
PIERRE H. HILTPOLD

ARCHITECTE ETS / EPFZ / SIA
16, rue Vautier
CH - 1227 CAROUGE / GENEVE
Tél. 022 / 827 15 00 • Fax 827 15 11

La présente pièce a été
expédiée le 20.04.21
et réceptionnée au greffe
de la Cour civile le 21.04.21

RAPPORT D'EXPERTISE

Propriété
19, chemin du Nant-d'Argent
1223 Cologny

Parcelle No 2173
Feuille 28
Commune de Cologny

Carouge, le 20 avril 2021
PH/eh

1. **MANDAT**

1.0. **Mandant**

Le présent rapport d'expertise est établi à la demande de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, par ordonnance du 7 décembre 2020, dans la cause A/3644/2020, demande de nouvelle expertise.

1.1. **Objet du mandat**

1. Prendre connaissance des demandes de nouvelle expertise formée le 9 novembre 2020 par NANT SA, Eric ARNOUX et Nathalie ARNOUX, ainsi que du rapport établi par le premier expert.
2. S'entourer de tous renseignements utiles.
3. Estimer la valeur de l'immeuble situé sur la parcelle No 2173, sise chemin du Nant-d'Avril 19, commune de Cologny.
4. Dresser un rapport écrit de ses opérations, constatations et conclusions en motivant celles-ci de manière circonstanciée dans la mesure où elles s'écartent de celles retenues dans les évaluations précédentes.
5. Déposer ce rapport en trois exemplaires au greffe de la Chambre de surveillance.

2. **RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX**

2.1. **Terrain**

Parcelle No 2173,
feuille 28, commune de Cologny, surface de la parcelle m2 2'827

2.2. **Bâtiments**

Bâtiment No 1836, habitation un logement, surface au sol	m2	125
Bâtiment No B558, habitation un logement, surface au sol	m2	258
Bâtiment No 1837, autre bât. 20m2 et plus, surface au sol	m2	147

2.3. **Zone de construction :**

Zone 5.
(Protection des rives du lac)

2.4. **Servitudes**

Voir liste en annexe.

2.5. **Propriétaire**

NANT S.A., siège à Genève

3. **SITUATION DE LA PROPRIETE**

La propriété est située au-dessus du quai de Cologny proche de la Tour Carrée. La situation et la parcelle sont de tout premier ordre, avec vue imprenable sur le lac, les bâtiments étant situés dans la partie supérieure de la parcelle.

La distance au centre-ville est d'environ 3 km. Transports publics sur le quai de Cologny. Les services publics, écoles et commerces se trouvent à Cologny ou à Vésenaz.

4. DISPOSITION DES BATIMENTS

4.1. Généralités

Il s'agit d'une propriété comportant à l'origine un bâtiment principal et un bâtiment secondaire. Ces bâtiments ont été entièrement transformés, rénovés et agrandis il y a une douzaine d'années. Ces deux bâtiments, après transformation et d'architecture contemporaine avec toitures plates, sont implantés sur le haut de la parcelle, laquelle est de forme triangulaire avec accès dans la partie basse depuis le chemin du Nant-d'Argent.

La parcelle est entièrement clôturée et arborisée. Le bâtiment principal est agrémenté d'une piscine extérieure.

Le bâtiment secondaire à destination d'habitation est édifié partiellement sur un bâtiment souterrain implanté en limite Nord de la parcelle.

4.2. Disposition intérieure, bâtiment No B558, (bâtiment principal) habitation un logement Ce bâtiment n'est pas excavé et comprend un rez-de-chaussée, un premier étage et un attique.

