solde (avant impôts) des montants disponibles pour les capitaux investis, fonds propres et étrangers (dette).
Actualisation	Calcul d'escompte d'une somme future à recevoir ou à débours, au moyen d'un taux adéquat fonction du risque de l'opération.	Plus le risque est faible, plus le taux d'actualisation sera faible. A titre d'illustration, la promesse de verser CHF 1'000.—dans dix ans aura plus de valeur si elle émane d'une entité durablement solvable (ex : Confédération).
WACC	Coût moyen pondéré des capitaux investis, propres et étrangers.	Cette moyenne pondérée est utilisée pour déterminer le taux d'actualisation (= performance recherchée).
Discounted Cash Flows (DCF)	Seule méthode financière reconnue par IAS (40) comme apte à capturer la « valeur de marché », en valeur actuelle des CF futurs	$VA = \sum_{n=1}^{\infty} \left[Flux_n / (1 + WACC)^n \right]$
Free Cash Flow	Earnings	Excédent net d'exploitation attribuable aux actionnaires ou libre.
Valeur d'assurance	Valeur de reconstruction à neuf, fonction de la technologie du moment	Doit incorporer l'assurance de perte de rendement
Valeur finale (VF)	Valeur de reconstruction escomptée d'un facteur de dépréciation	Tient compte de deux sources d'obsolescences : technique, économique
Valeur vénale ou juste valeur	Valeur théorique de vente dans un marché liquide, entre acteurs bien informés	Concept théorique compte tenu de l'inefficience du marché immobilier et hôtelier
Return On Investment (ROI)	Rendement en % de l'investissement avant intérêts et impôts. Peut être calculé sur la base de l'EBIT ou de l'EBITDA (CAPEX non pris en compte dans les résultats annuels).	Ce calcul de rendement est utilisé autant pour des biens mobiliers qu'immobiliers. Il exprime la capacité d'un actif à produire du rendement (avant intérêts et impôts) sur la base des fonds investis.
Return On Equity (ROE)	Rendement sur fonds propres en % de l'investissement avant impôts. Généralement calculé sur la base de l'EBIT sous déduction des impôts soit de l'EBT (Earning before Taxes) ou bénéfice avant impôts.	Ce calcul de rendement est utilisé autant pour des biens mobiliers qu'immobiliers. Il exprime la capacité d'un actif à produire du rendement (avant intérêts et impôts) sur les fonds propres investis.
Price Earning Ratio (PER)	Multiple résultant de la division de la valeur de l'actif divisé par un rendement annuel (en argent). Peut être calculé sur la base de l'EBIT ou de l'EBITDA (CAPEX non pris en compte dans les résultats annuels).	Le PER exprime le nombre d'exercices nécessaires pour rembourser l'investissement initial. Il est l'indicateur inverse des ROI (1/ROI = PER)
Prix maximum	Soit le prix d'achat offrant un TRI (Taux de Rendement Interne du projet) égal au WACC.	Cette valeur correspond au prix maximum qu'un investisseur lambda accepterait de payer pour acquérir cet objet sur un marché libre. Au-delà de ce prix, les fonds propres investis ne pourraient plus être rémunérés au rendement détaillé dans le WACC. A l'inverse, un prix d'achat inférieur à ce prix maximum permettrait un rendement sur fonds propres plus élevé que ciblé dans le WACC.
Risque en capital	Gain (si positif) ou perte (si négatif) anticipé/e entre prix d'achat (prix max.) et prix de vente (valeur finale)	Ce montant exprime le risque de gain ou de perte sur le capital durant la période sous revue, hors considération du rendement encaissé entretemps. S'il est négatif, il représente un risque de perte de valeur en capital. S'il est positif, c'est que l'immeuble possède un potentiel de croissance. Dans le marché actuel, les risques négatifs sont courants lorsque le potentiel locatif ne parvient pas à compenser la probable remontée future des taux d'intérêt.

ANNEXE 3

Date d'impression: 24.05.2022

Heure: 15.03

Nom Prénom: PERRELLA Francesco

Extrait du registre foncier Bien-fonds Meyrin / 13236

Cet extrait n'a aucun effet juridique !



