

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 18 février 2015

Projet de loi

autorisant le Conseil d'Etat à aliéner les parts de copropriété constituées en propriété par étages n^{os} 3142-46 et 3142-7 de la commune de Genève-Eaux-Vives

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, les parts de copropriété constituées en propriété par étages n^{os} 3142-46 et 3142-7 de la commune de Genève-Eaux-Vives.

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 les parts de copropriété constituées en propriété par étages n^{os} 3142-46 et n^o 3142-7 de la commune de Genève-Eaux-Vives.

Bref descriptif des biens concernés

C'est en janvier 2010 que l'Etat de Genève est entré en possession de la succession de M^{me} Suzanne Descombes par décision de la Justice de paix de la République et canton de Genève.

L'Etat de Genève est ainsi devenu propriétaire des parts de copropriété constituées en propriété par étages n^{os} 3142-46 et 3142-7 de la commune de Genève-Eaux-Vives, comprises dans l'immeuble sis 34, route de Malagnou.

Ces parts d'étages, dont la valeur représente 15/000 et 1/000 par rapport à celle du bien-fonds, sont situées dans un bâtiment exclusivement d'habitation datant des années 1970 et formé de sept étages sur rez plus attique.

Ces parts d'étages représentent physiquement les lots PPE :

- n^o 4.01, appartement (114 m²) au 2^e étage avec loggia (11,10 m²)
- n^o 1.07, box au sous-sol (20,40 m²).

Ceux-ci font l'objet de contrats de bail dont celui afférent à l'appartement, de durée déterminée, échéant au 31 juillet 2016. Les loyers mensuels se montent, pour le logement, à 2 500 F et, pour le box, à 237,60 F.

La gestion est assurée par Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA pour un coût annuel de 1 220,05 F.

Par ailleurs, le fonds de rénovation de l'immeuble s'élève, au 31 décembre 2013, à 428 863,99 F et les charges de copropriété, mensuellement, à 348 F.

Il est proposé d'aliéner ces biens avec les baux en vigueur à travers la voie d'enchères privées.

Enfin, la valeur vénale totale des deux lots PPE a été estimée par la société Acanthe SA à 1 280 000 F au 31 août 2014, laquelle tient compte d'une décote de 10% en raison de leur location. Cette valeur équivaut à la valeur comptable.

Le Conseil d'Etat estime opportun de proposer à la vente ces objets qui n'ont 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 fonctionnement découlant du projet*
- 3) *Plan de situation*
- 4) *Feuillet du bien-fonds n° 3142 de Genève-Eaux-Vives*
- 5) *Feuillets des parts d'étages n^{os} 3142-46 et 3142-7 de Genève-Eaux-Vives*
- 6) *Contrats de bail portant sur les lots PPE 4.01 et 1.07*
- 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 des parts d'étages n^{os} 3142-46 et 3142-7 de la commune de Genève-Eaux-Vives.
- ♦ 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Total charges	0.0	-	-	-	-	-	-	-
Revenus	0.0	-	-	-	-	-	-	-
Total revenus	0.0	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	0.0	-	-	-	-	-	-	-

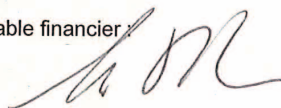
- ♦ Inscription budgétaire et financement (modifier et cocher ce qui convient) :
 oui non Les incidences financières de ce projet de loi sont inscrites au budget de fonctionnement dès 2015, conformément aux données des tableaux financiers.

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 des parts d'étages nos 3142-46 et 3142-7
de la commune de Genève-Eaux-Vives

Projet présenté par le département des finances

(montants annuels, en mio de F)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	dès 2021
TOTAL charges de fonctionnement	0.01	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
Biens et services et autres charges [31]	0.01	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
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 486]	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
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

