

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt: 2 juillet 2003*

*Messagerie*

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

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

**Article unique**

<sup>1</sup> L'aliénation par l'Etat de Genève à M. François Tasco de la parcelle  
N° 3342, feuille 47 de la commune de Veyrier, inscrite au patrimoine  
financier de l'Etat, est autorisée au prix minimum de 560 000 F.

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

Certifié conforme  
Le chancelier d'Etat : Robert Hensler

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les députés,

L'Etat de Genève est entré en possession de la succession en déshérence de feu M. Raphaël Tenud par décision de la Justice de paix du 15 octobre 1999.

Le seul actif de cette succession consiste en la parcelle 3342, sur laquelle est construite une villa sise 22, chemin du Soujet, 1255 Veyrier. Selon expertise du 25 septembre 1998, réalisée par le bureau d'architectes Steffen et Berlie, la valeur vénale de cet actif est de 500 000 F.

S'agissant des passifs, M. François Tasco, voisin du défunt, a produit une créance de 271 609,45 F dans la succession qui est fondée sur l'aide financière et personnelle que celui-ci avait fournie à son voisin. Toutefois, la preuve de cette créance n'est pas entièrement rapportée, mais il peut être admis que le montant que M. Tasco pourrait faire valoir en justice oscille entre 85 000 F et 125 000 F.

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

Dans le cadre de la liquidation de cette succession, il est apparu que la villa n'a pas d'intérêt pour l'Etat de Genève, de sorte qu'il a été décidé de la vendre.

M. Tasco a manifesté à plusieurs reprises sa volonté d'acheter la villa, partiellement en compensation de sa créance. Il convient de signaler que, de son vivant, feu M. Tenud avait entrepris des démarches dans ce sens, démarches qui n'ont pu toutefois aboutir.

Les négociations avec M. Tasco ont conduit à un accord.

Il est proposé de lui vendre la villa pour un prix de 560 000 F. Le paiement se fera partiellement moyennant compensation de la créance retenue à son montant minimum de 85 000 F, ainsi que par un paiement de 475 000 F. Pour le surplus, M. Tasco renonce à faire valoir le solde de sa créance dans la succession.

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

Pour l'Etat de Genève, cet accord a l'avantage de mettre fin au litige qui l'oppose à M. Tasco en raison de la créance de 271 609,45 F produite dans la succession.

Par ailleurs, cet accord correspond sans aucun doute à la volonté du défunt. Il permettra à l'Etat de Genève de liquider définitivement ce dossier de succession en déshérence et de remettre le produit de la vente aux établissements publics médicaux et à l'Hospice général conformément à la législation cantonale.

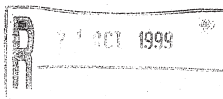
Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

*Annexes :*

- 1. Décision d'envoi en possession du 15 octobre 1999*
- 2. Expertise immobilière du 25 septembre 1998*
- 3. Courrier de l'avocat de M. Tenud du 8 novembre 2002*



POUVOIR JUDICIAIRE  
JUSTICE DE PAIX



FPJ/RF - doss. succ. C/6494/98

L'An mil neuf cent nonante-neuf et le quinze du mois d'octobre.

Nous, Juge de paix soussignée, assistée de notre greffier adjoint.

Vu le dossier (No C/6494/98) se rapportant à la succession de M. Raphaël TENU, né le 23 novembre 1903, originaire de Salquenen (VS), q.v. domicilié à Veyrier (GE), ch. du Soujet 22, décédé à Genève, le 25 février 1998;

attendu que les héritiers légaux du de cujus n'étant pas connus, l'administration d'office de sa succession a été ordonnée le 3 juillet 1998 et Me Serge MILANI, avocat, a été nommé aux fonctions d'administrateur;

attendu que la procédure d'appel aux héritiers, conformément à l'article 555 CCS, a été faite par insertions dans la Feuille d'avis officielle de Genève des 18.9. et 23 10.1998, impartissant un délai au 20.9.1999 aux intéressés pour s'annoncer;

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

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

P.C.M.

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

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

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

Envoyons l'Etat de Genève en possession de la succession de M. Raphaël TENU.

Approuvons les rapport et comptes de Me Serge MILANI.

Arbitrons ses frais et honoraires à la somme de Fr. 8'910.30 (moins une provision Fr. 4'500.--).

L'autorisons à prélever le solde de ses honoraires sur le compte

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE



- 2 -

## POUVOIR JUDICIAIRE

## JUSTICE DE PAIX

bancaire du défunt.

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

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

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

Dont acte.

