



G E O F I C O S A

ARCHITECTURE - INGENIERIE - EXPERTISE

RAPPORT D'EXPERTISE

Mandant	:	Office des Poursuites Genève
Objet Ft 1295-2	:	local commercial : 2.02 – L.A. dépôt : 1.02 Cop1295-2-1 sur ½ Cop 1295-2-2 sur ½
Situation de l'objet	:	Rue de la Ferme 2
Commune	:	Genève - Plainpalais (24)
Propriétaires	:	RODRIGUES José Manuel – cop ½ - (1295-2-1) RODRIGUES Deolinda de Jesus – cop ½ - (1295-2-2)

TABLE DES MATIERES

1. DONNEES DU PROBLEME
2. ANNEXES
3. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES
4. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'OBJET

ETUDES & EXPERTISES IMMOBILIERES

Rue Saint-Joseph 34 – CP 1852 – 1227 Carouge
Tel. 022/308 19 13 – Fax 022/308 19 29

www.regies.ch

1. DONNEES DU PROBLEME

1.1 En général

Visite des lieux :	Mercredi 22 octobre 2025 en présence de Monsieur KNAPP
Commune :	Genève-Plainpalais (24)
Feuille :	51
Parcelle de base :	1295
Dépendances de parcelle :	Aucun(e)
Propriétaires 1295-2 :	RODRIGUES José Manuel (cop ½ de 1295-2) RODRIGUES Deolinda de Jesus (cop ½ de 1295-2)
Situation :	Rue de la Ferme 2
Bâtiments :	E1277 – Habitation – activités
Surface cadastrale :	315 m ²
Surfaces bâtiments :	187 m ² – (Habitation - activités - E1277)
Surfaces P.P.E. concernées :	2.02 : } 68.80 m ² local commercial 1.02 : } <u>25.10 m²</u> dépôt – (LA 2.02 local annexe) 93.90 m ²
Lots & °/° concernés :	2.02 : } 68.00 °/° local commercial 1.02 : } <u>68.00 °/°</u> dépôt – (LA 2.02 local annexe) 68.00 °/°
Niveaux concernés :	2 (rez de chaussée et sous-sol)
Forme juridique :	PROPRIETE PAR ETAGES (copropriété)
Servitudes Ft 1295-2 :	Aucun(e) <i>Diverses servitudes sur parcelle principale 1295 – voir feuillet joint</i>
Gages immo. Ft 1295-2 :	Cédule hypothécaire sur papier au porteur de 1 ^{er} rang : CHF 230'000.00
Mentions Ft 1295-2 :	Règlement PPE ID.2004/068429 Modification : Pj. 10290 du 19.09.2023 (observation)
Annotations Ft 1295-2:	Réquisition de vente ID.2024/010002 <i>Diverses annotations sur feuillet 1295-2-1 – voir feuillet joint</i>

<u>Assurances s/parc. 1295 :</u>	ALLIANZ SUISSE SA (voir copie ci-jointe) – Police n°T802420698 Couverture : Incendie/DN, vol, dégâts d'eau, bris de glace & RC Valeur assurance : CHF 4'876'600.00 Echéance au 31.12.2025 – <u>paiement prime non vérifiée</u>
<u>Objets à cadastrer :</u>	Pas de modifications ou de nouveaux objets à ce jour
<u>Divers :</u>	Gérance de la PPE : Gérofinance-Régie du Rhône SA Locaux occupés par : M. RODRIGUES José Etat locatif remis y.c charges : CHF 0.00/an Valeur locative retenue : CHF 32'400.00/an

 Des travaux de réparation des fenêtres et stores seront nécessaires pour obtenir la valeur locative retenue.

2. ANNEXES

- Plan d'ensemble SITG
- Extrait du plan cadastral
- Extrait du Registre foncier 1295, 1295-2, 1295-2-1 & 1295-2-2
- Feuilles du Registre foncier 1295, 1295-2, 1295-2-1 & 1295-2-2
- Extrait du cahier de répartition des locaux
- Extrait de la police assurance ALLIANZ SUISSE SOCIETE D'ASSURANCE SA
- Prises de vues extérieures et intérieures du bâtiment
- Prises de vues intérieures des lots 2.02 et 1.02

3. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

3.1 Du terrain

- 3.1.1 Situation :
- La commune de Genève-Plainpalais, où se trouve la propriété, se situe légèrement au sud du centre de Genève, à env. 1,5 km. Elle est **bordée à l'est par la commune de Genève-Eaux-Vives**, au sud par la **commune de Veyrier**, à l'ouest par la commune de Carouge et au nord par la commune de Genève-Cité.
 - La propriété se situe dans le quartier des Augustins et est comprise dans un périmètre délimité par la rue de la Ferme à l'est, la rue de l'Aubépine au sud, la rue de Carouge à l'ouest et la rue Barthélémy-Menn au nord.
 - La plupart des services, des commerces ainsi que des écoles publiques et privées se trouvent dans un rayon de 0.5 km.
 - Les transports publics principaux (bus ligne 91 – tram lignes 12, 17 et 18 – arrêt Blanche) se situent à env. 0,2 km sud-ouest de la propriété, sur la rue de Carouge.
 - La distance à la gare CFF de Cornavin est d'env. 5,0 km.
 - La distance à la gare SBB CFF FFS de Champel est d'env. 1,5 km.
 - La distance à l'aéroport Cointrin est d'env. 15,0 km.
 - La distance à l'entrée de l'autoroute de contournement R.N. 1a (bretelle de Perly) est à env. 7,5 km.
- 3.1.2 Environnement :
- Zone 2
La 2^{ème} zone est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitat, au commerce et aux activités du secteur (gabarit max. 24m). Elle comprend pour l'essentiel les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et les quartiers nettement urbains qui leur sont contigus.
- 3.1.3 Orientation :
- 180° (local traversant exposé sud-est et nord-ouest) – stores et vasistas à contrôler
 - Ensoleillement : moyen (exposition soleil levant et partie sud-ouest partiellement condamnée)
 - Vue : dense (sur rue)
- 3.1.4 Nuisance :
- Moyenne – Rue de la Ferme et proximité de la rue de Carouge.
(Degré de sensibilité OPB III)
- 3.1.5 Topographie
- Parcelle de forme irrégulière
 - Pas de pente importante apparente
- 3.1.6 Utilisation (C.U.S.):
- env. (1330/315) = 4.22
- 3.1.7 Viabilisation :
- Complète
- Accessibilité :
- Rue de la Ferme
- Raccordements :
- Existants : E.C, E.U, eau, électricité, gaz, fibre optique (collectif), alarme (à contrôler)
 - A prévoir : CAD – horizon 2030