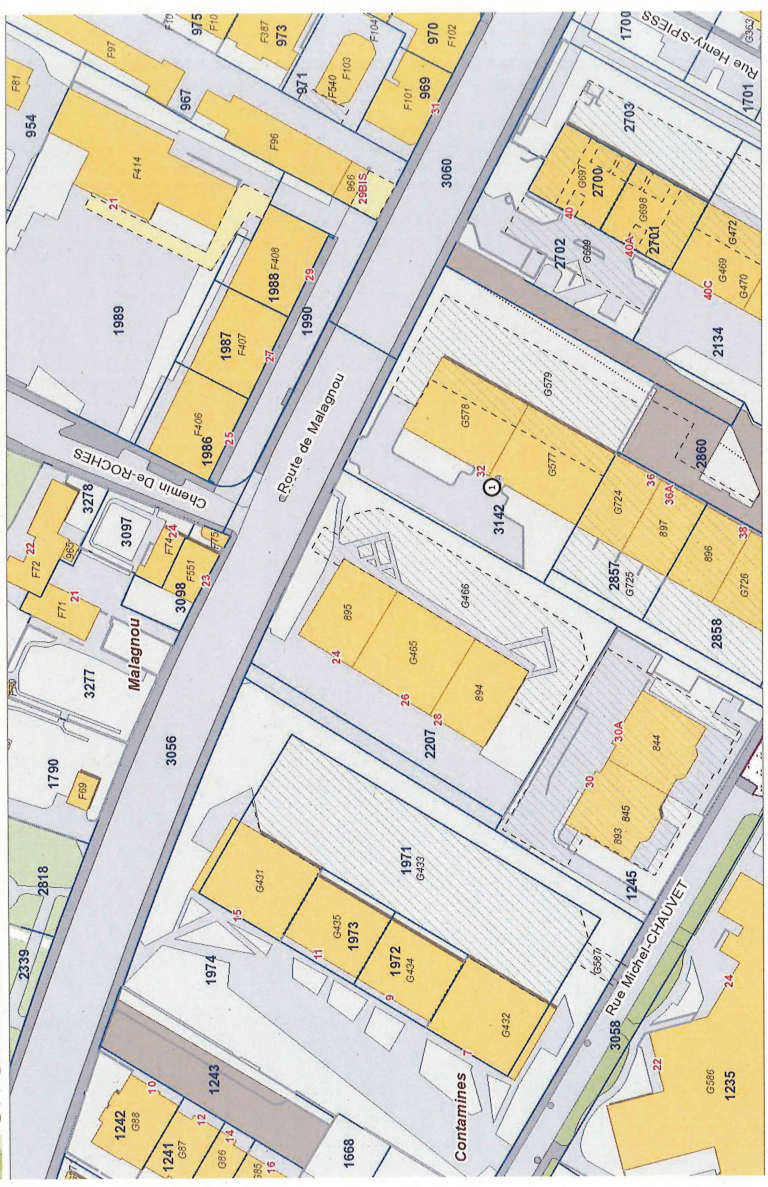
Remarques :
une plus ou moins-value sera comptabilisée en fonction du montant réel de l'aliénation

Date et signature du responsable financier :

19.01.2015 

ANNEXE 3

SIIG | LA CARTE



chelle 1:1'000

Extrait du registre foncier Bien-fonds Genève-Eaux-Vives / 3142

Cet extrait n'a aucun effet juridique!

Description de l'immeuble

Commune politique	6621.2 Genève-Eaux-Vives
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3142
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 32818 46563 27
Surface	3'355 m ² , Mensuration Officielle,
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Contaminées
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Garage privé, N° bâtiment: G579 surface totale 1'189 m ² (souterrain) Habitation - activités, N° bâtiment: G578 Route de Malagnou 32, 1208 Genève Habitation - activités, N° bâtiment: G577 Route de Malagnou 34, 1208 Genève
Mention de la mensuration officielle	
Observation	Cahier de PPE (1535 du 28.02.2001)
Immeubles dépendants	Aucun
Valeur actuelle officielle CHF	Selon le registre foncier
Valeur de rendement actuelle CHF	

Propriété

PPE Genève-Eaux-Vives/3142-1 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-2 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-3 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-4 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-5 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-6 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-7 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-8 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-9 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-10 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-11 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-12 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-13 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-14 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-15 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-16 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-17 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-18 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-19 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-20 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-21 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-22 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-23 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-24 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-25 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-26 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-27 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-28 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-29 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-30 à 1/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-31 à 5/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-32 à 6/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-33 à 5/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-34 à 6/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-35 à 5/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-36 à 5/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-37 à 6/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-38 à 7/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-39 à 29/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-40 à 5/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-41 à 20/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-42 à 16/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-43 à 19/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-44 à 12/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-45 à 7/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-46 à 15/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-47 à 5/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-48 à 8/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-49 à 7/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-50 à 21/1000