Fabienne PROZ JEANNERET,  
Juge de paix

René FRANCOUAL, Greffier adjoint

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE



- 3 -

## POUVOIR JUDICIAIRE

## JUSTICE DE PAIX

La présente décision est communiquée sous pli recommandé du 20 OCT. 1995

à :

Me S. MILANI, avt, cp 147 1211 GENEVE 12  
M. le Pdt du Dépt de l'Action sociale et santé, cp 3984 1211  
GENEVE 3

et sous simple pli pour information à M. François TASCOT d. élu Me  
Cécile RINGGENBERG, avt, 44 bis av. Krieg 1208 GENEVE

Pour communication certifiée  
conforme à l'original:

Genève le

20 OCT. 1995



## ANNEXE 2

C. Steffen et G. Berlie  
architectes associés  
7, rue du Tunnel - 1227 Carouge

Expertise Villa à Veyrier  
239 E.VEY

## EXPERTISE IMMOBILIERE

### VILLA

#### 0 Cadre de l'expertise

1 Motif	succession de feu Raphael TENUUD
2 Mandant	Serge MILANI, avocat au barreau de Genève
3 Bases	visite des lieux et du bâtiment, consultation au cadastre et registre foncier
4 Ordre / rendu	21 septembre 1998 / 25 septembre 1998

#### 1 Indications générales sur la propriété

1.1 Désignation	maison unifamiliale
1.2 Propriétaire actuel	Raphael TENUUD
1.3 Propriétaire futur	--
1.4 Locataire actuel	--
1.5 Copropriété	1/32e (chemin) parcelle 3117 de 507 m2 = 15,85 m2 admis 44 m2 1/16e (chemin) parcelle 3345 de 450 m2 = 28 m2
1.6 Etat foncier	parcelle 3342 feuille 47 Commune de Veyrier 1617
N° bâtiment (villa et garage)	--
Contenance	81 m2
Emprise au sol	divers passages chars et talons / canalisations sur parcelles en copropriétés
Servitudes	420 m.
Altitude	
1.7 Valeur fiscale	--
1.8 Valeur d'assurance	--
1.9 Cube bâtiment (villa)	515 m3
1.10 Surface habitable	81 m2
1.11 Surface terrain sans bâtiment	1152 m2

## 2 Caractéristiques du terrain

2.1 Situation / adresse	22, ch. de Soujet à Vessy - 1255 Veyrier
2.2 Environnement	villas et arborisation
2.3 Orientation façade salon Ensoleillement Vue	bon bon dégagée
2.4 Nuisances	néant
2.5 Relief	plat
2.6 Zone légale	5 - villas
2.7 Utilisation actuelle Utilisation ancienne	maison unifamiliale maison unifamiliale
2.8 Véhicules accès place de parc fermée  place de parc en plein air autoroute	par portail sur chemin dans garage sous-sol  deux entrée Bachet-de-Pesay à 3 km env.
2.9 Commerces, banques, poste	Veyrier - Carouge, poste à Vessy
2.10 Ecole primaire Ecole secondaire	Pinchat (Veyrier) Pinchat (Veyrier)
2.11 Transports publics	bus TPG à proximité, arrêt Centre sportif du Grand-Donzel

## 3. Caractéristiques du bâtiment

3.1 Année de construction	environ 1960
Transformations	--
Vétusté	40%
3.2 <u>Matériaux de construction</u>	
Maçonnerie	traditionnelle, briques
Toiture	tuile mécanique, mal isolée
Ferblanterie	tôle galvanisée
Menuiserie	traditionnelle à peindre
Vitrages	double vitrage, sapin peint



C. Steffen et G. Berlie  
architectes associés  
7, rue du Tunnel - 1227 Carouge

Expertise Villa à Veyrier  
239 E.VEY

### Revêtements

Murs	papier-peint s/plâtre
Sols	lino, moquette, parquet, carrelage dans cuisine et salle-de-bains
Plafonds	plaques Pavatex
Façades	crépi taloché peint
Cloisons	galandages
Planchers	dalles b.a.
Chauffage	central - mazout
Sanitaires	traditionnels, appareils et robinetterie simples
Fermeture	volets
Electricité	traditionnelle simple, TV, T+T
Canalisations	séparatif à disposition sur chemin
Escaliers	sous-sol : ciment
Aménagements extérieurs	gazon, fruitiers, sapins, places de parc et accès goudronnés

### 3.3 Locaux

Sous-sol	garage 1 véhicule, cave, buanderie / chaufferie
Rez-de-chaussée	cuisine + 3 chambres, salle-de-bains
Toiture	non accessible

