

*Projet présenté par le Conseil d'Etat*

*Date de dépôt : 9 décembre 2015*

## **Projet de loi**

**autorisant l'Etat de Genève à aliéner la part de copropriété N° 4087-1 pour 775/1000<sup>es</sup> de la parcelle de base N° 4087 de la commune de Chêne-Bourg, sise rue de Genève 10**

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

### **Art. 1 Autorisation d'aliénation**

L'Etat de Genève est autorisé à aliéner pour un prix de 235 000 F l'immeuble suivant :

Part de copropriété N° 4087-1 pour 775/1000<sup>es</sup> de la parcelle de base N° 4087 de la commune de Chêne-Bourg, sise rue de Genève 10.

### **Art. 2 Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

## ***EXPOSÉ DES MOTIFS***

Mesdames et  
Messieurs les Députés,

L'Etat de Genève, successeur légal de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (ci-après : la Fondation) depuis le 31 décembre 2009, est devenu propriétaire de divers lots de propriété par étages avant construction correspondant à 775/1000<sup>es</sup> de la parcelle de base, ensuite d'une cession à titre de paiement partiel en 2002 d'une dette reconnue par le débiteur principal de la créance N° 501.

La construction projetée sur la parcelle de base par le cédant ayant été abandonnée depuis plus de dix ans, la PPE avant construction a été radiée et convertie en une copropriété ordinaire.

Cette copropriété a ensuite fait l'objet d'une requête de conciliation devant le Tribunal de première instance en partage de la copropriété, avec attribution de la part de copropriété de l'Etat de Genève en faveur du copropriétaire-requérant, pour une valeur de sortie de 235 000 F.

Ce mode de partage correspondant aux attentes de l'Etat de Genève, un procès-verbal de conciliation a été passé devant le Tribunal de première instance le 30 septembre 2015.

Cette conciliation inclut une renonciation des acquéreurs à toute éventuelle prétention envers l'Etat de Genève, du chef de la pollution du terrain, ainsi qu'une condition d'adoption par le Grand Conseil d'une loi autorisant l'aliénation de la part de copropriété de l'Etat au sens de l'article 98, alinéa 1, Cst-GE.

Il est important que le Grand Conseil puisse se déterminer rapidement quant à l'accord qu'il doit donner à cette aliénation en faveur des copropriétaires compte tenu du fait que la commission des finances a d'ores et déjà donné un avis favorable aux conditions de cette aliénation.

C'est la raison pour laquelle le Conseil d'Etat saisit le Grand Conseil d'un projet de loi portant sur cette aliénation, afin qu'il soit renvoyé à sa commission des finances, dans le but que celle-ci puisse confirmer les conditions de cette aliénation.

En ce qui concerne les caractéristiques et l'historique de l'objet immobilier en cause, le Conseil d'Etat a transmis à la commission des finances une information à ce sujet, résumée par les indications suivantes :

**Dossier N° 501 :**

*Le 29.04.1987, la BCGe a accordé à M. Jean-Pierre A. un prêt à terme fixe de 3 500 000 F destiné à l'acquisition de trois parcelles (3648, 3649 et 3650 de la commune de Chêne-Bourg).*

*Le 02.12.1987, un autre prêt existant a été porté de 450 000 F à 1 000 000 F destiné « à parfaire le paiement du prix de vente » des trois parcelles susmentionnées.*

*Le 30.06.2000 la créance cédée par la banque à la Fondation s'élevait à 1 635 700,80 F.*

*Le 30.07.2001 une convention a été signée entre la Fondation et M. Jean-Pierre A. autorisant ce dernier à vendre à M. Emilien C. pour le prix de 700 000 F et à diverses conditions, 225/1000<sup>es</sup> de la parcelle N° 4087 de Chêne-Bourg provenant de la réunion de diverses parcelles gagées en faveur de la Fondation.*

*Le 07.08.2001, M. Jean-Pierre A. et M. Emilien C., ainsi que M. Cyril C. et M. Bréaud C. ont signé un acte de vente et d'achat des 225/1000<sup>es</sup> de copropriété précitée, correspondant aux locaux d'une station d'essence et de services exploitée par M. Emilien C. Simultanément, M. Jean-Pierre A. a cédé à M. Emilien C. le fonds de commerce de la station-service.*

*Le même jour, M. Jean-Pierre A., M. Emilien C., M. Cyril C. et M. Bréaud C. ont signé une convention visant à régler leurs rapports de copropriété en vue de réaliser un projet de construction d'un bâtiment de deux logements et d'un atelier en PPE sur la parcelle 4087 par M. Jean-Pierre A. Dite convention prévoyant notamment qu'en cas de non-réalisation du projet dans un délai de 15 ans (07.08.2016), M. Jean-Pierre A. s'engageait à vendre sa quote-part de 775/1000<sup>es</sup> à MM. Cyril C. et Bréaud C. pour le prix de 1 F symbolique et à confirmer cette intention en la forme authentique dans les 3 mois (ce qui n'a pas été fait depuis lors).*

*Le 28.01.2002, M. Jean-Pierre A. a signé un acte de réunion de parcelles et de constitution de propriété par étages et concédé un droit de superficie sur une partie de la parcelle de base en faveur de Tamoil SA, échéant en 2020.*

*Parallèlement, la Fondation et M. Jean-Pierre A. ont signé un acte, par lequel ce dernier cédait à la Fondation les 775/1000<sup>es</sup> de la parcelle 4087 sous forme des feuillets PPE 4087 N<sup>os</sup> 3, 4 et 5 avant construction.*

*Cette PPE avant construction était destinée à la réalisation hors-sol d'un bâtiment d'habitation de 606 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher habitable dont l'autorisation a été refusée en 1999.*

*Les bâtiments existants sont vétustes. Ils consistent en un atelier mécanique avec shop d'environ 150 m<sup>2</sup> et d'un couvert de pompes à essence. Le terrain est pollué.*

### **Impact financier**

L'actif immobilier ayant été amorti à 100%, un bénéfice de l'ordre de 235 000 F résultera de cette liquidation.