PPE Genève-Eaux-Vives/3142-51 à 16/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-52 à 7/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-53 à 12/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-54 à 20/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-55 à 16/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-56 à 5/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-57 à 8/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-58 à 7/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-59 à 5/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-60 à 16/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-61 à 17/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-62 à 7/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-63 à 13/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-64 à 20/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-65 à 16/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-66 à 5/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-67 à 8/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-68 à 7/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-69 à 22/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-70 à 17/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-71 à 21/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-72 à 8/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-73 à 13/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-74 à 16/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-75 à 6/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-76 à 9/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-77 à 7/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-78 à 23/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-79 à 18/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-80 à 21/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-81 à 8/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-82 à 13/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-83 à 17/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-84 à 6/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-85 à 9/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-86 à 7/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-87 à 6/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-88 à 18/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-89 à 18/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-90 à 9/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-91 à 30/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-92 à 6/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-93 à 17/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-94 à 6/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-95 à 9/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-96 à 8/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-97 à 6/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-98 à 18/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-99 à 19/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-100 à 46/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-101 à 33/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-102 à 20/1000
 PPE Genève-Eaux-Vives/3142-103 à 46/1000

Mentions

26.02.2001 1535 Règlement PPE ID.2004/059757
 27.10.2011 2011/10798/0 Gage sur les parts ID.2012/000475

Servitudes

09.05.1864 DI3-90 (C) (Type G) Ecoulement d'eaux pluviales ID.2004/023841, 24860
 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2857
 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2858
 en faveur de B-F Genève-Eaux-Vives, 22/2860

Charges foncières

Aucune

Annotations

(Profil des cases libres, voir droits de gages immobiliers)
 13.10.2006 2006/10750/0 Expropriation fédérale (CEVA) ID.2006/014803

Texte contrat

Servitude, (Type G) Voir plan
 Ecoulement d'eaux
 pluviales, ID.2004/023841, Voir conditions
 24860

Droits de gage immobilier

Aucune

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 22.10.2014 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-Eaux-Vives / 3142-46

Cet extrait n'a aucun effet juridique!

Description de l'immeuble

Commune politique	8621.2 Genève-Eaux-Vives
Tenu du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3142-46
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 28091 28072 76
Immeuble de base	Genève-Eaux-Vives/3142
Quote-part	15/1000
Index	4.01 appartement, loggia
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 12.08.2010 2010/8374/0 Envol en possession

Mentions

26.02.2001 1535 Règlement PPE ID.2004/059757

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 22.10.2014 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

Extrait du registre foncier Propriété par étage Genève-Eaux-Vives / 3142-7

Cet extrait n'a aucun effet juridique!

Description de l'immeuble

Commune politique	6621.2 Genève-Eaux-Vives
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3142-7
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 68931 28072 97
Immeuble de base	Genève-Eaux-Vives/3142
Quote-part	1/1000
Index	1.07 box
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 12.08.2010 2010/8374/0 Envoi en possession

Mentions

26.02.2001 1535 Règlement PPE ID.2004/059757

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 22.10.2014 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



Ref.No : 3250.00021.01 - JW

Bail à Loyer pour Appartement
DE DUREE DETERMINEE ET NON RENOUEVABLE

convenu entre

Immeuble : ROUTE DE MALAGNOÛ 34 1208 GENEVE

Bailleur : ETAT DE GENEVE

Représenté(s) par : Besson, Dumont, Delaunay & Cie SA, Boulevard du Théâtre 5 à Genève

et

Locataire(s) : Madame

domicilié(s) actuellement: Rue Tabazan 5 1204 GENEVE

Objet de la Location : Un appartement de 3 pièces n°21 au 2ème étage

Destination des locaux : A son habitation à l'exclusion de tout autre usage.

Dépendances : Une cave n° 21, mise à disposition gratuitement et à bien plaisir

Durée du Bail : Trois ans et quinze jours

Début : 16 juillet 2013

DE DUREE DETERMINEE ET NON RENOUEVABLE

Fin : 31 juillet 2016

Renouvellement et dénonciation selon article 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs.