<u>Rez-de-chaussée</u>	1 d'entrée 1 bureau 1 cuisine/salle à manger 1 vestiaire 1 salon TV 1 cage d'escaliers 1 séjour/salle à manger 1 dégagement 1 WC visiteurs 1 cave à vin 1 buanderie 1 local technique 1 piscine extérieure
<u>Etage</u>	1 cage d'escaliers 1 chambre enfant 1 dressing 1 salle de bains/douche/WC 1 chambre invités 1 salle de bains/WC 1 chambre principale 1 dressing 1 salle de bains/WC 1 balcon
<u>Attique</u>	1 chambre 2 dressings 1 salle de bains/WC Terrasses

4.3. Disposition intérieure, bâtiment secondaire No 1836, habitation un logement Ce bâtiment comprend une partie d'environ 50 m² au rez-de-chaussée et 125 m² à l'étage.

<u>Rez-de-chaussée</u>	1 salle de jeux 1 espace jacuzzi avec zones de repos
<u>Etage</u>	1 bureau 2 chambres 2 salles de bains 2 WC

4.4. Disposition intérieure Bâtiment No 1837, (autre bâtiment souterrain)
Il s'agit d'un garage.

Un garage pour 4 voitures.

5. DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS

5.1. Structure et enveloppe

Structure porteuse et dalles béton armé ; murs crépis. Escaliers en béton. Toitures plates. Fenêtres et portes-fenêtres avec verres isolants. Stores motorisés à lamelles aluminium thermolaqué

5.2. Aménagements intérieurs

Revêtements de sols : Carrelage ou pierre naturelle dans les locaux sanitaires et la cuisine. Moquette ou parquet dans les autres locaux. Chape ciment et peinture dans le garage.

Revêtements de murs : Murs crépis et peints ou revêtus de pierre naturelle dans les locaux sanitaires.

Revêtements de plafonds : Plafonds gypsés et peints avec éclairages encastrés.

Agencement de cuisine : Equipement professionnel très complet dans cuisine, avec équipement électro-ménager très complet.

Divers : Une cave à vins climatisée. Un Jacuzzi dans le bâtiment secondaire.

5.3. Installations

Installation de chauffage : Chaufferie située au rez-de-chaussée du bâtiment principal, chauffage par le sol avec chaudière à gaz.

Installation électrique : Installation électrique très complète comprenant points lumineux, prises, interrupteurs. Installation d'alarme. Sonorisation.

Installation sanitaire : Installation sanitaire très complète avec appareils de bonne qualité.

6. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Parcelle entièrement clôturée avec clôtures et haies sur le pourtour. Eclairage extérieur. Terrasses autour de la maison principale, une piscine extérieure avec plages en bois. Chemin d'accès aux bâtiments en tapis bitumineux. Solde de la parcelle avec arbres de haute futaie dans la partie supérieure.

7. ETAT DE VETUSTE

Les bâtiments ont été rénovés et agrandis il y a une douzaine d'années. Les matériaux sont de bonne qualité, en cas de changement de propriétaire, des travaux de rafraîchissement devraient être envisagés, et quelques infiltrations d'eau sont visibles.

8. **CONFORMITE LEGALE DE L'ETAGE EN ATTIQUE DU BATIMENT PRINCIPAL**

La parcelle se trouve en zone 5, dans le périmètre de protection des rives du lac et l'indice maximum autorisé est de 0,20. Avec la construction de l'étage en attique, le maximum de droits à bâtir est dépassé. Une mise en conformité doit être envisagée pour régulariser cette situation litigieuse. Au cas où cet étage en attique ne serait pas autorisé, l'expert, dans la présente expertise, tient compte d'une suppression de cet étage et de la moins-value induite.

9. **OBSERVATIONS CONCERNANT LA VALEUR INTRINSEQUE**

9.1. Terrain

Le terrain est situé en zone villas et dans le périmètre de protection des rives du lac. En conséquence, l'indice d'utilisation du sol est au maximum de 0,20. Vu la situation exceptionnelle et la grandeur de la parcelle, considérant le marché actuel, l'expert estime la valeur du terrain à CHF 4'000.— par m2.

9.2. Bâtiments

9.2.1. Bâtiment No B558, habitation

Compte tenu du type et du standard luxueux de construction, de l'état physique du bâtiment, l'expert retient une valeur à neuf de CHF 1'800.— par m3 dont à déduire un taux de vétusté de 10%.