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6630 Meyrin	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	13236	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 10846 35465 08	
Surface	960 m ² , Mensuration Officielle	
Mutation		
Numéro(s) plan(s):	Aucun	
Part de surface grevée		
Nom local	Champs Fréchets Sainte-Cécile	
Couverture du sol		
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: 2593, 109 m ² Surface totale 13'060 m ² (souterrain, sur plusieurs immeubles) Bâtiment plus grand que 20 m2 non classé ailleurs, N° bâtiment: 2822 Surface totale 851 m ² (souterrain) Commerce, N° bâtiment: 2821, 895 m ²	Promenade des Champs-Fréchets 13, 1217 Meyrin Promenade des Champs-Fréchets 15, 1217 Meyrin Promenade des Champs-Fréchets 17, 1217 Meyrin

Mention de la mensuration officielle

Observation

Immeubles dépendants Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle

FONDATION POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT BON 03.11.2005 2005/12897/0 Transfert
 MARCHE ET DE L'HABITAT COOPERATIF, entreprise de droit
 public, GENEVE,

Mentions

23.01.1992 261 Prémption fav. Etat et Commune (LGL)
 ID.2004/059748

Servitudes

22.12.1972 A3673 (D) (Type C) Passage public à chars et à talons
 ID.2004/039558, 40170-A
 à charge de B-F Meyrin/12815
 à charge de B-F Meyrin/12816
 à charge de B-F Meyrin/12817
 à charge de B-F Meyrin/13113

22.12.1972 A3673 (D) (Type C) Passage public à talons ID.2004/039560,
 40171-A
 à charge de B-F Meyrin/12804
 à charge de B-F Meyrin/12805
 à charge de B-F Meyrin/12806
 à charge de B-F Meyrin/12807
 à charge de B-F Meyrin/12808
 à charge de B-F Meyrin/12809
 à charge de B-F Meyrin/12810
 à charge de B-F Meyrin/12811
 à charge de B-F Meyrin/12815
 à charge de B-F Meyrin/12816
 à charge de B-F Meyrin/12817
 à charge de B-F Meyrin/12968
 à charge de B-F Meyrin/13071
 à charge de B-F Meyrin/13072
 à charge de B-F Meyrin/13145
 à charge de B-F Meyrin/13147

22.12.1972 A3673 (D) (Type G) Canalisations multiples ID.2004/039565,
 40172-A
 à charge de B-F Meyrin/12593
 à charge de B-F Meyrin/12594

à charge de B-F Meyrin/12595
 à charge de B-F Meyrin/12596
 à charge de B-F Meyrin/12597
 à charge de B-F Meyrin/12598
 à charge de B-F Meyrin/12599
 à charge de B-F Meyrin/12600
 à charge de B-F Meyrin/12601
 à charge de B-F Meyrin/12602
 à charge de B-F Meyrin/12768
 à charge de B-F Meyrin/12804
 à charge de B-F Meyrin/12805
 à charge de B-F Meyrin/12806
 à charge de B-F Meyrin/12807
 à charge de B-F Meyrin/12808
 à charge de B-F Meyrin/12809
 à charge de B-F Meyrin/12810
 à charge de B-F Meyrin/12811
 à charge de B-F Meyrin/12813
 à charge de B-F Meyrin/12814
 à charge de B-F Meyrin/12815
 à charge de B-F Meyrin/12816
 à charge de B-F Meyrin/12817
 à charge de B-F Meyrin/12968
 à charge de B-F Meyrin/13071
 à charge de B-F Meyrin/13072
 à charge de B-F Meyrin/13113
 à charge de B-F Meyrin/13136
 à charge de B-F Meyrin/13137
 à charge de B-F Meyrin/13145
 à charge de B-F Meyrin/13146
 à charge de B-F Meyrin/13147