LOYER

PROVISIONS Chauffage/eau chaude

	Mensuel	Annuel
LOYER	2'500.00	30'000.00
PROVISIONS Chauffage/eau chaude	150.00	1'800.00
Total	2'650.00	31'800.00

A. **Garantie Bancaire** : Conformément à l'article 2 des Conditions générales et règles et usages locatifs, le locataire s'engage à fournir au bailleur sous la forme d'un **dépôt bloqué** ou d'un **cautionnement simple** une **garantie de Fr. 7'500.00** valable pour toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels, auprès d'un établissement bancaire de son choix, conformément à la loi cantonale du 18 avril 1975.

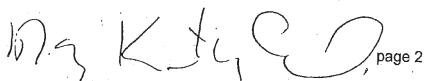
Son attention est attirée sur le fait qu'il ne pourra prendre possession des lieux tant qu'il n'aura pas fourni ladite garantie bancaire ou le justificatif de son paiement.

Voir clauses particulières, page(s) suivante(s)

Ainsi fait et signé en deux exemplaires à Genève, le 11 juillet 2013

Le(s) Locataire(s) :

Le Bailleur
BESSON, DUMONT, DELAUNAY & Cie SA

 page 2

Ref. N° : 3250.00021.01

Clauses particulières faisant partie intégrante du bail

- Art. 1** En dérogation à l'art. 12,13,14 et 15 des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (ed. 2010), il est précisé que le bail est conclu pour une durée ferme de 3 ans et 15 jours, **sans renouvellement**.
- Art. 2** Les locataires ont la possibilité de résilier dès la 1ère année moyennant un préavis minimum par écrit de trois mois pour la fin d'un mois.
- Art. 3** Pour conserver l'uniformité des plaques de boîtes aux lettres et des portes palières, le locataire s'adressera à la maison GRAVOPLAQUES (inclus bon de commande); la fourniture de ces plaques est à la charge exclusive du locataire, qui sera prise en compte dans les frais administratifs qui vous seront facturés.
- Art. 4** La consommation d'électricité et de gaz étant à la charge du locataire, ce dernier requiert des services publics compétents le relevé des compteurs y relatifs et l'établissement de son nouvel abonnement.
- Art. 5** Afin d'assurer la qualité de l'eau distribuée, les machines à laver le linge ou la vaisselle ne doivent pas être raccordées à une batterie mélangeuse eau chaude/eau froide. Les batteries mélangeuses doivent être équipées d'un système anti-retour et la pomme de douche ne doit pas rester dans le fond de la baignoire ou de l'évier pour éviter tout retour d'eau souillée dans l'installation d'eau.
- Art. 6** Le locataire accepte les locaux faisant l'objet du présent contrat dans l'état d'entretien et de disposition où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, et déclare qu'ils sont conformes à l'usage prévu contractuellement. Toutefois, si des travaux à la charge du bailleur sont envisagés, le locataire en acceptera les conséquences sans solliciter d'indemnité ou de report de la date de prise d'effet du bail.
- Art. 7** Les locataires doivent être assurés en responsabilité civile pendant toute la durée du contrat; la constatation, en cours de bail, qu'ils ne sont plus assurés peut entraîner la résiliation du contrat.
- Art. 8** Si, postérieurement à la date de résiliation du présent contrat par le bailleur pour non paiement du loyer, le locataire ne quitte pas son appartement, il reconnaît devoir jusqu'à son départ effectif, constaté par un état des lieux de sortie, une indemnité pour occupation illicite des locaux correspondant au dernier loyer en vigueur selon contrat.
- Art. 9** Les installations électriques 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'installation électrique ne peut être exécutée qu'avec l'assentiment du bailleur. Enfin, le locataire a l'obligation de remettre au bailleur le rapport de sécurité lors de toute intervention sur les installations électriques.
- Art. 10** Le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint ou de son partenaire enregistré ainsi que toutes séparations de fait ou judiciaires; il devra également indiquer toutes les modifications d'état civil qui interviendraient au cours du bail. Pour le surplus, les articles 11 et 17 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 2010) s'appliquent par analogie au partenaire enregistré du locataire au sens de la loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe (LPart.) du 18 juin 2004.
- Art. 11** Le locataire déclare avoir reçu lors de la signature du bail, l'avis officiel de fixation du loyer.
- Art. 12** Pour tout rappel justifié, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais de rappel à hauteur de Fr. 20.- au minimum.
- Art. 13** La validité du présent contrat est subordonnée à sa signature par les deux parties.