9.2.2. Bâtiments secondaires Nos 1836 et 1837

Compte tenu de l'imbrication des deux bâtiments, l'expert estime une valeur moyenne de ces deux bâtiments à CHF 1'700.— par m3, dont à déduire un taux de vétusté de 10%.

9.3. Piscine extérieure

L'expert admet une valeur de CHF 150'000.— pour la piscine y compris les plages attenantes.

9.4. Aménagements extérieurs et raccordements

Vu la qualité des aménagements extérieurs l'expert admet une valeur moyenne de CHF 250.— par m2 de la surface non construite.

10. **OBSERVATIONS CONCERNANT LE COÛT DE LA REMISE EN CONFORMITE**

10.1. Méthode

Dans le cas le plus défavorable de la démolition de l'étage en attique du bâtiment principal, il s'agit d'estimer la moins-value par rapport à la valeur intrinsèque en tenant compte de la diminution du volume construit de cet étage et des frais de remise en état.

10.2. Coût de la mise en conformité

Volume à démolir (moins-value)
300 m3 à CHF 1'800.—/m3 x 0,9 =

CHF 486'000.—

Frais de démolition, de remise en état et frais administratifs, admis

CHF 115'000.—

Admis coût de la remise en conformité

CHF 601'000.—

CHF 600'000.—

11. **OBSERVATIONS CONCERNANT LA VALEUR VENALE**

S'agissant d'un bien, en principe, à destination personnelle, la valeur vénale est égale à la valeur intrinsèque.

12. ESTIMATION DE LA VALEUR INTRINSEQUE

12.1.	<u>Terrain</u> Parcelle No 2173 m2 2'827 à CHF 4'000.— par m2		CHF 11'308'000.—
12.2.	<u>Bâtiments</u>		
	<u>Bâtiment principal B558, habitation</u> m3 1'700 à CHF 1'800.— /m3 x 0,90	CHF	2'754'000.—
	<u>Bâtiments secondaire et garage Nos 1836 et 1837</u> m3 1'015 à CHF 1'700.— /m3 x 0,90	CHF	1'552'950.—
12.3.	<u>Piscine</u> En bloc CHF 100'000.— x 0,82	CHF	<u>150'000.—</u>
			CHF 4'456'950.—
12.4.	<u>Aménagements extérieurs et raccordements</u> m2 2447 à CHF 250.— par m2	CHF	611'750.—
12.5.	<u>Frais de remise en conformité</u> Selon chiffre 10	à déduire	<u>CHF 600'000.—</u>
			CHF 15'776'700.—
	Valeur intrinsèque, admis		<u>CHF 15'775'000.—</u>

13. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est égale à la valeur intrinsèque.

Valeur vénale, admis **CHF 15'775'000.—**

14. CONCLUSIONS

14.1. Remarques préliminaires

Il s'agit d'une propriété en zone villas incluse dans le périmètre de protection des rives du lac. Les commerces, services publics et écoles sont à Cologny ou à Vézenaz. Cette parcelle comprenait à l'origine un bâtiment principal et un bâtiment secondaire, lesquels ont été transformés et agrandis il y a une douzaine d'années avec adjonction d'un garage souterrain sous le bâtiment secondaire.

D'architecture contemporaine avec toitures plates, façades largement vitrées, les finitions sont très soignées et les équipements sanitaires complets de même que l'aménagement de cuisine. Des travaux de rafraîchissement devraient être entrepris suite à quelques infiltrations d'eau et au changement d'occupants.

La situation est de premier ordre avec une vue imprenable sur le lac et les Alpes. Les aménagements extérieurs sont soignés et cette propriété comporte une piscine. L'endroit est propice à l'habitation à environ 3 km du centre de Genève.

14.2.