## 4 Estimation valeur vénale

### 4.1 Valeur intrinsèque

4.1.1 Habitation	515 m3 à Fr. 400,--/m3		
vétusté en 40 ans = 40%			
prix réel actuel	515 m3 à Fr. 240,--/m3	Fr.	123'600.00
4.1.2 Equipement	1135 m2 à Fr. 30,--/m2	Fr.	34'050.00
4.1.3 Aménagements extérieurs			
	1034 m2 à Fr. 70,--/m2	Fr.	72'380.00
4.1.4 Terrain	1152 m2 à Fr. 400/m2	Fr.	460'800.00
Terrain dépendances	44 m2 à Fr. 200,--/m2	Fr.	8'800.00
4.1.5 Valeur intrinsèque		Fr.	699'630.00
Arrondi		Fr.	<u>700'000.00</u>

C. Steffen et G. Berlie  
architectes associés  
7, rue du Tunnel - 1227 Carouge

Expertise Villa à Veyrier  
239 E.VEY

#### 4.2.0 Valeur de rendement

##### 4.2.1 Etat locatif théor. rap. brut

12 mois à Fr. 2.400.--

Fr. 28'800.00

##### 4.2.2 Charges et entretien environ 15% Fr. 360.--

Fr. 4'320.00

Fr. 24'480.00

##### 4.2.3 Rendement net capitalisé à 6%

Fr. 24.480.-- x 100

6

Fr. 408'000.00

#### 4.3.0 Valeur vénale ou de gage

##### 4.3.1 Valeur intrinsèque coeff. 1 x 700.000.--

Fr. 700'000.00

##### 4.3.2 Valeur de rendement coeff. 2 x 408.000.--

Fr. 816'000.00

Fr. 1'516'000.00

1 x 1.516.000

3

Fr. 505'333.00

admis

Fr. 500'000.00

### 5 Remarque finale

Cette villa est située dans un îlot de villas construites, pour la plupart dans les années 1970-80.

Le terrain a, en l'occurrence, plus de valeur que la villa elle-même qui reste sommaire dans sa typologie pour les exigences du confort actuel (petites pièces).

Par rapport au taux d'occupation autorisé, la parcelle est sous occupée.

Aménagement des combles pas possible.

Possibilité de transformation / agrandissement et exhaussement ou nouvelles constructions

individuelles, mitoyennes ou contiguës.

Entre 227 et 283 m2 habitables possibles sur l'ensemble des parcelles.

On peut admettre que cet immeuble est un bon gage immobilier.

La parcelle attenante chemin N° 4317, non constructibles, grevée de servitudes de passages et canalisations, appartient au même propriétaire.

Cette parcelle de 222 m2 plus ses dépendances de 44 m2, soit 266 m2, cumulés à la parcelle 3342 augmenterait sa surface constructible de 532 m2.

Carlo Steffen SIA & Gérald Berlie  
Inscrits au Registre des Architectes et  
Mandataires Professionnellement Qualifiés

L'expert : Carlo Steffen



#### Annexes :

plan cadastral

plan de situation

extrait registre des servitudes

état descriptif des 4 parcelles

calcul des surfaces constructibles

## ANNEXE 3

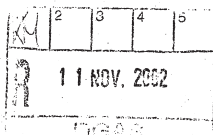
## BOREL &amp; BARBEY

AVOCATS AU BARREAU DE GENEVE

OLIVIER DUNANT  
LUC HAFNER  
MICHELE WASSNER  
NICOLAS PIERARD  
MARC FISCHER  
PATRICK BLASER  
CARL HEGGLI  
NICOLAS KILLEN

CONSEIL:  
PIERRE DE CHARMANT

LOUIS BOISSIER  
LAURENT KYD  
ALEXANDRE DE WECK  
MICHEL BARBEY  
YVES RAUSIS  
CHRISTINE DE MONTMOLLIN  
ELISABETH ALFONSO  
BRUNO LEDRAPPIER  
PHILIPPE DE SALIS  
PATRICK DE LOE



Le 8 novembre 2002  
ref. : 000379/00122476/CHP

Madame Karin MULLER  
Conseillère Juridique  
Département de l'action sociale  
et de la santé  
24, avenue de Beau-Séjour  
1206 Genève

Concerne : Succession de feu Monsieur Raphaël TENU

Maître,

Comme suite à notre réunion du 6 novembre 2002 en vos bureaux, je vous confirme que Monsieur François Tasco accepte votre proposition d'acquérir la villa de feu Monsieur Raphaël Tenud pour le prix de :

CHF 475'000.—

avec abandon de l'intégralité de ses prétentions (CHF 271'000.—).

En vous remerciant de la suite que vous donnerez à la présente auprès du Grand Conseil, je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments dévoués.



Patrick BLASER

cc : Me Serge Milani