3.2 Du (des) bâtiment (s)

3.2.1 Nature :

DU BATIMENT E1277

- L'immeuble E1277, de plan irrégulier, a été réalisé sur 8 niveaux (du sous-sol à l'attique) vers le milieu des années 80. Il est mitoyen par le nord avec le bâtiment E1046 (parcelle 1292) et par le sud avec le bâtiment E1050 (parcelle 1297).
- L'immeuble E1277 comprend des dépôts, des caves et des locaux communs aux sous-sols, des locaux commerciaux au rez-de-chaussée, des appartements et bureaux au 1^{er} étage, des appartements avec balcon du 2^{ème} au 5^{ème} étage et un appartement avec terrasses en attique. Il dessert une cour intérieure par sa partie ouest.

DU LOCAL COMMERCIAL 2.02 (y.c local-annexe 1.02) – Feuillet n°1295-2

- Le feuillet 1292-2, est un local commercial (lot 2.01 et local annexe 1.02) souplex et traversant situé au rez-de-chaussée.
Il dispose de deux accès. L'un se fait directement par la rue de la Ferme et l'autre par les sous-sols de l'immeuble.

3.2.2 Construit(s):

- Milieu/fin des années 1980

3.2.3 Rénové(s):

- Changement d'affectation de surfaces commerciales en logements au 1^{er} étage – suppression d'un escalier au rdc – APA 319157/1
- Rénovation d'une surface commerciale en onglerie au rez – APA 330325/1

3.2.4 Cubes SIA (norme 116) :

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| - Bâtiments E1277 : | - env. 4800 m3 |
| - Lot 2.02 – loc. commercial | - env. 320 m3 (y.c prorata pc) |
| - Lot 1.02 – dépôt (local annexe) | - env. 90 m3 (y.c prorata pc) |

3.2.5 Surfaces P.P.E.: concernées

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| - Lot 2.02 – loc. commercial | - env. 68.80 m2 |
| - Lot 1.02 – dépôt (local annexe) | - env. 25.10 m2 |

NB. N'ayant pas à disposition tous les plans d'architectes ou un relevé précis des lieux, le cube SIA norme 116 ainsi que les surfaces ont été calculés uniquement sur la base de la visite, de l'extrait cadastral et des documents à disposition. Une certaine imprécision peut donc demeurer dans l'approche du calcul de la valeur intrinsèque.

3.2.6 Distribution intérieure PPE du feuillet n°1295-2 :

FT 1295-2 – rdc/ss-sol 2.02 & 1.02 : Local commercial avec dépôt sous-sol :

Une grande pièce principale avec porte d'entrée et vitrine donnant sur rue, desservant une pièce borgne en enfilade donnant accès à des w.c.
Un escalier permet d'accéder à une partie dépôt, située au sous-sol.

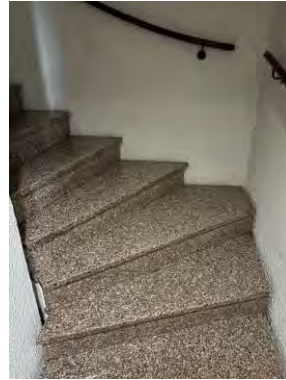
Surface PPE env. 93 m2 (local commercial et local annexe)

* * *

3.3 Etat de l'immeuble (descriptif sommaire)

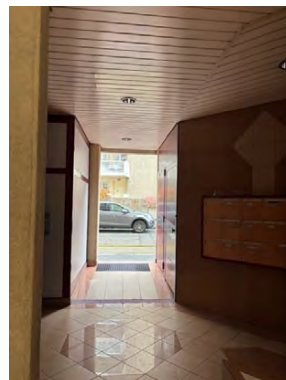
3.3.1 Structure :

- Construction réalisée en ossature béton armé et préfabriqué.
- Fondations en béton armé avec radier général.
- Revêtement en carrelage des sols, locaux communs aux sous-sols (*caves non visitées*).
- Dalles sur sous-sols et d'étages réalisées en béton armé.
- Murs porteurs centraux en béton armé et en maçonnerie.
- Murs de séparations au sous-sol en béton et, ou, en plâtres ciment.
- **Cages d'escaliers et marches d'escaliers en béton** avec revêtement en granit ou matériau similaire.
- Murs, dalles, escaliers pour accès au sous-sol en béton armé.
- Balcons et terrasses réalisés en béton avec main-courante en aluminium ou similaire.
- **Vieillessement normal des structures, état d'entretien moyen à bon.**
(*La façade sud-est présente des traces de noircissement du béton et la façade nord-est laisse apparaître des traces de coulures d'eau depuis la couverture en toiture et la descente EP.*)



3.3.2 Enveloppe :

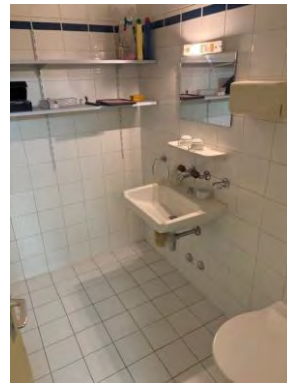
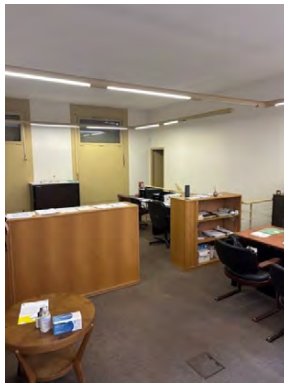
- Toiture à 2 pans (*couverture probable en tuiles mécaniques mais non visible*).
- Façades en construction préfabriquée.
- Isolation thermique du local commercial, conforme.
- Isolation phonique, en général conforme.
- Encadrements des portes et fenêtres extérieures, en métal.
- Vasistas en métal, vitrages isolants, stores à rouleaux à lames horizontales en aluminium.
- En général, enveloppe conforme.