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 (art. 31 RPFGB – D 1 05.04)*
- 2) *Copie de l'expertise du 29 avril 2011*
- 3) *Copie de l'extrait du registre foncier de la parcelle de base N° 4087 (avec l'indication « affaire en suspens »)*
- 4) *Copie de la réquisition pour le registre foncier du 16 avril 2015*
- 5) *Copie du plan cadastral SITG*



**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET**  
**Projet de loi autorisant l'Etat de Genève à aliéner la part de copropriété no 4087-1 pour**  
**775/1000<sup>èmes</sup> de la parcelle de base No 4087 de la commune de Chêne-Bourg, situation rue de**  
**Genève 10.**

**Projet présenté par le département des finances**

(montants annuels, en mio de F)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	dès 2022
<b>TOTAL charges de fonctionnement</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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
<b>TOTAL revenus de fonctionnement</b>	<b>0.24</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Revenus [40 à 46]	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>RESULTAT NET</b>	<b>0.24</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>FONCTIONNEMENT</b>								

Remarques :

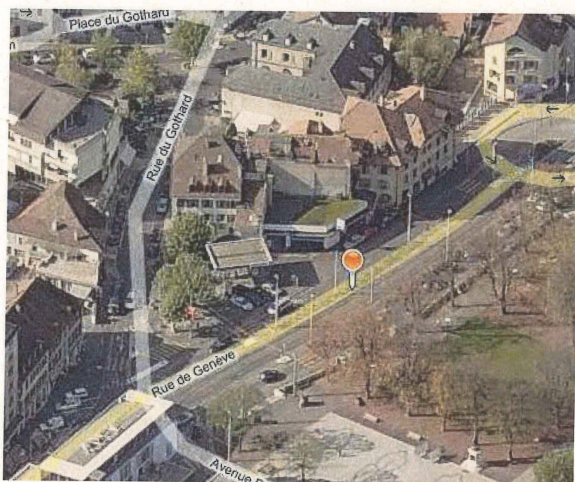
Date et signature du responsable financier : 17.11.2015





## EVALUATION DE L'IMMEUBLE rue de Genève 10 à Chêne-Bourg

---



**Strictement confidentiel**

FM-CM, GENÈVE, 29 AVRIL 2011

---

**Colliers AMI (Suisse) SA**

32, rue de Malatrex  
CH - 1201 Genève

**Genève - Lausanne - Neuchâtel -**

| T +41 22 317 70 00  
| F +41 22 317 70 01

**Fribourg - Bâle - Zürich**

| [www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)  
| [info@colliers-ami.ch](mailto:info@colliers-ami.ch)



---

## TABLE DES MATIERES

---

Executive summary .....	p.3
1. Localisation .....	p.4
2. Eléments fonciers .....	p.6
3. Méthode d'évaluation .....	p. 8
4. Analyse technique sommaire .....	p. 9
5. Scénarios et valeurs .....	p. 10
6. Résultats et Conclusions .....	p. 16
Bordereau d'annexes .....	p. 18
Analyse complémentaire de densification .....	p. 19



## EXECUTIVE SUMMARY

Par courrier du 10 février 2011, l'Etat de Genève (ci-après « le Mandant ») a mandaté Colliers AMI aux fins d'évaluer les lots PPE dont il est propriétaire à la rue de Genève 10, à Chêne Bourg.

La situation foncière de cette parcelle 4087 est particulièrement complexe.

En particulier :

- La parcelle est (apparemment totalement) grevée d'un droit de superficie (non distinct et permanent, mais bel et bien inscrit au registre foncier) en faveur de Tamoil SA, droit de superficie échéant en février 2020, et ne faisant (apparemment toujours) l'objet d'aucune rente.
- La parcelle grevée du droit de superficie est détenue par une PPE « avant construction », la construction prévue n'étant d'ailleurs pas autorisée. De facto (et probablement de jure), il s'agit donc en l'état d'une copropriété indivise.
- Une assiette extérieure est toutefois identifiée comme étant au profit d'un seul copropriétaire (celui du lot 4087-1), qui bénéficie d'une servitude d'usage extérieur à destination de station-service (servitude primée par le droit de superficie de Tamoil jusqu'à 2020).

Par ayant-droit, les valeurs retenues (valeurs au jour de rédaction de ces lignes, en avril 2011) par Colliers AMI sont les suivantes :

<i>figure 10</i>				Valeur
Lot No	Millièmes	Propriétaire(s)		2011
4087-1	225	Castelbou B & M	y c. servitude extérieure	240'000
4087-2 à 5	775	Etat de Genève		390'000
	1'000			630'000
Droit de superficie		Tamoil SA		190'000
Valeur totale, selon hypothèses				820'000

Pour le détail de valeur par lot PPE, le lecteur est prié de se référer aux conclusions du rapport.

Son attention est particulièrement attirée sur les postulats, hypothèses et réserves retenus par Colliers AMI, tels que contenus dans le rapport.

Genève, le 29 avril 2011

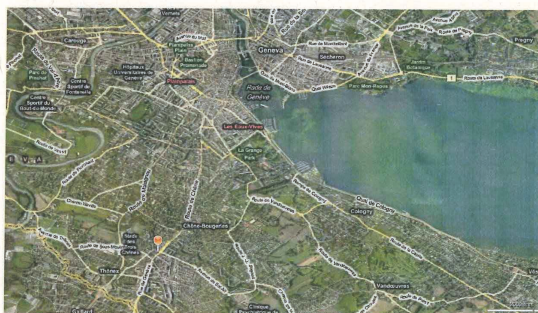
**Colliers AMI (Suisse) SA**

**François Micheli**  
Administrateur délégué

**Catherine Minel**  
sous-directrice

## 1. LOCALISATION

La parcelle est située à Chêne Bourg, dans la banlieue sud de Genève, sur un des principaux axes routiers d'accès au centre-ville. Le centre-ville de Genève est situé à environ 3 km.



Les lignes de tramways 12, 16 et 17 desservent l'immeuble, en direction du centre-ville de Genève (13 minutes pour Rive) et, au-delà, la gare ferroviaire CFF de Cornavin, Carouge, les Acacias, Lancy ou Meyrin (cf [www.unireso.ch](http://www.unireso.ch)).

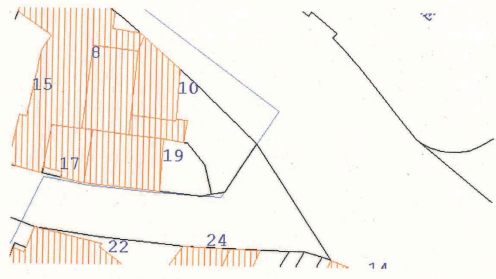


Le début de l'autoroute blanche est à 300m, et la gare de Chêne-Bourg à 250m ; ce dernier point est très favorable dans la perspective de réalisation du CEVA (liaison ferroviaire Cornavin -et au-delà l'aéroport-, Eaux-Vives, Annemasse, cf [www.ceva.ch](http://www.ceva.ch)).





Le principal inconvénient de la parcelle est qu'elle soit située le long de la route de Chêne et des nuisances dues à la circulation, sans possibilité a priori de pouvoir y réaliser des locaux traversant. Cette spécificité tend à imposer une affectation non résidentielle en cas de réalisation d'un bâtiment.