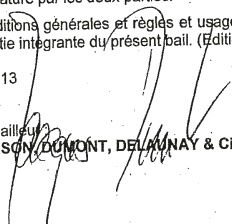
Les parties déclarent avoir reçu, connaître et accepter les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, ci-annexés, et qui font partie intégrante du présent bail. (Edition 2010)

Ainsi fait et signé en deux exemplaires à Genève, le 11 juillet 2013

Le(s) Locataire(s) :

Le Bailleur
BESSON DUMONT, DELAUNAY & Cie SA

May Katy



Imm. : 5866
 Réf : OBA/ML/as
 Dossier : 22.202

02 AOUT 2011

CONTRAT DE BAIL A LOYER POUR GARAGE

Edition 2001

I. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Immeuble : MALAGNOU 34			
Baillieur : Etat de Genève, département des constructions et des technologies de l'information, propriétaire			
Contribuable TVA no : 508 103			
représenté par : l'officé des bâtiments, service de la gérance, rue David-Dufour 5, Case postale 22, 1211 Genève 8			
Locataire :			
Objet de la location : Box n° 7			
Durée du bail : 1 an(s)		Début : 01.08.2011	Fin : 31.07.2012
	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer	2'851.20	712.80	237.60
Soumis à la TVA qui sera prise en charge par le locataire / Non-soumis à la TVA (Biffer ce qui ne convient pas)			

II. CONDITIONS GÉNÉRALES

Art. 1. Objet de la location

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, aux conditions stipulées dans ce bail, l'emplacement (box, case, etc.).

L'emplacement est destiné au stationnement d'un véhicule à moteur à l'exclusion de toute autre destination. Le locataire déclare bien connaître l'emplacement loué et n'en pas demander une désignation plus complète ; il l'accepte en l'état et s'engage à n'en pas faire un usage autre que celui pour lequel il a été loué.

Art. 2. Mode de paiement du loyer

Le loyer est payable par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte bancaire ou postal.

Lorsque le locataire est en retard de plus de 10 jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer soit acquitté par trimestre d'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure. Pour tout rappel justifié, le bailleur est autorisé à percevoir du locataire des frais de rappel de Frs. 10.-.

Art. 3. Dispositions applicables

Le présent contrat est soumis aux dispositions du Code des obligations (art. 253 et ss.).

Pour le surplus, les Conditions générales et Règles et usages locaux appliqués dans le canton de Genève (bail à loyer type pour appartements édition 2001 ou Règles et usages locaux appliqués dans le canton de Genève, édition 2010 selon les cas) sont applicables, sous réserve des dérogations ci-après.

Art. 4. Durée du bail, dénonciation, renouvellement, modification

Trois mois au moins avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit de leurs intentions au sujet de son renouvellement pour une nouvelle période d'une année ou de sa dénonciation.

S'il n'est pas fait usage des possibilités énoncées ci-dessus, le présent bail est reconduit tacitement aux conditions en vigueur pour une année, et ainsi de suite d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie donnée trois mois au moins à l'avance.

Si le garage est loué conjointement avec des locaux commerciaux, les délais de renouvellement ou de résiliation sont portés à 6 mois.

En cas de location conjointe avec des locaux d'habitation ou commerciaux, la résiliation du bail portant sur ces locaux entraîne celle du bail du garage aux mêmes conditions. Il en va de même en cas de résiliation anticipée. Dans ces cas, la résiliation du bail du garage devra être notifiée séparément sur la formule cantonale officielle.

Art. 5. Forme de la résiliation

La résiliation du bail doit intervenir, pour le locataire comme pour le bailleur, par écrit.

En dérogation à l'alinéa 1, et si le garage est loué conjointement avec un local d'habitation ou commercial, le bailleur doit notifier la résiliation au moyen de la formule cantonale officielle prévue par la loi.