3.3.3 Aménagements int. :

Lots 1.02 et 2.02

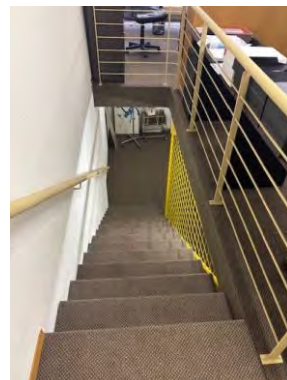
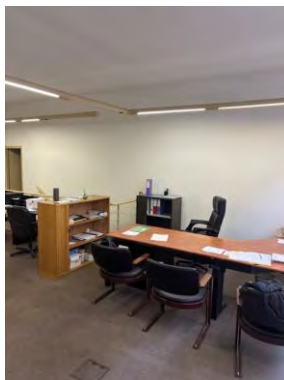
- Galandages traditionnels en terre cuite ou en construction similaire.
- Revêtement des murs des locaux :
Enduit et peinture pour les pièces principales, faïences pour les wc.
- Revêtements des sols des locaux : moquette pour les pièces principales et l'escalier, carrelage pour les wc.
- Revêtements des plafonds des locaux : plafonds et dalle sous-sol peints.
- Porte d'accès au lot 2.02 en structure métallique peinte, portes intérieures en menuiserie peinte.
- Escalier des lots concernés en structure béton armé, main-courante et garde corps en aluminium ou similaire.
- Porte d'entrée de l'immeuble, structure métallique ajourée.
- Degré de finition et d'entretien en général de moyenne à bonne qualité.



3.3.4 Equipements :

Lots 1.02 et 2.02

- Local commercial et dépôt sous-sol, comprenant :
- Pièce principale traversante sud-est/nord-ouest (partie ajourée sur nord-ouest à contrôler), disposant d'un accès direct sur rue.
- W.c suspendu avec lavabo, robinetterie mélangeur et miroir.
- Dépôt sous-sol accessible par escalier et donnant accès au sous-sol.
- Ventilation naturelle et mécanique (sanitaires).
- Installation électrique incrustée et conforme.
- Distribution de chaleur par radiateurs et vannes thermostatiques, conforme.
- Equipement en général de moyenne qualité et moyennement entretenu.



- 3.3.5 Communs & aménagements ext. :
- Boîtes aux lettres en aluminium conforme.
 - Hall d'entrée, sol carrelage, murs faïencés et plafonds en lambris métalliques avec luminaires intégrés.
 - Paliers d'étages sol carrelage, murs et plafonds crépis, luminaires à détecteurs.
 - Escaliers intérieurs en béton armé, avec marches en granit, main-courantes en structure métallique.
 - Porte d'entrée de l'immeuble, vitrée en verre épais montée sur un cadre en métal.
 - Ascenseur OTIS, habillage cabine en stratifié, éléments inox et sol type PVC.
 - Partie nord-ouest de la parcelle : espace engazonné, arboré, revêtement des chemins d'accès, en pavés autobloquants, supports à vélos métalliques.
 - Qualité et état d'entretien moyen à bon des aménagements extérieurs.

3.4 Appréciations générales

- 3.4.1 Bâtiment :
Lots 1.02 et 2.02 :
- Moyen à bon
 - Moyen
- 3.4.2 Aménagements ext.:
- Moyen
- 3.4.3 Rénovations :
- Prévoir à court terme le rafraîchissement des peintures, des sols et la réparation des stores.

NB. : Nous n'avons examiné ni la toiture, ni les autres parties de la construction qui sont cachées, couvertes ou défectueuses, si bien que nous ne sommes pas en mesure de confirmer que ces parties sont en bon état ou exemptes de dommages ou de défauts.

- 3.4.4 Situation du lot :
- Bonne
 - Favorable : Situation du bâtiment, proche de toutes commodités, des transports en communs et à proximité immédiate d'un quartier dynamique.
 - Défavorable : Parcelle sujette à nuisances (rue de Carouge)

* * *

4. DETERMINATION DE LA VALEUR DE L'OBJET

4.1 Valeur de remplacement

411	Coût de reconstruction bât. E1277	4800 m3	1200,00 CHF	5'760'000,00 CHF
412	Aménagements extérieurs	128 m2	100,00 CHF	12'800,00 CHF
413	Taxes et frais d'introduction (411+412)	5 %		<u>288'600,00 CHF</u>
				6'061'400,00 CHF
414	Vétusté admise 20% de 411+412+413			<u>% 1'212'400,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR DE REMPLACEMENT			4'849'000,00 CHF

4.2 Valeur du terrain (315 m2)

421	25% (25/75) de la valeur de remplacement sans vétusté			2'020'000,00 CHF
422	Estimation selon marché (CHF 7'500.00/m2)			<u>2'362'500,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR DU TERRAIN			2'191'250,00 CHF

4.3 Valeur intrinsèque

431	Valeur de remplacement			4'849'000,00 CHF
432	Valeur du terrain			<u>2'191'250,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR INTRINSEQUE PARC. 1295			7'040'250,00 CHF
				=====