Pour le solde et en synthèse, la localisation se résume comme suit :

Légende :  
 + = optimal  
 - = faiblesse

Environnement		+	=	-
	qualité			
	vues			
	Ensoleillement			
	Bruit routier			

Légende :  
 + = optimal  
 - = faiblesse

Centralité		+	=	-
<b>(proximité)</b>	commerces			
	administrations			
	lignes bus/tram			
	Gare CFF			



## 2. ELEMENTS FONCIERS

### 2.1 Eléments cadastraux et fonciers :

Commune : Chêne-Bourg

Quartier : vieux Chêne-Bourg

Zone de construction : 4B protégée (zone primaire)

Parcelle : No 4087 de 343 m<sup>2</sup>, dont :

- o Bâtiment : No 1616, 132 m<sup>2</sup> au sol, station-service
- o Bâtiment : No 15, 3 m<sup>2</sup> au sol, partie habitation, deux logements (il s'agit manifestement d'un empiètement du bâtiment bas appartenant à la PPE voisine).
- o Nature : 208 m<sup>2</sup>, place-jardin

Date de construction : n.c.

Dates de rénovation : n.c.

Type de propriété : immeuble détenu en PPE « avant construction », selon cahier de répartition des locaux établi par Heimberg & Cie, ingénieurs géomètre officiels, en date du 7 décembre 2000 (dossier mutation No 30/2000).

Détails de la PPE « avant construction » :

<u>Lot No</u>	<u>Millièmes</u>	<u>Propriétaire(s)</u>	<u>en o/o</u>	
4087-1	225	Castelbou B. Baptiste Castelbou C. Marcel	22.50%	
4087-2	20	Copr, lots 3-4-5	incl. 3-4-5	
4087-3	212	Etat de Genève	21.87%	<b>ensemble:</b> <b>77.50%</b>
4087-4	271	Etat de Genève	27.77%	
4087-5	272	Etat de Genève	27.87%	
	1'000		100%	

Cette PPE « avant construction » a été constituée par devant Me Denis Keller, Notaire à Genève, en dates du 6 décembre 2011 et du 28 janvier 2002.

Toutefois, la demande de construction d'un bâtiment a été refusée par l'Etat de Genève, manifestement en 1999 (annexe : copie de la décision de refus d'autorisation de construire, non datée). Motif de refus : article 15 LCI (esthétique des constructions projetées). A notre connaissance, aucune autorisation n'a été sollicitée depuis.

En l'état des recherches de Colliers AMI, la PPE « avant construction » se réfère donc à un bâtiment « à construire » qu'il n'est pas possible de construire, faute d'autorisation.

Dès lors, la parcelle 4087 est détenue par une copropriété sous forme PPE, constituée en bonne et due forme, mais en l'état et de facto indivise.

L'Etat de Genève détient la double majorité de cette PPE (majorité des lots PPE et 77,5% des parts).



## 2.2 Synthèse des principales servitudes, mentions, annotations et inscriptions de l'immeuble 4087 :

### Propriété :

Les 5 lots PPE mentionnés au chiffre précédent sont constitués. Chacun fait l'objet d'un extrait spécifique du registre foncier, de 4087-1 à 4087-5.

A noter que le lot 4087-1 est détenu par deux parts de copropriété, pour moitié entre elles, qui font chacune l'objet d'un feuillet : RF 4087-1-1 (Castelbou Baptiste) et 4087-1-2 (Castelbou Marcel).

### Mention :

- 1) Précarité : il s'agit sauf erreur d'une mention relative à la tolérance d'un kiosque, non autorisé. Incidence jugée par hypothèse négligeable sur la valeur.
- 2) PPE avant construction : voir chiffre 2.1 ci-dessus.
- 3) Règlement PPE : il s'agit du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (copie disponible).

### Servitudes :

- 1) En droit (date 1830) : passage, jour, vue, et droit de faire déborder un toit (à charge de 3904 et 3996). Incidence jugée par hypothèse négligeable sur la valeur.
- 2) En charge (date 2002) : usage extérieur à destination de station-service, en faveur du lot PPE 4087-1. Cette servitude, illimitée dans la durée, couvre approximativement l'assiette extérieure au bâtiment projeté à l'époque. Par cette servitude (et sous réserve de la servitude suivante, ch 3), le propriétaire du lot 4087-1 maîtrise la partie extérieure au bâtiment. Un plan de l'assiette asservie est joint au cahier PPE.
- 3) En charge (date 2002) : droit de superficie en faveur de Tamoil SA, jusqu'au 28 février 2020. Selon les informations transmises par le mandant à Colliers AMI, la rente de superficie (qui, si elle existait, devrait profiter à la PPE) est nulle, le but de Tamoil SA étant de se garantir le remboursement de ses investissements. Cette servitude a toutefois évidemment une influence sur la valeur, en ce sens que le superficiaire (Tamoil SA) est seul titulaire du droit de maîtriser le site jusqu'à février 2020. La PPE et, pour l'usage de l'assiette extérieure, le lot 4087-1, ne pourront exercer leurs prérogatives de propriétaires qu'à partir de mars 2020. A noter que la copie du droit de superficie n'a pas été transmise à Colliers AMI, qui, au vu de l'extrait RF 4087, retient l'hypothèse que la totalité de la parcelle est grevée de cette servitude de superficie.

### Charges foncières, annotations, gages immobiliers :

Aucun, sous réserve de ceux qui seraient constitués sur les lots privatifs de la PPE. Seul le lot 4087-1 est grevé d'éléments intéressants (cf extrait RF en annexe), qu'il n'est toutefois pas utile de développer ici au vu du mandat confié.





### 3. METHODE D'ÉVALUATION

---

D'un point de vue foncier, il convient de distinguer 2 périodes distinctes :

- a) La période jusqu'à février 2020 : seule la superficière Tamoil SA bénéficie des avantages de la propriété, c'est-à-dire, en l'état, de l'exploitation du garage et de la station-service existants.
- b) La période dès mars 2020 : les lots PPE 1 à 5 bénéficient alors de ces avantages, selon le cahier et le règlement PPE, le lot 4087-1 bénéficiant quant à lui de manière exclusive de l'assiette non bâtie.

La valeur de l'immeuble, respectivement de chacun des lots PPE, n'est donc que l'anticipation au jour de rédaction de ces lignes d'une valeur qui ne se révélera qu'en 2020.