22.12.1972 A3673

(C) (Type G) Canalisations multiples ID.2004/039566,
 40172-B

en faveur de B-F Meyrin/12768

en faveur de B-F Meyrin/13136

22.12.1972 A3673

(C) (Type G) Canalisations multiples ID.2004/039567,
 40172-C

en faveur de B-F Meyrin/13071

en faveur de B-F Meyrin/13072

en faveur de B-F Meyrin/13145

en faveur de B-F Meyrin/13146

en faveur de B-F Meyrin/13147

22.12.1972 A3673

(C) (Type G) Canalisations multiples ID.2004/039568,
 40172-D

en faveur de B-F Meyrin/12593

en faveur de B-F Meyrin/12594

en faveur de B-F Meyrin/12595

en faveur de B-F Meyrin/12596

en faveur de B-F Meyrin/12597

en faveur de B-F Meyrin/12598

en faveur de B-F Meyrin/12599

en faveur de B-F Meyrin/12600

en faveur de B-F Meyrin/12601

en faveur de B-F Meyrin/12602

en faveur de B-F Meyrin/12968

en faveur de B-F Meyrin/13137

22.12.1972 A3673

(C) (Type G) Canalisations multiples ID.2004/039569,
 40172-E

en faveur de B-F Meyrin/12804

en faveur de B-F Meyrin/12805

en faveur de B-F Meyrin/12806

en faveur de B-F Meyrin/12807

en faveur de B-F Meyrin/12808

en faveur de B-F Meyrin/12809

en faveur de B-F Meyrin/12810

en faveur de B-F Meyrin/12811

en faveur de B-F Meyrin/12813

en faveur de B-F Meyrin/12814

en faveur de B-F Meyrin/12815

en faveur de B-F Meyrin/12816

en faveur de B-F Meyrin/12817

en faveur de B-F Meyrin/13113

22.12.1972 A3673

(D) (Type C) Passage à pied et à véhicules ou à pied
 seulement ID.2004/039571, 40173-A

à charge de B-F Meyrin/12593
à charge de B-F Meyrin/12594
à charge de B-F Meyrin/12595
à charge de B-F Meyrin/12596
à charge de B-F Meyrin/12597
à charge de B-F Meyrin/12598
à charge de B-F Meyrin/12599
à charge de B-F Meyrin/12600
à charge de B-F Meyrin/12601
à charge de B-F Meyrin/12602
à charge de B-F Meyrin/12768
à charge de B-F Meyrin/12804
à charge de B-F Meyrin/12805
à charge de B-F Meyrin/12806
à charge de B-F Meyrin/12807
à charge de B-F Meyrin/12808
à charge de B-F Meyrin/12809
à charge de B-F Meyrin/12810
à charge de B-F Meyrin/12811
à charge de B-F Meyrin/12813
à charge de B-F Meyrin/12814
à charge de B-F Meyrin/12815
à charge de B-F Meyrin/12816
à charge de B-F Meyrin/12817
à charge de B-F Meyrin/12968
à charge de B-F Meyrin/13071
à charge de B-F Meyrin/13072
à charge de B-F Meyrin/13113
à charge de B-F Meyrin/13136
à charge de B-F Meyrin/13137
à charge de B-F Meyrin/13145
à charge de B-F Meyrin/13146
à charge de B-F Meyrin/13147

22.12.1972 A3673

(C) (Type C) Passage à pied et à véhicules ou à pied
seulement ID.2004/039572, 40173-B
en faveur de B-F Meyrin/12768
en faveur de B-F Meyrin/13136

22.12.1972 A3673

(C) (Type C) Passage à pied et à véhicules ou à pied
seulement ID.2004/039573, 40173-C
en faveur de B-F Meyrin/13071
en faveur de B-F Meyrin/13072
en faveur de B-F Meyrin/13145
en faveur de B-F Meyrin/13146
en faveur de B-F Meyrin/13147

22.12.1972 A3673

(C) (Type C) Passage à pied et à véhicules ou à pied
seulement ID.2004/039574, 40173-D
en faveur de B-F Meyrin/12593
en faveur de B-F Meyrin/12594
en faveur de B-F Meyrin/12595
en faveur de B-F Meyrin/12596
en faveur de B-F Meyrin/12597
en faveur de B-F Meyrin/12598
en faveur de B-F Meyrin/12599
en faveur de B-F Meyrin/12600
en faveur de B-F Meyrin/12601
en faveur de B-F Meyrin/12602
en faveur de B-F Meyrin/12968
en faveur de B-F Meyrin/13137

22.12.1972 A3673

(C) (Type C) Passage à pied et à véhicules ou à pied
seulement ID.2004/039575, 40173-E
en faveur de B-F Meyrin/12804
en faveur de B-F Meyrin/12805
en faveur de B-F Meyrin/12806
en faveur de B-F Meyrin/12807
en faveur de B-F Meyrin/12808
en faveur de B-F Meyrin/12809
en faveur de B-F Meyrin/12810
en faveur de B-F Meyrin/12811
en faveur de B-F Meyrin/12813
en faveur de B-F Meyrin/12814
en faveur de B-F Meyrin/12815
en faveur de B-F Meyrin/12816
en faveur de B-F Meyrin/12817
en faveur de B-F Meyrin/13113

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Aucun(e)