Art. 6. Hausse du loyer ou modification du contrat

Si le bailleur entend augmenter le loyer ou modifier le contrat à l'échéance du bail, il doit en informer le preneur par écrit. Toutefois, si le bail est conclu conjointement avec un local d'habitation ou commercial, il doit utiliser la formule cantonale officielle prévue par la loi.

Art. 7. Résiliation ou restitution anticipée par le locataire**a) Garage loué indépendamment de locaux d'habitation ou commerciaux :**

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le préavis ou le terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et lui présenter au moins un locataire solvable disposé à reprendre le bail aux conditions en vigueur à la date de la restitution indiquée par le locataire. Il doit respecter au minimum un préavis écrit de 30 jours pour la fin d'un mois. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit indiquer sans délai au locataire les motifs de son refus.

Le bailleur ne peut être tenu de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est néanmoins libéré des obligations découlant de son bail.

b) Garage loué conjointement avec un local d'habitation ou commercial :

La résiliation ne peut intervenir indépendamment de celle du local principal que dans le cas énoncé sous lettre a) ci-dessus ou lorsque des circonstances particulières le justifient. Sont notamment considérées comme telles :

- le fait que le locataire, ou ses proches vivant en ménage commun avec lui, ne possèdent pas ou plus de voiture ou de véhicule assimilé ;
- le fait que le locataire, ou ses proches faisant ménage commun avec lui, ne soient pas ou plus titulaires d'un permis de conduire ou de circulation,

Art. 8. Justes motifs de résiliation anticipée

Le présent bail peut être résilié avant son échéance :

Par le bailleur**a) En cas de non-paiement du loyer échu :**

- Si le garage est loué de façon indépendante, le bailleur impartit au locataire un délai de 10 jours en lui indiquant qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail moyennant un délai de 10 jours pour la fin d'un mois ;
- Si le garage est loué conjointement avec un local d'habitation ou commercial, le bailleur procédera de la même façon que ci-dessus mais en respectant les délais fixés dans le bail type pour locaux d'habitation ou locaux commerciaux, selon la nature de l'objet avec lequel il est loué.

b) Lorsque le comportement du locataire ou d'une personne faisant ménage commun avec lui donne lieu à des plaintes fondées :

- Si le garage est loué de façon indépendante, le bailleur peut résilier le bail, après un avertissement préalable écrit, avec effet immédiat ;
- Si le garage est loué conjointement avec un local d'habitation ou commercial, le bailleur peut résilier le bail, après un avertissement préalable écrit, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. Si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose louée, le congé peut être donné avec effet immédiat.

Par le locataire

- Aux mêmes conditions que celles énoncées dans le bail type pour locaux d'habitation, s'il est loué de façon indépendante ou en relation avec un local d'habitation ;
- Aux conditions fixées dans le bail type pour locaux commerciaux, s'il est loué avec ce genre d'objet.

Art. 9. Sous-location

Le locataire ne peut sous-louer la chose qu'avec le consentement préalable écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur conformément à l'art. 262 du Code des obligations. Le bailleur doit se prononcer dans les 30 jours.

Art. 10. Cession du bail

Le locataire ne peut céder le bail qu'avec le consentement écrit du bailleur.

Art. 11. Entretien des locaux loués

Une fois en possession du garage ou de l'emplacement de parc, le locataire est tenu d'en user avec soin et de le maintenir propre et en bon état. Toute réparation résultant d'une utilisation abusive de l'emplacement loué est à la charge du locataire.

Il est en outre interdit au locataire :

- a) de déposer à l'emplacement loué de l'essence ou toute autre matière répandant de l'odeur ou des vapeurs, inflammables ou dangereuses ;
- b) d'incommoder les voisins par du bruit ou toute autre cause ;
- c) d'utiliser le courant pour le chauffage, la charge d'accumulateur, etc., si l'emplacement est pourvu d'un éclairage électrique ;
- d) de stationner sur les voies d'accès conduisant aux différents emplacements ;
- e) d'utiliser le garage ou l'emplacement de parc à d'autres fins que le stationnement d'un véhicule. Le lavage et l'entretien des véhicules ne sont autorisés que pour autant qu'un emplacement soit aménagé à cet effet ; le locataire ne peut transférer ce droit à des tiers et il est tenu de respecter le règlement d'utilisation de l'installation.