Dès 2020, et sous réserve que la totalité des lots PPE soient rassemblés auprès d'un seul et même propriétaire (scénario idéal), il convient de distinguer 3 possibilités distinctes :

- a) soit la PPE ... ne fait rien. Il conviendra alors de répartir les fruits (ou loyers) de l'exploitation actuelle entre le propriétaire du lot 4087-1 (pour la distribution d'essence sur la partie grevée de la servitude d'usage exclusif) et la PPE, pour l'exploitation du garage sur la partie non grevée de la servitude. Ce scénario est possible.
- b) soit la PPE met en œuvre un projet de construction comparable à celui prévu dans le cahier PPE. Ce scénario est probable.
- c) soit la PPE, à l'unanimité des copropriétaires, décide de mettre en œuvre un projet de construction plus ambitieux que le projet prévu, projet empiétant sur la servitude d'usage extérieur du lot 4087-1. Ce scénario est possible s'il crée plus de valeur pour chacun des lots, en particulier pour le lot 4087-1 qui doit accepter la diminution ou la suppression de l'assiette de sa servitude actuelle d'usage de station-service.

Pour l'évaluateur, il convient donc de comparer ces trois scénarios futurs (2020) pour en retenir le plus créateur de valeur, puis d'escompter -ou actualiser- la valeur obtenue pour n'en obtenir qu'une quote-part, correspondant à la valeur actuelle de ce scénario futur.

## 4. ANALYSE TECHNIQUE SOMMAIRE

### 4.1 Description du bâtiment

Le bâtiment (atelier), de 132 m<sup>2</sup> au sol, est simple, obsolète pour tout autre usage que l'usage actuel, et peu esthétique.

Sa surface brute de 132 m<sup>2</sup> correspond approximativement à une surface locative nette de 115 m<sup>2</sup>. A noter que le futur lot PPE 1.01 prévoit une surface presque identique, de 134 m<sup>2</sup> SBP.



Il pourrait aisément être réaffecté en bâtiment commercial, par exemple en bar restaurant.

Les autres constructions (couvert, kiosque) n'appellent pas de commentaires particuliers.

### 4.2 POLLUTION ET CONTAMINATION

Aucune information fiable n'est disponible quant à une éventuelle contamination ou pollution du site et des matériaux, sous réserve d'une information orale non confirmée d'un débordement de cuve d'essence.

S'agissant d'une station-service et d'un garage, un surcoût de dépollution en cas de réalisation de travaux doit être considéré comme probable.

Une analyse plus détaillée, par sondages, est préconisée par Colliers AMI, au libre choix de sa mandante.



---

## 5. SCENARIOS ET VALEURS

---

Dans le chapitre 3, il est mentionné trois scénarios de mise en valeur envisageables dès 2020, à l'issue du droit de superficie actuel.

Chacun de ces scénarios doit être évalué, en valeur, et en probabilité (ou réalisme) de mise en œuvre, pour déterminer une valeur globale de la parcelle 4087, et la ventilation de cette valeur entre les différents lots PPE.

Les calculs ci-après sont sommaires, compte tenu qu'il s'agit d'estimation de scénarios non seulement encore aléatoires, mais futurs, donc à relativiser par une actualisation au jour de rédaction des présentes.

### 5.1. Valeur de continuation de l'exploitation actuelle :

L'exploitation actuelle est exercée par un locataire-gérant, Monsieur Fernando REGO, selon contrat de gérance libre du 31 mars 2010.

Ce contrat étant récent, ses conditions sont considérées comme étant au niveau des prix du marché.

L'objet de ce contrat est l'exploitation du kiosque, de l'atelier de mécanique, et des places extérieures de parking.

*A noter que ce contrat fait référence à « une option en faveur de tiers, qui arrive à échéance le 6 août 2016, pour des travaux de construction au-dessus du garage » (art 1). Colliers AMI retient l'hypothèse (à vérifier par le mandant) qu'il s'agit là d'une erreur d'appréciation de M Castelbou et s'en tient à l'analyse foncière des présentes, ladite option ayant probablement été remplacée ou concrétisée par les actes passés devant notaire en 2002.*

Le matériel d'exploitation, l'agencement et la clientèle sont aussi mis à disposition du gérant.

Les mensualités se décomposent comme suit :

- Pour la partie matériel d'exploitation, agencement et clientèle : CHF 1'000/mois ou 12'000/an (Ce loyer n'a pas d'incidence sur l'évaluation immobilière du site).
- Pour la partie immobilière : CHF 3'250/mois ou CHF 39'000/an (seul loyer déterminant pour l'évaluation du site).

Capitalisé à 6,36%, ce loyer de CHF 39'000 conduit à une valeur de CHF 613'000 pour l'exploitation actuelle. Ce taux de rendement brut retenu est celui observé par l'administration fiscale cantonale pour ce type d'immeuble (cf FAO du 10 novembre 2010 – extrait annexé).

Cette valeur doit être ventilée en faveur des différents ayant-droits, soit les copropriétaires de la PPE, même si, dans l'esprit des consorts Castelbou, ce loyer est versé à leur seul profit, comme futur propriétaire du lot 1-01 à construire, que la PPE prévue soit réalisée ou non en 2020.



Du point de vue de Colliers AMI et de l'analyse foncière effectuée, les choses sont différentes.

Colliers AMI admet que la servitude d'usage extérieur est au profit des seuls propriétaires du lot 1-01. La quote-part de loyer pour cet emplacement extérieur leur revient donc pleinement.

En revanche, pour la part du terrain non grevée de la servitude d'usage, donc pour l'atelier, les loyers reviennent (ou plutôt reviendront, en 2020, à l'échéance du droit de superficie de Tamoil) à la PPE.

Il convient donc de distinguer la part de loyer afférente à l'assiette asservie aux propriétaires du lot 1-01, et celle en faveur de la PPE.

Colliers AMI retient une valeur locative de CHF 250/m<sup>2</sup>/an pour l'atelier, soit, pour 115 m<sup>2</sup> nets, une valeur locative de CHF 29'000/an (74,4%).

Il en résulte, pour la partie extérieure, un loyer de CHF 10'000/an (25,6%).

Les loyers et la valeur de continuation de l'exploitation actuelle devront donc être ventilés comme suit, à l'échéance du droit de superficie actuel :

*figure 2*

<u>Lot No</u>	<u>Millièmes</u>	<u>Propriétaire(s)</u>	<u>en o/o</u>	<u>Loyer CHF/an</u>	<u>Valeur @ 6.36%</u>
4087-1	225	Castelbou B & M	22.50%	6'525	103'000
4087-2	20	Copr, lots 3-4-5	incl. 3-4-5		-
4087-3	212	Etat de Genève	21.87%	6'341	100'000
4087-4	271	Etat de Genève	27.77%	8'052	127'000
4087-5	272	Etat de Genève	27.87%	8'081	127'000
	1'000		100%	29'000	457'000
Servitude ext.		lot 4087-1		10'000	157'000
				39'000	613'000
		<i>dont sous-total 4087-1, lot et servitude:</i>		16'525	260'000
		<i>et sous-total reste de la PPE</i>		22'475	353'000

A noter que dans cette variante de continuation, le coût de dépollution n'est pas déduit, ce coût étant par hypothèse à réaliser en cas de gros travaux.