4.4 Valeur de rendement des lots 1.02 et 2.02

441	Valeur locative brute annuelle			32'400,00 CHF
442	Charges admises 15 %			<u>% 4'860,00 CHF</u>
443	Valeur locative nette			27'540,00 CHF
444	Capitalisé à 3.75% brut*			864'000,00 CHF
445	Capitalisé à 3.25% net			<u>847'000,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR DE RENDEMENT (444+445)/2			855'500,00 CHF

*	Taux de base Int. hyp. retenu	1.25%
	Supplément au TIH logement PPE	1.25%
	Supplément TC âge + de 10 ans	<u>1.25%</u>
	Taux retenu	3.75%

4.5 Valeur intrinsèque des lots 1.02 et 2.02 - selon cube SIA 116

451	Local commercial et dépôt	410 m3	1500,00 CHF	615'000,00 CHF
452	Aménag. ext. au prorata du m3 construit			1'100,00 CHF
452	Taxes et frais d'introduction	5%		<u>30'800,00 CHF</u>
				646'900,00 CHF
454	Vétusté admise 15%			<u>% 97'000,00 CHF</u>
455	Terrain au prorata du m3 construit			<u>187'100,00 CHF</u>
	TOTAL VALEUR INTRINSEQUE 1.02 & 2.02			737'000,00 CHF

4.6 Valeur intrinsèque des lots 1.02 et 2.02 - selon rép. en °/° non pertinente

461	Local commercial et dépôt 68/1000	7'040'250,00 CHF	478'700,00 CHF
-----	-----------------------------------	------------------	----------------

4.7 Valeur comparative d'objets similaires

Local commercial 2.02	env. 80 m2	env. 10'000,00 CHF/m2	800'000,00 CHF
<i>(y.c. ½ de la surface du dépôt au sous-sol 1.02)</i>			

4.8 Valeur vénale du Ft 1295-2

Ft 1295-2	Valeur de rendement	855'500,00 CHF
	Valeur intrinsèque cube SIA 116	737'000,00 CHF
	Valeur intrinsèque en °/°	478'700,00 CHF
	Valeur comparative	800'000,00 CHF

Vu la nature de l'objet, pouvant être considérée pour un usage propre mais également à des fins de rendement, la valeur vénale retenue par l'expert sera liée à l'analyse des critères se rapprochant de la valeur intrinsèque selon le cube SIA 116, de la valeur comparative ainsi qu'également par l'appréciation de la valeur de rendement.

Valeur vénale retenue du Ft 1295-2 : 798'000,00 CHF
=====

4.8 Stabilité de la valeur

4.8.1 Favorable : Conjoncture moyennement porteuse à ce jour pour cette typologie de local en PPE, permettant cependant des prix du marché, pouvant être sensiblement supérieurs (5% à 10%) à la valeur vénale ou objective calculée ci-dessus (point 4.8).

4.8.2 Défavorable : Parcelle circulante mais peu passante. Marché commercial actuellement en ralentissement.

4.9 Possibilités de réalisation au moment de l'expertise

4.9.1 A la location:	Moyenne à bonne
4.9.2 A la vente :	Moyenne
4.9.3 Améliorations de ces possibilités en cas de rénovations ?	Oui
4.9.4 Le terrain non construit peut-il être mis en valeur par lui-même ?	Non

5. CONCLUSION

Fort de ce qui précède, l'Expert admet que l'objet cité en titre, sis rue de la Ferme 2, sur la commune de Genève-Plainpalais, faisant l'objet du présent rapport en leur état actuel, peut être estimé, en tant que local commercial avec dépôt, compte tenu de ce qui a pu être examiné, de la situation et de l'environnement pour une valeur vénale de :

Feuillet RF : 1295-2
68/1000
(Local commercial 2.02 & Dépôt 1.02)

798'000.00 CHF

Fait à Genève, le 18 décembre 2025

Pour l'Expert :


Flavio BRISOTTO
Régisseur et courtier en immeubles diplômé
Expert immobilier - Membre CEI

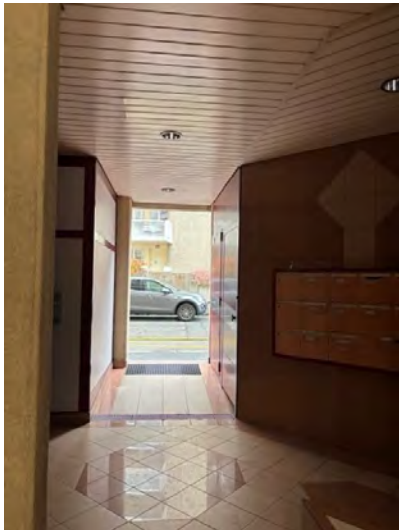




VUE DEPUIS LE SUD-EST



VUE DEPUIS NORD-OUEST



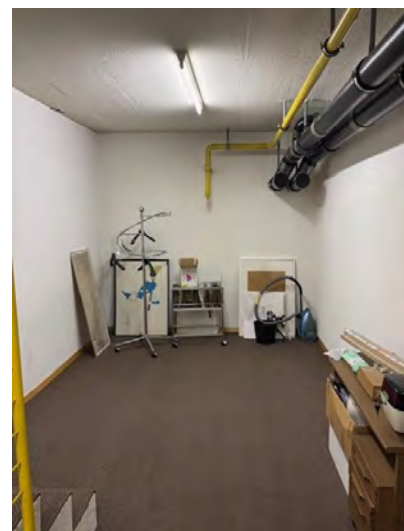
VUE DEPUIS L'ENTREE



CHAUFFERIE



LOT 2.02



LOCAL ANNEXE 1.02





Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier

Dépourvu de foi publique

Produit le 16.12.2025

Commune:	Genève-Plainpalais (24)		
Immeuble No:	1295	Type: Privé	Surface(m2): 315
Plan(s) No(s):	51		
Nom Local(locaux):	La Roseaie		

BATIMENT(S)

No: E1277	Surface (m2 sur parcelle): 187	Surface totale (m2): 187
Destination:	Habitation - activités	
Adresse(s):	Rue de la Ferme 2	

ETAT DE LA PROPRIETE

Pour des informations plus précises concernant le régime de propriété, les types d'immeubles et leurs propriétaires, voir le registre foncier.