Art. 12. Incendie et dégâts d'eau.

Le locataire assure à ses frais et pour leur valeur, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts d'eau et de vol avec effraction, le véhicule et ses accessoires se trouvant à l'emplacement loué.

Le locataire supporte seul les conséquences de toute inexécution de cette obligation, à l'entière décharge du bailleur.

Art. 13. Dispositions inapplicables

Les dispositions suivantes des Conditions générales et Règles et usages locatifs applicables dans le canton de Genève pour les appartements (édition 2001) ne sont pas applicables au présent bail : art. 25 à 28 ; 31 ; 35 lettres c, d, f, g, h ; art. 47 lettres c, d, f, g, h ; art. 49 ; 50 ; 52 ; 53 ; 56 ; 57 ; 59.

Dans l'hypothèse de la location d'un garage conjointement avec un local commercial, les dispositions suivantes du bail paritaire type pour locaux commerciaux (édition 1996) sont inapplicables : art. 1 al. 5 ; art. 2 al. 1 ; art. 6 à 18.

Art. 14. Juridiction

Quel que soit le domicile actuel ou futur des parties, celles-ci déclarent, tant pour elles que pour leurs héritiers ou ayants droit, reconnaître sans réserve la compétence exclusive des tribunaux genevois et du Tribunal fédéral pour trancher tout litige relatif au présent bail.

C'est sous réserve de la compétence éventuelle d'un tribunal arbitral, si le garage est loué de façon indépendante ou conjointement avec un local commercial.

Annexe:

~~Si le garage ou l'emplacement de parc est loué de façon indépendante ou conjointement avec un local commercial : Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, édition 2010*~~

~~Si le garage ou l'emplacement de parc est loué conjointement avec un local d'habitation : Bail à loyer type pour appartement, édition 2010*~~

* Biffer ce qui ne convient pas.

Fait à Genève en deux exemplaires, le **02 AOUT 2011**

Le locataire:



Le bailleur :



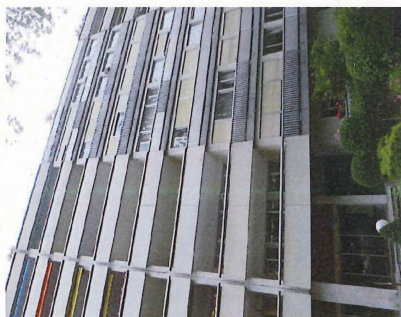
DEPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET
DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION
Service de la gérance
C.P. 22 - 1211 Genève 8

Malagnou 34, Genève - Eaux-Vives

Date de l'évaluation 31.08.2014
But de l'évaluation Avis de valeur lot PPE

Propriétaire Etat de Genève

Contenu
Synthèse
Descriptif
Avis de valeur
Annexes
Extraits RF



Avis de valeur au

31.08.2014

CHF

1'280'000

Malagnou 34, Genève - Eaux-Vives

Synthèse

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 4.01 et du box 1.07, sis route de Malagnou 34 à Genève - Eaux-Vives, dans le but d'en déterminer un avis de valeur étant donné que nous n'avons pas pu visiter le bien.

Route de Malagnou 34

Adresse
Type
Date de la visite
Données cadastrales

Commune	Genève - Eaux-Vives
Parcelles n°	3142 3'355 m ²
Bâtimens n°	Habitation 500 m² Habitation 494 m ² Garage souterrain 1189 m ²
Place/cour/jardin	2'361 m ²
Régime juridique	Propriété par étage
Plan localisé de quartier	n°21795 adopté le 12.06.1952
Zone d'affectation	zone 3
Affectation de l'immeuble	Habitation à plusieurs logements
Année de construction	1971-1980
Année de rénovation	-
Année d'acquisition de l'appartement	12.08.2010
Servitudes, mentions, annotations	voir extrait du Registre foncier

Caractéristiques de la zone, données urbanistiques

La 3e zone est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (gabarit max. 21m). Elle comprend pour l'essentiel la région dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.