## 5.2. Valeur du projet prévu de PPE « à construire » :

La valeur du projet de PPE tel que décrit dans le cahier de répartition des locaux paraît réaliste. La demande d'autorisation de construire a en effet été rejetée en 1999 pour des motifs esthétiques, et des améliorations devraient permettre de réaliser un bâtiment comparable à celui prévu, moyennant un investissement en honoraires d'architecte et en temps, notamment.

C'est l'hypothèse que pose Colliers AMI.

Ce projet PPE prévoit la réalisation, hors sol, de 583 m<sup>2</sup> SBP privés, et 23 m<sup>2</sup> SBP communs, soit un total de 606 m<sup>2</sup> SBP.





Ce projet est compatible avec la servitude d'usage extérieur de station-service au profit du lot 4087-1.

L'obtention d'une affectation administrative est probable, compte tenu des spécificités du site.

Colliers AMI admet une valeur des locaux privatifs, après travaux de construction, de CHF 6'000/m<sup>2</sup> SBP, et un coût de construction de CHF 4'000/m<sup>2</sup> SBP (y compris dépollution, par hypothèse), soit une valeur foncière de CHF 2'000/m<sup>2</sup> SBP.

Cette valeur foncière incorpore :

- le prix d'achat du projet par un promoteur, ou « valeur foncière nette »,
- le coût d'un temps usuel de promotion (env 3 ans)
- et le bénéfice de promotion.

Par hypothèse, Colliers AMI pose que le prix d'achat par le promoteur représente la moitié de la valeur foncière, soit CHF 1'000/m<sup>2</sup> SBP, lui permettant de doubler sa mise au terme de la promotion, objectif usuel.

Cette valeur de CHF 1'000/m<sup>2</sup> SBP est retenue pour l'évaluation du projet.

*A noter que cette valeur nette par m<sup>2</sup> SBP retenue est légèrement supérieure à celle admise par l'Etat en zone de développement (CHF 1'000/m<sup>2</sup> de terrain pour un coefficient d'utilisation du sol de 1.2, soit CHF 833/m<sup>2</sup> SBP potentiel).*

Le projet de PPE peut donc être évalué à CHF 740'000, comme suit :

- 583 m<sup>2</sup> SBP privatifs à CHF 1'000 = CHF 583'000
- + valeur de la servitude d'usage CHF 157'000 (cf ch 5.1)

La répartition (en fonction des millièmes) de cette valeur entre les lots PPE est retenue comme suit :

*figure 3*

Lot No	Millièmes	Propriétaire(s)	en o/o	m <sup>2</sup> SBP	Valeur
4087-1	225	Castelbou B & M	22.50%	134	131'000
4087-2	20	Copr, lots 3-4-5	incl. 3-4-5		
4087-3	212	Etat de Genève	21.87%	126	127'000
4087-4	271	Etat de Genève	27.77%	161	162'000
4087-5	272	Etat de Genève	27.87%	162	163'000
	1'000		100%	583	583'000
Servitude ext.		lot 4087-1			157'000
					740'000
		dont sous-total 4087-1, lot et servitude:			288'000
		et sous-total reste de la PPE			452'000



### 5.3. Valeur d'un projet plus ambitieux de PPE:

Colliers AMI a effectué un complément d'analyse, annexé, selon lequel un bâtiment de l'ordre de 1'000 m<sup>2</sup> SBP pourrait être réalisé sur la parcelle.

La réalisation de ce bâtiment par la PPE, s'il crée de la valeur par rapport au projet prévu, impliquerait toutefois un accord –probablement financier– avec le propriétaire du lot 4087-1, puisque la servitude d'usage de station-service devrait être radiée.

La valeur de CHF 1'000/m<sup>2</sup> SBP est retenue pour l'évaluation du projet.

Il en découle la valeur du projet et la répartition de chaque lot de copropriété selon le tableau suivant, **après indemnité** de radiation de la servitude d'usage :

*figure 4*

Lot No	Millièmes	Propriétaire(s)	en o/o	m <sup>2</sup> SBP	Valeur
4087-1	225	Castelbou B & M	22.50%		225'000
4087-2	20	Copr, lots 3-4-5	incl. 3-4-5		
4087-3	212	Etat de Genève	21.87%		219'000
4087-4	271	Etat de Genève	27.77%		278'000
4087-5	272	Etat de Genève	27.87%		278'000
	1'000		100%	1'000	1'000'000
Servitude ext.		radiée			-
					1'000'000

Par rapport au projet prévu de 583 m<sup>2</sup> SBP, il y a une valeur ajoutée de CHF 260'000 ; cette densification serait donc globalement favorable.

Toutefois, pour ce qui concerne le lot 4087-1, compte tenu de la radiation de la servitude d'usage extérieur imposée par la densification, la valeur passe de CHF 288'000 (projet prévu) à CHF 225'000 (projet densifié). Il convient donc de prévoir une indemnité en faveur du lot 4087-1, à charge des lots 4087-2 à 5.

La valeur de la servitude a été estimée à CHF 157'000. Une indemnité de ce montant est retenue, hypothèse posée par Colliers AMI sous réserve de négociation commerciale entre les parties en présence.

La valeur des lots **avant indemnité** se décomposerait donc ainsi, correspondant à la valeur 2020 de ce scénario, selon hypothèses :

*figure 5*

Lot No	Millièmes	Propriétaire(s)	Valeur après	Indem-nité	Valeur avant
4087-1	225	Castelbou B & M	225'000	157'000	382'000
4087-2	20	Copr, lots 3-4-5	incl. 3-4-5		
4087-3	212	Etat de Genève	219'000	-44'000	175'000
4087-4	271	Etat de Genève	278'000	-56'000	222'000
4087-5	272	Etat de Genève	278'000	-57'000	221'000
	1'000		1'000'000	-	1'000'000
Servitude ext.			radiée		include
					1'000'000

Ainsi, chaque lot se trouve valorisé par un projet de densification.



#### 5.4. Valeur 2020 - synthèse et réconciliation :

Le projet prévu paraît un minimum, admissible tant du point de vue du droit public que du droit privé (voisinage).

Le projet densifié paraît possible, mais plus aléatoire.

Enfin, le statut quo d'utilisation (et les probables procédures entre copropriétaires quant à la répartition des revenus) ne conviendra certainement à aucun des propriétaires, ce d'autant plus qu'il génère le moins de valeur.