Texte contrat

Servitude, (Type C)	Voir plan
Passage public à chars et à talons, ID.2004/039558, 40170-A	Voir conditions
Servitude, (Type C)	Rapport de droit A
Passage public à talons, ID.2004/039560, 40171-A	Voir plan
Servitude, (Type G)	Rapport de droit A
Canalisations multiples, ID.2004/039565, 40172-A	Voir conditions
Servitude, (Type G)	Rapport de droit A
Canalisations multiples, ID.2004/039566, 40172-B	Voir conditions
Servitude, (Type G)	Rapport de droit B
Canalisations multiples, ID.2004/039567, 40172-C	Voir conditions
Servitude, (Type G)	Rapport de droit C
Canalisations multiples, ID.2004/039568, 40172-D	Voir conditions
Servitude, (Type G)	Rapport de droit D
Canalisations multiples, ID.2004/039569, 40172-E	Voir conditions
Servitude, (Type C)	Rapport de droit E
Passage à pied et à véhicules ou à pied seulement, ID.2004/039571, 40173-A	Voir conditions
Servitude, (Type C)	Rapport de droit B
Passage à pied et à véhicules ou à pied seulement, ID.2004/039572, 40173-B	Voir conditions
Servitude, (Type C)	Rapport de droit C
Passage à pied et à véhicules ou à pied seulement, ID.2004/039573, 40173-C	Voir conditions
Servitude, (Type C)	Rapport de droit D
Passage à pied et à véhicules ou à pied seulement, ID.2004/039574, 40173-D	Voir conditions
Servitude, (Type C)	Rapport de droit E
Passage à pied et à véhicules ou à pied seulement, ID.2004/039575, 40173-E	

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

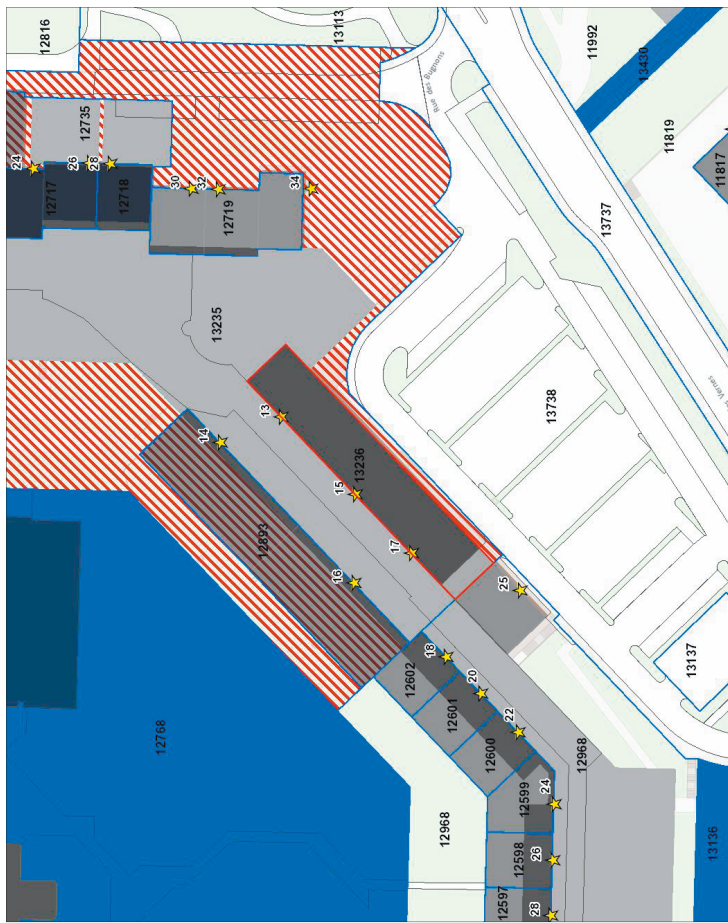
1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait détaillé des autres droits:
Extrait détaillé des gages immobiliers:

Affiché
Affiché



—	Limites du canton
★	Adresses
□	Parcelles
□	Numéros de parcelles
□	Couverture du domaine routier
□	Droits distincts permanents (DDP)
□	Bâtiments hors-sol
■	Bâtiments sous-sol
■	Propriétés des collectivités publiques
■	Etat de Genève
■	Fondations liées à l'Etat de Genève
■	Organisations internationales, Etats étrangers, FIPOI
■	FTI
■	SIG
■	Hospice général
■	Confédération PTT, Cantons (sauf GE, CFF)
■	Ville de Genève
■	Hôpital, Université
■	Communes (sauf Ville de Genève)
■	Caisse de pensions (CAP, CEH, CIA, CFP)