Immeuble 24/1295

ALBRECHT Anne-Marie, 23.02.1946, né(e) ALBRECHT
BARDY Muriel Clotilde Marie, 24.08.1977, né(e) BARDY
BLANCK Gisèle, 13.10.1950, né(e) ABIKZER
BLANCK Michael, 29.03.1947, né(e) BLANCK
BOUVARD Florence Marie Emanuelle, 03.05.1965, né(e) BOUVARD
CASASSO Stefano, 18.03.1987, né(e) CASASSO
CITRONI Francesco, 11.10.1940, né(e) CITRONI
CITRONI Lucrezia, 15.10.1944, né(e) DIANO
COUTO Alexandra, 17.09.1978, né(e) COUTO
COUTO Branka, 01.08.1941, né(e) POPOVIC
COX Marlene Nelly, 12.04.1935, né(e) WULLSCHLEGER
DAHAN Lucien, 07.03.1935, né(e) DAHAN
DE LUCA Riccardo, 17.04.1974, né(e) DE LUCA
DI GRAZIA Laura, 20.04.1980, né(e) DI GRAZIA
FIGA Marie-Eugénie, 11.12.1972, né(e) FIGA
HARFOUCHE Alain, 15.09.1973
LAUSONA SA (LAUSONA AG) (LAUSONA LTD), *Siège GENEVE*
MARGETAS Dimitris, 22.11.1972, né(e) MARGETAS
PAGLIARULO Vitangelo, 09.04.1988, né(e) PAGLIARULO
REHBEIN Antje, 02.09.1967, né(e) MULLER
REHBEIN Owe, 10.06.1965, né(e) REHBEIN
RODRIGUES Deolinda de Jesus, 13.08.1962, né(e) RODRIGUES
RODRIGUES José Manuel, 21.10.1959, né(e) RODRIGUES
WICHT Yann-Olivier, 17.01.1972

Date d'impression: 25.09.2025
Heure: 09.03

Extrait du registre foncier Propriété par étages Genève-Plainpalais / 1295-2



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.4 Genève-Plainpalais
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	1295-2
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH307380211242
Immeuble de base	B-F Genève-Plainpalais 6621.4/1295
Quote-part	68/1'000
Droit exclusif	2.02 local commercial - local annexe : 1.02 dépôt
Observations RF	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

COP Genève-Plainpalais 6621.4/1295-2-1 sur 1/2
COP Genève-Plainpalais 6621.4/1295-2-2 sur 1/2

Mentions

14.12.1990 6853 Règlement PPE ID.2004/068429
Observation: Modification : PJ. 10290 du 19.09.2023

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)
18.12.2024 2024/14208/0 Réquisition de vente ID.2024/010002 12.02.2025 2025/1245/0 Rectification

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

18.12.1990 6956 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 230'000.00, 1er rang,
Intérêt max. 12%, ID.2004/066135, Droit de gage individuel

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 = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit.

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Date d'impression: 25.09.2025
Heure: 09.04

Extrait du registre foncier Part de copropriété Genève-Plainpalais / 1295-2-1



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.4 Genève-Plainpalais
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	1295-2-1
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH228407128039
Immeuble de base	PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-2
Quote-part	1/2
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle	
RODRIGUES José Manuel, 21.10.1959	04.11.2004 2004/11388/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

24.05.2022 2022/5834/0	Saisie(s) ID.2022/005209
13.04.2023 2023/3927/0	Saisie(s) ID.2024/003174
29.04.2025 2025/4255/0	Saisie(s) ID.2025/003567

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Date d'impression: 25.09.2025
Heure: 09.04

Extrait du registre foncier Part de copropriété Genève-Plainpalais / 1295-2-2



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.4 Genève-Plainpalais
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	1295-2-2
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH231284800711
Immeuble de base	PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-2
Quote-part	1/2
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle	
RODRIGUES Deolinda de Jesus, 13.08.1962	04.11.2004 2004/11388/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des casos libres, voir droits de gage)
Aucun(e)

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

Extrait du registre foncier Bien-fonds Genève-Plainpalais / 1295



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.4 Genève-Plainpalais
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	1295
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH928958656335
Surface	315 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	La Roseraie
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Habitation - activités, N° Rue de la Ferme 2, 1205 Genève bâtiment: E1277, 187 m ²
Observations MO	
Observations RF	INCOMPLET Cahier de PPE (6853 du 14.12.1990) Nouveau cahier de PPE (5893 du 21.11.1991) Nouveau cahier de PPE (1104 du 08.02.2023)
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-1 sur 50/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-2 sur 68/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-4 sur 40/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-5 sur 42/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-6 sur 70/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-7 sur 40/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-8 sur 42/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-9 sur 70/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-10 sur 40/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-11 sur 42/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-12 sur 70/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-13 sur 40/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-14 sur 42/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-15 sur 70/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-16 sur 114/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-18 sur 42/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-19 sur 78/1'000	14.12.1990 6853 Constitution de PPE
PPE Genève-Plainpalais 6621.4/1295-20 sur 40/1'000	08.02.2023 2023/1104/0 Modification de PPE 14.12.1990 6853 Constitution de PPE 08.02.2023 2023/1104/0 Modification de PPE