Dès lors, Colliers AMI retient une valeur pondérée comme suit, pour chaque lot PPE :

- Valeur de continuation : pondération 0 (écarté)
- Valeur selon projet prévu : pondération 2
- Valeur selon projet densifié : pondération 1

Soit les résultats suivant :

<i>figure 6</i>					
<u>Lot No</u>	<u>Millièmes</u>	<u>Propriétaire(s)</u>	<u>Projet prévu</u>	<u>Projet densifié</u>	<u>Valeur retenue</u>
4087-1	225	Castelbou B & M	288'000	382'000	320'000
4087-2	20	Copr, lots 3-4-5			
4087-3	212	Etat de Genève	127'000	175'000	140'000
4087-4	271	Etat de Genève	162'000	222'000	180'000
4087-5	272	Etat de Genève	163'000	221'000	180'000
	1'000		740'000	1'000'000	820'000

Il est rappelé que les valeurs déterminées ci-dessus, globalement et pour chaque lot, sont des estimations à l'échéance du droit de superficie actuel en faveur de Tamoil, dans 9 ans.

Ce « coût du temps » pénalise les valeurs retenues, la pénalisation correspondant globalement à la valeur du droit de superficie.

#### 5.5. Nombre d'années d'escompte :

Sous chiffre 5.2, il a été admis que la valeur par m2 SBP de CHF 1'000 anticipe une durée normale de promotion à charge de l'acquéreur promoteur.

Cette durée normale est retenue, ici, à 3 ans.

Ces trois ans de préparation d'un projet, de négociation, d'obtention d'autorisation et de préparation des travaux peuvent être effectués durant les 9 ans de durée résiduelle du droit de superficie de Tamoil.

Dès lors, Colliers AMI ne tiendra compte que de 6 ans d'escompte, au lieu de 9. A défaut, les valeurs 2011 seraient trop et inopportunément pénalisées.



## 5.6. Taux d'escompte des valeurs 2020 :

Le coût du temps dépend évidemment du niveau des taux d'intérêts, et du mode de financement possible d'un investissement immobilier correspond à ce dont la PPE est propriétaire aujourd'hui : un investissement ne rapportant rien jusqu'à 2020, et valant CHF 820'000 en 2020.

Un tel investissement ne devrait pas tenter particulièrement les créanciers hypothécaires ; la part de fonds propres à investir sera donc importante.

Colliers AMI pose donc comme hypothèse de coût du temps le coût moyen pondéré du capital (WACC) suivant :

*figure 7*

<b>Fonds</b>	<b>Taux</b>	<b>Proportion</b>	<b>Coût</b>
étrangers (*)	3.65%	40%	1.46%
(*) hyp swap CHF 9 ans ou 2,45% + 120bp			
propres	6.00%	60%	3.60%
<b>coût moyen pondéré du capital, annuel</b>			<b>5.06%</b>

Il en résulte que les valeurs 2020 ne valent « par anticipation » qu'environ 65% en valeur 2011 si elles sont escomptées 9 fois au taux de 5,06%, et 75% si elles sont escomptées 6 fois.

*figure 8*

Coût moyen pondéré du capital, annuel	5.06%	
<u>Durée d'escompte</u>	<u>Taux</u>	<u>Taux arrondi</u>
Escompte sur 9 ans:	64.1%	65%
Escompte retenu, sur 6 ans:	74.4%	75%

L'escompte étant retenu sur 6 ans et par vases communicants, la valeur du droit de superficie en 2011 représente 25% des valeurs 2020.





## 6. RESULTATS ET CONCLUSIONS

### 6.1. Résultats :

Selon les documents consultés par Colliers AMI, les hypothèses développées et les postulats retenus, Colliers AMI est d'avis de retenir les valeurs suivantes pour les différents ayant-droits, soit les copropriétaires de la PPE et le superficiaire :

Lot No	Millièmes	Propriétaire(s)	Valeur 2020	Valeur 2011
4087-1	225	Castelbou B & M	320'000	240'000
4087-2	20	Copr, lots 3-4-5		
4087-3	212	Etat de Genève	140'000	110'000
4087-4	271	Etat de Genève	180'000	140'000
4087-5	272	Etat de Genève	180'000	140'000
	1'000		820'000	630'000
		Valeur résiduelle du droit de superficie		190'000
		Valeur totale, selon hypothèses		820'000

Par ayant-droit, les valeurs retenues sont donc les suivantes :

Lot No	Millièmes	Propriétaire(s)	Valeur 2011
4087-1	225	Castelbou B & M y c. servitude extérieure	240'000
4087-2 à 5	775	Etat de Genève	390'000
	1'000		630'000
Droit de superficie		Tamoil SA	190'000
		Valeur totale, selon hypothèses	820'000

### 6.2. Réserves et suggestions :

Colliers AMI pose des réserves à ses conclusions, car elle n'a pas eu accès à toutes les informations.

Il lui a par exemple manqué les clauses du droit de superficie, les rapports juridiques entre Tamoil SA et les consorts Castelbou, et le niveau de pollution du site.

A la demande du Mandant, Colliers AMI n'a pas tenté de connaître les avis, dispositions ou prétentions des personnes concernées, en particulier ceux du superficiaire Tamoil ou des propriétaires du lot 4087-1.

Colliers AMI n'a pas non plus tenté de connaître le réalisme des projets de construction.

Le dépôt d'une demande d'autorisation préalable permettrait de clarifier ce qui, en l'état, est une inconnue, donc une hypothèse de travail.



Il convient par ailleurs de rappeler que Colliers AMI a été consultée pour donner un avis, toute évaluation étant subjective, par définition.

Cela étant, et en l'état de connaissance du dossier, les conclusions retenues sont rendues sereinement, sans pression quelle qu'elle soit, et sont défendables envers quiconque.

Colliers AMI reste disponible pour affiner ce rapport et évoquer la teneur de ces lignes avec son Mandant et, cas échéant, avec un notaire, compte tenu de la complexité particulière de l'aspect foncier du dossier.

Genève, le 29 avril 2011

**Colliers AMI (Suisse) SA**

**François Micheli**  
Administrateur délégué



**Catherine Minel**  
sous-directrice





---

## **BORDEREAU D'ANNEXES**

---

Annexe 1 : complément d'analyse – projet de densification

### **Autres annexes disponibles sur requêtes**

- Annexe 2 : extraits du registre foncier
- Annexe 3 : acte notarié des 6 décembre 2001 et 28 janvier 2002
- Annexe 4 : cahier PPE de répartition des locaux, y compris servitude d'usage extérieur (station-service) en faveur du lot 1-01 (4087-1)
- Annexe 5 : DD 92706 - préavis communal du 23 septembre 1998
- Annexe 6 : DD 92706 – courrier du DAEL au requérant, du 4 février 1999
- Annexe 7 : idem, du 22 juillet 1999
- Annexe 8 : DD 92706 – courrier du requérant au DAEL, du 28 juillet 1999
- Annexe 9 : DD 92706 – décision de refus d'autorisation, non datée (1999 ?)
- Annexe 10 : contrat de gérance libre, du 31 mars 2010
- Annexe 11 : extrait FAO du 10 novembre 2010 – taux de capitalisation selon AFC



## Annexe 1

### COMPLEMENT D'ANALYSE – PROJET DE DENSIFICATION

#### ILLUSTRATION D'UNE FAISABILITE : PARCELLE n° 4087, feuille 17, à Chêne Bourg

La parcelle se situe dans le secteur de la zone 4B protégée à conserver. Dans ce secteur, le long de la rue du Gothard, se trouve un bâtiment inscrit à l'inventaire. Site sensible

**Zone** : 4B protégée.

Art. 106 Dispositions spéciales

<sup>1</sup> Dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites. Lors de travaux de réfection de façades ou de toitures, la commune et la commission des monuments, de la nature et des sites sont également consultées.