Description du lot PPE

	millièmes	surface
3142-46	4.01 Appartement	114 m ²
	Loggia	11 m ²
3142-7	1.07 Box	- m ²
		125 m²

Situation / Conception architecturale

L'immeuble est situé dans le canton de Genève, sur la commune de Genève - Eaux-Vives dans le quartier des Contamines.

Il se trouve dans un quartier résidentiel de Malagnou. Il bénéficie de la proximité de toutes les commodités (commerces, restaurants, écoles,...). Le centre-ville est à 3 km et l'aéroport international de Genève à 10 km.

Le bâtiment construit dans les années '70 est situé sur la route de Malagnou. L'immeuble dispose d'un ascenseur, d'un interphone et d'un parking en sous-sol. Il existe également des places visiteurs à l'extérieur. L'appartement de 3 pièces se situe au 2ème étage.



Exploitation

Le fonds de rénovation des immeubles Malagnou 32-24 présente au 31 décembre 2013 un disponible de CHF 428'863.99.

Les charges de copropriété de l'appartement s'évaluent à CHF 326.-/mois pour l'appartement et à CHF 22.-/mois pour le box.

Travaux effectués/ prévus

Le bâtiment est sain. Des petits travaux de maintien ont été régulièrement exécutés dans cet immeuble et le niveau du fonds de rénovation est bon.

Avis de valeur

Malagnou 34, Genève - Eaux-Vives

Analyse du marché sur la commune de Genève, quartier de Malagnou

Offre - Homegate		Prix de vente	Surface	Prix/ m ²
Apt 4p, 4e, entièrement rénové	1208 Genève	1'390'000	96	13'958
Apt, pas rénové	1208 Genève	1'490'000	120	12'417
Apt 5p, rez, non rénové	1208 Genève	1'590'000	124	12'823
Apt 5p, non rénové	1208 Genève	1'600'000	126	12'381
Apt 5p, 3e, entièrement rénové	1208 Genève	1'680'000	117	13'932
Apt 4p, 1e, non rénové	1208 Genève	1'990'000	132	14'753
				13'632

Transactions - Courtiers Partenaires 2013

Floressant - Champel	3730'000	273 m ²	13'648
Floressant - Champel - Robert-de-Traz	1'900'000	139 m ²	13'669
Malagnou - Route de Malagnou	1'175'000	87 m ²	13'490
Malagnou - Chemin des Tulipiers	1'700'000	142 m ²	11'972
Malagnou - Chemin Amandollier	1'343'125	118 m ²	11'431
Malagnou - Rue Pedro-Meylan	1'851'818	154 m ²	12'048
Floressant - Champel	760'000	62 m ²	12'258
			12'785

Wüest & Partner

Edition 2014 2	Nbre d'offres	1er décile	médiane	9e décile
Floressant - Malagnou	<10	10'990	15'700	20'170
Champel	131	7'910	12'870	17'480

L'appartement et la place de parking sont actuellement loués pour un montant mensuel de CHF 2'500.- et CHF 237.60.- respectivement, à deux locataires différents. La résiliation des 2 baux semble nécessaire avant une mise en vente, dès lors un risque de contestation demeure réservé. Nous appliquons par conséquent une décote de 10%.

Les priv/m2 des objets offerts sur le marché varient entre CHF 11'000 et plus de CHF 20'000. Malgré nos prises de contact régulières avec la locataire, nous n'avons malheureusement pas pu visiter l'appartement. C'est pourquoi nous faisons mention d'un "avis de valeur", car nous ne connaissons ni l'état d'entretien, ni le niveau de finition de cet appartement.

Affectation surfaces	surface utile	Surface PPE
31.42-46 Appartement Loggia	114.0 pondéré à 100% 11.1 pondéré à 50%	114.0 5.6
Total de m² PPE à la vente		119.6

Prix/ m ² PPE moyen estimé à	11'500 -r/m ²	1'374'825
---	--------------------------	-----------

Considérations supplémentaires

1 Box	50'000
-------	--------

Valeur totale	CHF 1'424'825
----------------------	----------------------

Décote (-10%)	1'282'343
---------------	-----------

Conclusion

Avis de valeur	CHF 1'280'000
ce qui nous donne un prix final au m² de	CHF 10'707

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

cef membre
CHIFFRE D'AFFAIRES 2013: 11.8 MILLIARDS SUISSES