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

13.04.1932 A550	(C) (Type A) Jour et vue ID.2004/011758, 12304 en faveur de B-F Genève-Plainpalais 6621.4/1294
13.04.1932 A550	(C) (Type C) Passage et circulation à pieds ID.2004/011759, 12305 en faveur de B-F Genève-Plainpalais 6621.4/1294
13.04.1932 A550	(D) (Type C) Passage et circulation à pieds ID.2004/011759, 12305 à charge de B-F Genève-Plainpalais 6621.4/1294
13.04.1932 A550	(D) (Type G) Canalisation et écoulement d'eaux ID.2004/011760, 12306 à charge de B-F Genève-Plainpalais 6621.4/1294

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Texte contrat

Servitude, (Type A) Jour et Voir plan
vue, ID.2004/011758,
12304 Voir conditions
Servitude, (Type C) Voir conditions
Passage et circulation à
pieds, ID.2004/011759,
12305
Servitude, (Type G) Voir conditions
Canalisation et écoulement
d'eaux, ID.2004/011760,
12306

Droits de gage immobilier

Aucun(e)

Explications :

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

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

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

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
MENSURATION OFFICIELLE

Page 1

DOSSIER DE MUTATION No : 19/2022

Commune : GENEVE
Section : Plainpalais

Plan(s): 51
Immeuble(s): 1295
Bâtiment : E1277
Situation: La Roseraie

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

Modifiant celui déposé au RF sous PJ 5893/91 (mutation 119/1991)

Les modifications concernent les pages 2, 6, 14 et 21

Cahier de répartition des locaux

Dont la conformité aux prescriptions de l'art. 712b al. 1 CCS est certifiée par l'Ingénieur géomètre officiel soussigné

Repose sur fonds voisin oui non

Pièces du dossier :

1. Titre	(i)
2. Plan de situation	(i)
3. Elévation	(i)
4. Plans de répartition des locaux	(i)
5. Tableau de répartition des locaux et calcul des éléments constitutifs	(i)
6. Tableau récapitulatif	(i)
7. Servitude(s)	(i)

<p>L'auteur du dossier :</p> <p>IGO : Wasser Frédéric</p> <p>Dossier n° 1118.60 Etabli le: 06.07.2022 / CR Modifié le: 12.12.2022 / CR Modifié le: Modifié le: Vérfié le:</p>	 <p>haller wasser</p> <p>ingénieurs géomètres brevetés membre bureau sia</p> <p>rue blavignac 1a 1227 corouge +41 22 566 01 01 info@haller-wasser.ch</p>	<p>Acte dressé par</p> <p>Maître : Réf.</p> <hr/> <p>DIT</p> <p>Direction de l'Information du Territoire</p> <p>Déposé le :</p> <p>Introduction en base de données effectuée le :</p>
---	--	--

MW_PPE 19-2022_CAHIER_OFFICIEL.doc

CANTON DE GENEVE



Page 1

Dossier de mutation N° 119/91

5893/91

Commune GENEVE Plainpalais
 Plan 51
 Parcelle(s) 1295
 Bâtiment(s) E 1277
 Situation Rue de la Ferme 2

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES
Cahier de répartition des locaux

Modifiant celui déposé au RF sous PJ 6853/90 (Mut : 129/90)

Pièces du dossier :

1. Titre (1)
2. Plan de situation (1)
3. Elévation (1)
4. Plans de répartition des locaux (8)
5. Tableaux de répartition des locaux et calcul des éléments constitutifs (8)
6. Tableau récapitulatif (2)

Annexes :

- Liste de coordonnées (4)

L'auteur du dossier : **MORAND & BOVIER**
 Ingénieurs Géomètres Officiels
 33 route de Troinex - 1227 CAROUGE
 C.P. 636 - (022) 43 66 88

Dossier N° 3394

Date du dépôt : 23-10-1991

Service du Cadastre
 N° 7170
 Emoluments 490.-
 Genève, le 24.10.91

Acte dressé par Me KELLER, notaire

Plan de situation

Mutation n° 19/2022

Commune : GENEVE
 Section : Plainpalais
 Plan(s) : 51
 Immeuble(s) : 1295
 Echelle : 1/250

- Bâtiment hors-sol
- Bâtiment sous-sol
- Eléments à radier après démolition



Immeuble	Surf. m ²	Désignation	Observation
1295	315	Privé	-
Batiments			
E1277	187	Habitation - activités	