**Affectation** : art. 19 (LALAT) :

« La 4<sup>e</sup> zone est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements. Lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de provoquer des nuisances ou des inconvénients graves pour le voisinage ou le public, **des activités peuvent également y être autorisées.** »

**Plan directeur communal :**





RUE DE GENEVE 10

### Densification « plausible » de la parcelle, compte tenu des gabarits, alignements, etc.

Site hétérogène, murs borgnes, gabarits et toitures imbriqués.



#### Gabarits sur rues :

##### Sur la rue de Genève :

La distance R entre bâtiments est supérieure à 32m. Il s'ensuit que le gabarit théorique de la construction sera égale au maximum du gabarit théorique, à savoir : 15m

Ce gabarit est applicable théoriquement tout le long de la rue de Genève.

##### Sur la rue du Gothard :

La distance R entre bâtiments est approximativement de 12m (angle Gothard/rue de Genève) à 6m (rue du Gothard). Il s'ensuit que le gabarit théorique de la construction sera égal à la moitié de cette distance, soit : 6m

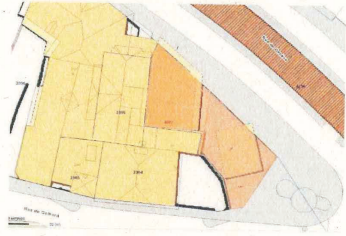
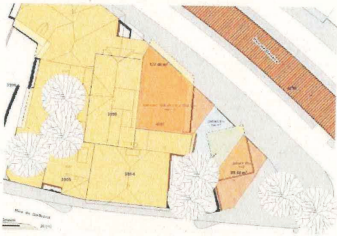
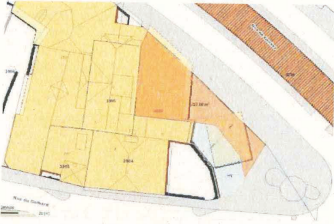
#### Gabarits sur cour :

La loi permet, soit d'édifier les constructions en limite de propriété privée, sur une profondeur de 20m, soit de respecter un retrait égal à la hauteur du gabarit. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 6m. Lorsque d'anciennes constructions sont rebâties dans des bourgs et villages déjà formés, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, déroger aux dispositions du présent article, pourvu qu'il n'en résulte pas d'inconvénient quant à la salubrité des habitations et à l'aspect des localités. L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé. (36)

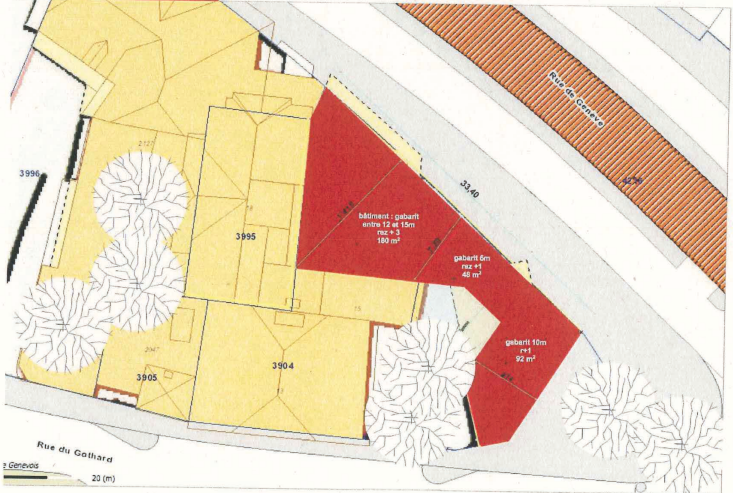




**Illustration :** 3 possibilités :

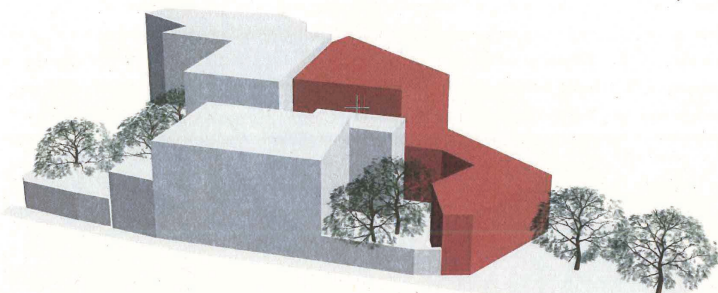


**Volumétrie possible retenue :**

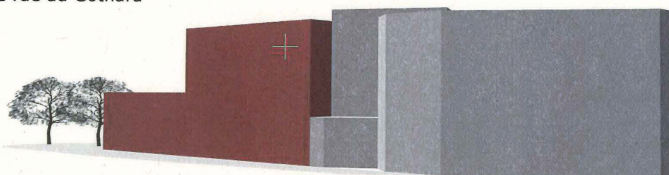




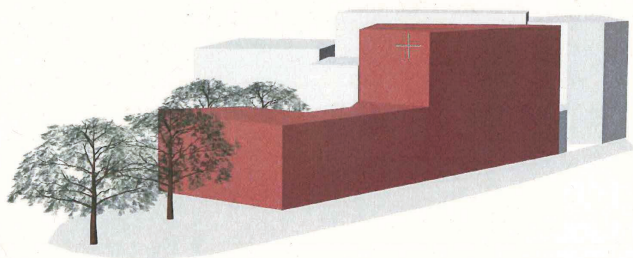
RUE DE GENEVE 10



Côté rue du Gothard



Côté rue de Genève



carrefour Gothard/rue de Genève

Compte tenu des gabarits des bâtiments existants et des espaces non construits, il serait imaginable de construire un bâtiment comprenant des hauteurs différentes (à affiner) qui développeraient des surfaces (SBP) :