**haller
wasser**

Ingénieurs géomètres
brevetés
membre bureau *sla*

rue blavignac 10
1227 corouge
+41 22 566 01 01
info@haller-wasser.ch

Frédéric Wasser
Ingénieur géomètre breveté

Dossier no. : 1118,60

Extraction du : 05.07.2022

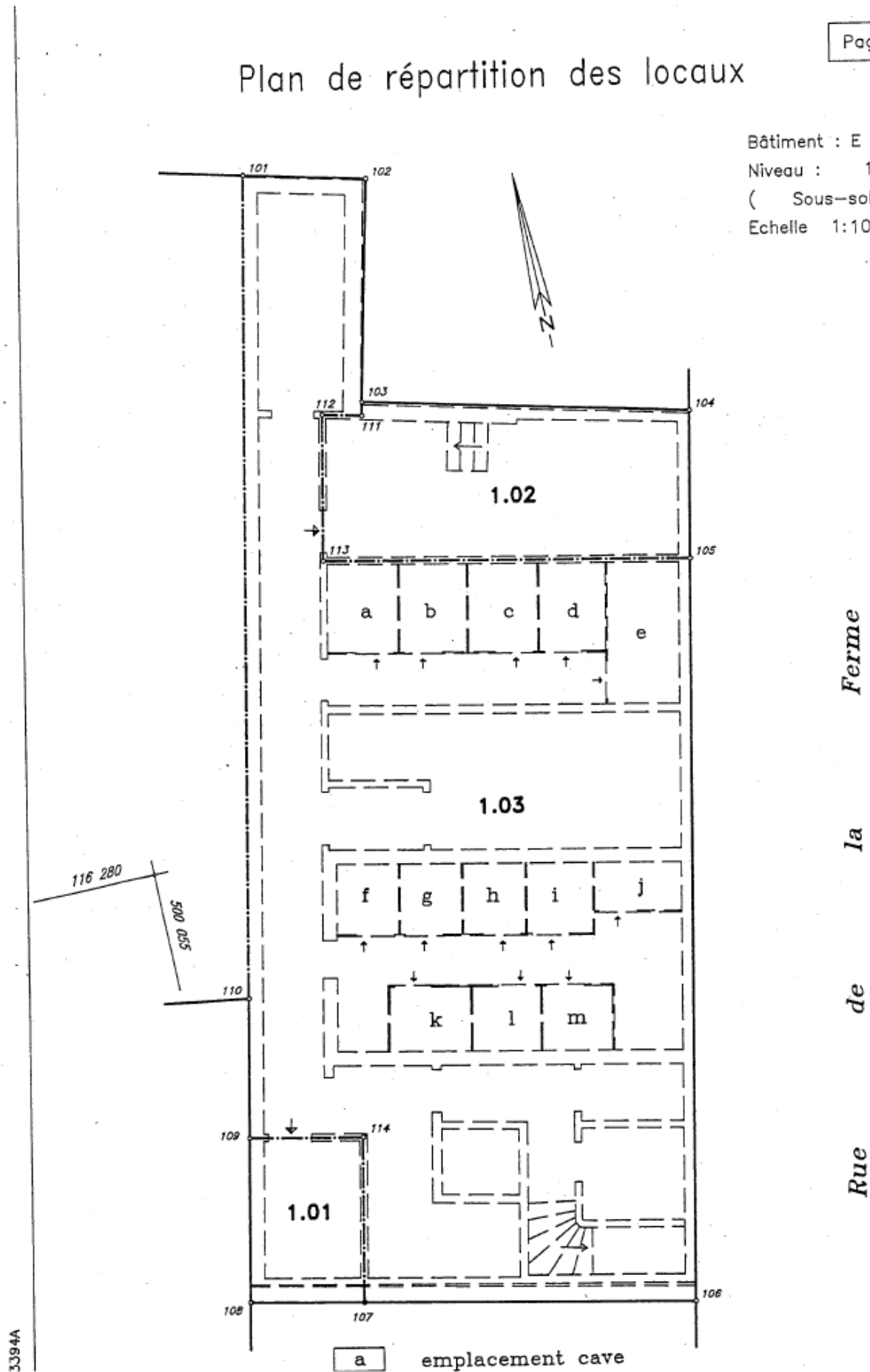
Etabli le : 13.12.2022 / CR

Modifié le :

V:\PROJETS\1000_1899\100_1899_118_VD_1118.60_RPE\APE_11184-S&H.dwg

Plan de répartition des locaux

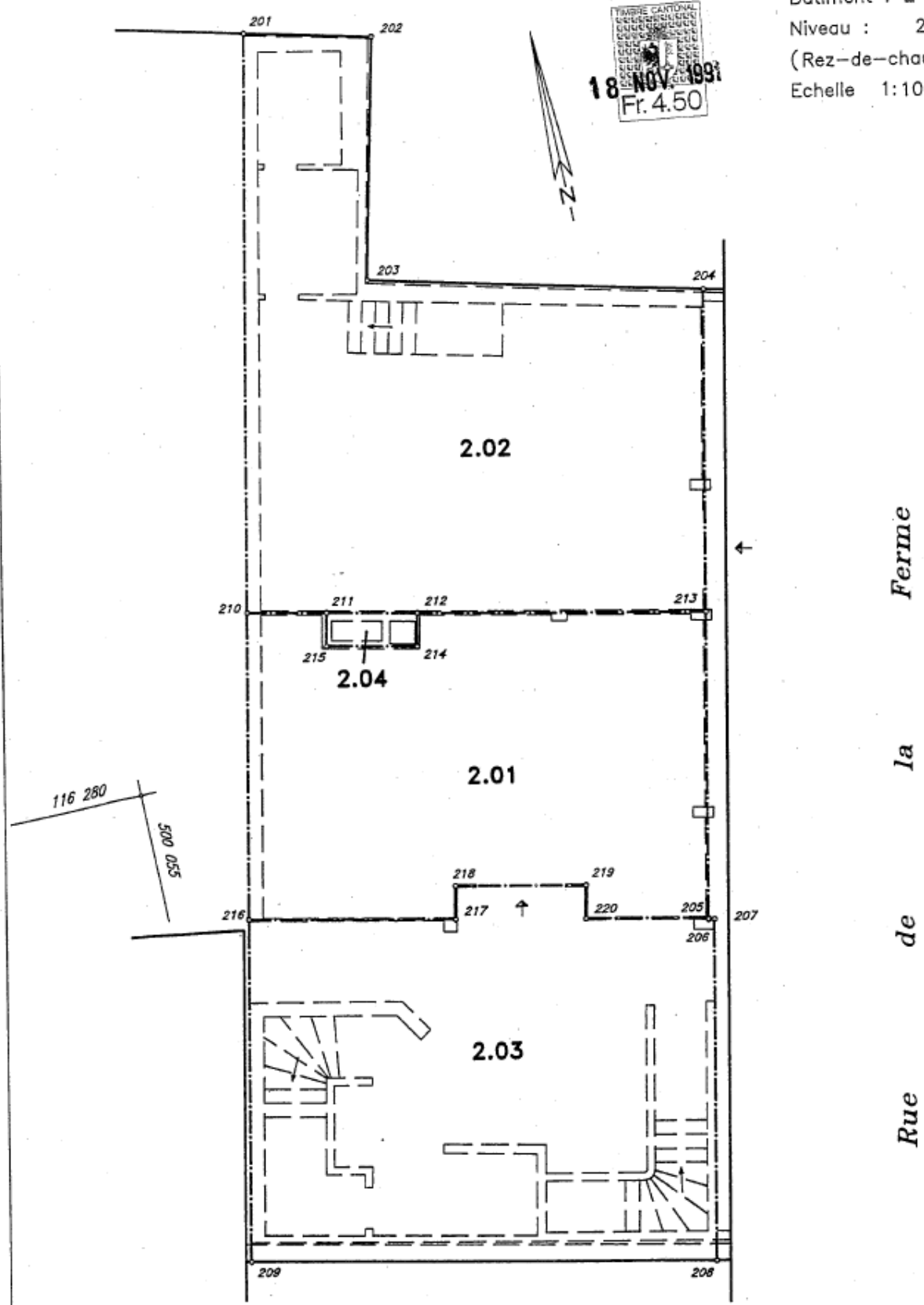
Bâtiment : E 1277
Niveau : 1
(Sous-sol)
Echelle 1:100



3394A

Plan de répartition des locaux

Bâtiment : E 1277
Niveau : 2
(Rez-de-chaussée)
Echelle 1:100



3394B

TABLEAU DE REPARTITION DES LOCAUX


(Voir également le tableau récapitulatif)

Plan page	Valeur en ‰	Désignation Niveau Partie		LOCAUX	Surfaces m ²	OBSERVATIONS (*)	Vient de	Va à
4				<u>SOUS-SOL</u>				
		1	01	Dépôt	8.40	LA 2.01		
		1	02	Dépôt	25.10	LA 2.02		
		1	03		157.80	PC		
				191.30				
	0							

* Abréviations : DEP = dépendance - LA = local annexe - PC = partie commune - R = repose - U = unité

TABLEAU DE REPARTITION DES LOCAUX

(Voir également le tableau récapitulatif)

Plan page	Valeur en ‰/oo	Désignation Niveau/Partie		LOCAUX	Surfaces m2	OBSERVATIONS (*)	Vient de	Va à
5	50	2	01	<u>REZ-DE-CHAUSSEE</u>				
				Local commercial	50.40		LA	
				Local commercial	68.80		LA	
					61.90		PC	
					1.20		PC	
					182.30			
	118							

* Abréviations : DEP = dépendance - LA = local annexe - PC = partie commune - R = repose - U = unité



Allianz Suisse
 Agence principale Carouge
 Avenue Cardinal-Mermillod 36
 1227 Carouge GE
 contact@allianz.ch
 058 357 78 70
 allianz.ch

Détails de l'assurance
 Police no. T902420698
 Numéro de client G6831960
 pour 1205 Genève, rue de la Ferme 2

Régie du Rhône SA
 Avenue de l'Etang 57
 Case Postale
 1211 Genève 2

AS078

4632

ID	I	28290	345	GENRE
C		160158		SAISON
VER / DATE	GENRE	01/01/24	+	-
DATE DE	PRE	1/1	CL	Ass
MONTANT BRUT		MONTANT NET		
		4517,20		

Facture de prime

Wallisellen, en novembre 2024

Madame, Monsieur,

Le 01.01.2025, la prochaine prime périodique pour votre **CombiRisk Business - L'assurance commerce et bâtiments d'Allianz Suisse** sera due. Vous trouverez des détails sur cette facture au verso et dans la police.

Compte tenu de l'état actuel du compte, le montant dû s'élève à CHF 4517.20. Vous trouverez ci-après l'extrait de compte. Si vous avez déjà reçu ces derniers jours une facture pour une modification de contrat, veuillez considérer la présente facture comme sans objet.

Cordiales salutations
 Allianz Suisse

00XFI00L_00279474_5000012420_ZEMTR_B

Assureur et porteur du risque
 Allianz Suisse
 Société d'Assurances SA
 N° de TVA CHE-116.295.497

En cas de sinistre
 Suisse 0800 22 33 44
 Étranger +41 43 311 99 11
 En ligne allianz.ch/sinistre

Passez maintenant à la facture électronique.
 Il suffit de scanner le code QR et de vous inscrire.



A détacher avant le verso

Récépissé

Compte / Payable à
 CH29 3000 5230 P027 2437 0
 Allianz Suisse Société d'Assurances SA
 8010 Zürich

Référence
 23 18650 00301 00008 02420 69810

Payable par
 PPE Ferme 2
 chemin des Olliquettes 10
 1213 Petit-Lancy 1

Monnaie	Montant
CHF	4517.20

Point de dépôt



Section paiement



Monnaie	Montant
CHF	4517.20

Compte / Payable à

CH29 3000 5230 P027 2437 0
 Allianz Suisse Société d'Assurances SA
 8010 Zürich

Référence
 23 18650 00301 00008 02420 69810

Informations additionnelles
 T802420698 /01.01.2025

Payable par
 PPE Ferme 2
 chemin des Olliquettes 10
 1213 Petit-Lancy 1

Relevé de compte

État du compte au: 10.01.2024

Date	Description	du	au	Credit en CHF	Debit en CHF
	Report du solde				0.00
08.11.2024	Prime périodique 01.2025	01.01.2025	31.12.2025		4517.20
Solde en notre faveur					4517.20

Le montant de la facture comprend:		Montant en CHF
Contribution dommages naturels		1530.80
Contribution pour le service du feu		249.80
Droit de timbre		203.20

Risques assurés	Somme d'assurance en CHF	Prime annuelle brute en CHF
Assistance	1000	0.00
Bâtiment Incendie/Dommages naturels	4 876 600	2256.80
Bâtiment Vol		21.90
Bâtiment Dégâts d'eau	4 876 600	2003.80
Bâtiment Bris de glaces		90.80
Bâtiment Responsabilité civile		143.90

Indice déterminant
Indice Bâtiment Canton Genève 160.20 du 01.04.2024

Lieux d'assurance
1205 Genève, rue de la Ferme 2