Rez :	320 m <sup>2</sup>
Etage	320 m <sup>2</sup>
1:	
Etage	180 m <sup>2</sup>
2:	
Etage	180 m <sup>2</sup>
3:	
<b>TOTAL</b>	<b>1'000 m<sup>2</sup></b>

Date d'impression: 17.09.2015

Heure: 10.43

Nom Prénom: TERRY Pierre

**Extrait du registre foncier Bien-fonds Chêne-Bourg / 4087****Cet extrait n'a aucun effet juridique!**

Affaire registre foncier en suspens

**Description de l'immeuble**

Commune politique	6613 Chêne-Bourg
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4087
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 55716 58363 06
Surface	344 m <sup>2</sup> , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Chêne-Bourg
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Habitation à deux logements, N° bâtiment: 15 Surface totale 50 m <sup>2</sup> (sur plusieurs immeubles) bâtiment seulement en partie sur B-F 4087 Station-service, N° bâtiment: 1616 Rue de Genève 10, 1225 Chêne-Bourg

Mention de la mensuration officielle

Observation Cahier de PPE (1243 du 12.02.2002)

Immeubles dépendants Aucun

**Propriété**

PPE Chêne-Bourg/4087-1 à 225/1'000

PPE Chêne-Bourg/4087-2 à 20/1'000

PPE Chêne-Bourg/4087-3 à 212/1'000

PPE Chêne-Bourg/4087-4 à 271/1'000

PPE Chêne-Bourg/4087-5 à 272/1'000

**Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)**

18.12.1963 A1917	Précarité ID.2006/004290
12.02.2002 1243	PPE avant construction ID.2006/004288
12.02.2002 1243	Règlement PPE ID.2006/004289

**Servitudes**

24.09.1830 DI1-264	(D) (Type M) Passage, jour, vue, et droit de faire déborder un toit ID.2004/010751, 11156 à la charge de B-F Chêne-Bourg, 13/3904 à la charge de B-F Chêne-Bourg, 13/3996	
12.02.2002 1243	(C) (Type F) Usage extérieur à destination de station service ID.2004/053647, 54513 en faveur de PPE Chêne-Bourg, 13/4087-1 Primé par servitude ID.2004/053650	12.02.2002 1247
12.02.2002 1247	(C) (Type A) Superficie, jusqu'au 28.02.2020 ID.2004/053650, 54516 en faveur de TAMOIL SA, société anonyme, COLLOMBEY-MURAZ (VS)	13.08.2007 2007/8681/0 Modification

**Charges foncières**

Aucune

**Annotations**

(Profil des cases libres, voir droits de gage)

Aucune

**Texte contrat**

Selon le registre foncier

**Droits de gage immobilier**

Aucune

**Affaires en suspens**

Affaires du registre foncier jusqu'au 12.09.2015 2015/3565/0 du 17.04.2015 11:17 Radiation PPE, mention(s), servitude(s), usufruit, gage(s)


**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

16.04.2015/agu		REQUISITION POUR LE REGISTRE FONCIER				2015	page 1/2
Commune(s) / No(s) CHÈNE-BOURG (13)		Requérant : Me Costin van BERCHEM (100245/agu)					
		Réf : 245 N° d'ordre :					
Emoluments : .....		Titres(s)		Attestation d'inscription			
Timbres : .....		Titres entrés		Nb <u>2</u>			
Enreg/Déb. : .....		Titres sortis		Nb .....			
Total : .....		Titres annulés		Nb .....			
<b>PPE - RADIATION</b>							
Immeuble		4087					
<b>PROPRIETE – INSCRIPTION</b>							
Immeuble		4087					
Propriétaires		ETAT DE GENEVE, cop 775/1000 CASTELBOU Cyril Marcel, 04.03.1972, cop 112,5/1000 CASTELBOU Bréaud Baptiste, 01.06.1976, cop 112,5/1000					
<b>MENTIONS – RADIATIONS</b>							
Type		mention de règlement PPE, ID. 2006/004289 mention de PPE avant construction, ID. 2006/004288 mention de précarité, ID. 2006/004290					
Immeuble		4087					
<b>SERVITUDES - MODIFICATIONS</b>							
Type		usage extérieur à destination de station service, ID. 2004/053647 (RS 54513)					
Bénéficiaires		CASTELBOU Cyril Marcel, 04.03.1972 CASTELBOU Bréaud Baptiste, 01.06.1976					
Immeuble servant		4087					
Type		usufruit, ID. 2004/053648 – (RS 54514)					
Immeuble							
Servant		cop 225/1000 de 4087, propriété de CASTELBOU Cyril et Bréaud					
Rang		primée par servitude modifiée ci-dessus					
<b>GAGES - MODIFICATION</b>							
Type		cédula au porteur, ID. 001-2004/057106					
Montant		CHF 400'000.—					
Immeuble							
Extension à		cop 225/1000 de 4087, propriété de CASTELBOU Cyril et Bréaud					
Dégrèvement de		4087-1					
Rang		1					
Postposition à tous droits existants et constitués aux termes des présentes mais prime usufruit							

Page 2/2

Type cédule au porteur, ID. 001-2004/050605  
Montant CHF 600'000.—  
Immeuble  
Extension à cop 225/1000 de 4087, propriété de CASTELBOU Cyril et Bréaud  
Dégrèvement de 4087-1  
Rang 2  
Postposition à tous droits existants et constitués aux termes des présentes mais prime usufruit

Genève, le 16 AVR. 2015





**LEGENDE**

<b>Mesuration - Données générales</b>
Adresses, Postes (NPA)
Adresses
Noms de rues
Noms locaux
Points fixes et limites
Points fixes
Points fixes pléniétriques cat. 1 et 2
Points fixes pléniétriques cat. 3
Points fixes alimétriques cat. 1 et 2
Points fixes alimétriques cat. 3
Points limites et particuliers
Points Limites
○ NATURE
○ bois
○ cheville
○ cou aligné
× croix
• non matérialisé
• peu
• plus
Aménagements - Détails
Onduleur
Cable coaxial
Lignes HT
Géologie
Niveau
— Electronique HT, aérien
-- Electronique HT, sous-sol
- - - Gazoduc, sous-sol
- - - Oléoduc, hor-sol
- - - Oléoduc, sous-sol
- - - Coaxial, hor-sol
- - - Coaxial, sous-sol
- - - Couverts
- - - Non couverts
- - - Néant
- - - Lignes
- - - Postes
- - - Objets et aménagements divers
- - - Lignes
- - - Objets
- - - Accès privé
- - - autre
- - - autre corps de bâtiment
- - - bloc erratique
- - - bloc de chaussée
- - - bloc de trottoir
- - - eau canalisée souterraine
- - - escalier
- - - escalier (marches)
- - - fontaine
- - - ligne aérienne à haute tension
- - - ligne souterraine à haute tension