Mandat

A la demande de la Chambre de surveillance, le mandat de la présente expertise s'articule selon cinq parties :

1. Prendre connaissance des demandes de nouvelle expertise formée le 9 novembre 2020 par NANT SA, Eric ARNOUX et Nathalie ARNOUX, ainsi que du rapport établi par le premier expert.
2. S'entourer de tous renseignements utiles.
3. Estimer la valeur de l'immeuble situé sur la parcelle No 2173, sise chemin du Nant-d'Avril 19, commune de Cologny.
4. Dresser un rapport écrit de ses opérations, constatations et conclusions en motivant celles-ci de manière circonstanciée dans la mesure où elles s'écartent de celles retenues dans les évaluations précédentes.
5. Déposer ce rapport en trois exemplaires au greffe de la Chambre de surveillance.

Demande de nouvelle expertise

Les demandes de nouvelle expertise se fonde sur le montant de CHF 12'000'000.— comme valeur finale retenue dans l'expertise établie par Monsieur Frédéric HERRERAS, SOLUTION IMMOBILIERE SA.

Ce montant est obtenu avec un prix de terrain estimé à CHF 3'000.—/m², la valeur de la construction du bâtiment principal à CHF 1'300.— par m³ et CHF 1'150.— pour le bâtiment secondaire et le garage, pondérés avec un taux de vétusté de 14 %. Par ailleurs, le coût de la remise en conformité est estimé à CHF 557'510.—.

La présente expertise retient une valeur de terrain de CHF 4'000.—/m². Le coût de construction est estimé à CHF 1'800.—/m³ pour le bâtiment principal vu la densité des locaux sanitaires et la qualité de la construction, avec un taux de vétusté de 10%. Le bâtiment secondaire et le garage sont estimés à CHF 1'700.—/m³, pondérés avec un taux de vétusté de 10%. Le coût de la remise en conformité est relativement semblable, soit 600'000.—.

Enfin, l'estimation des valeurs de la piscine et des aménagements extérieurs sont identiques dans les deux expertises.

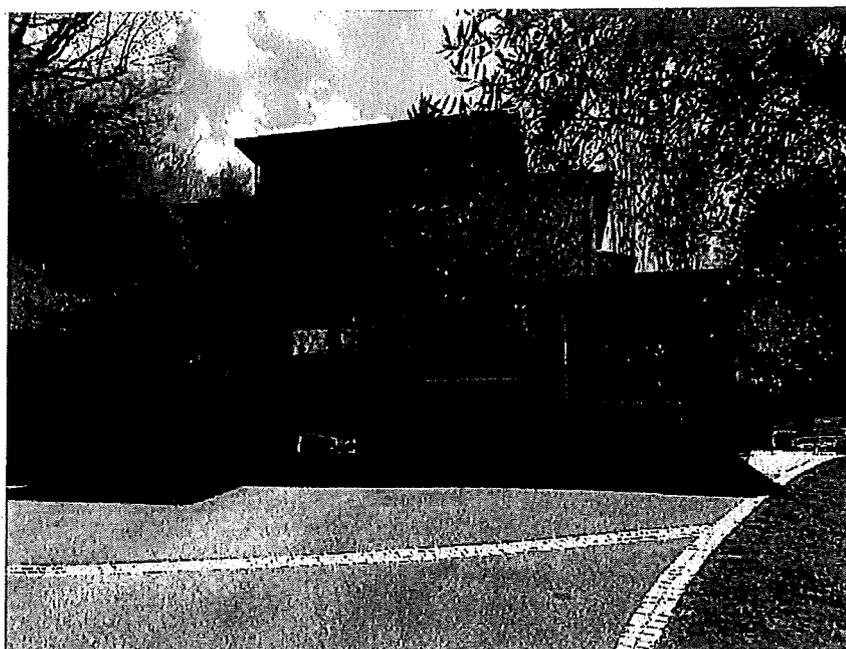
En conclusion la valeur intrinsèque de la présente expertise est de CHF 15'775'000.—, soit une plus-value de CHF 3'775'000.—.

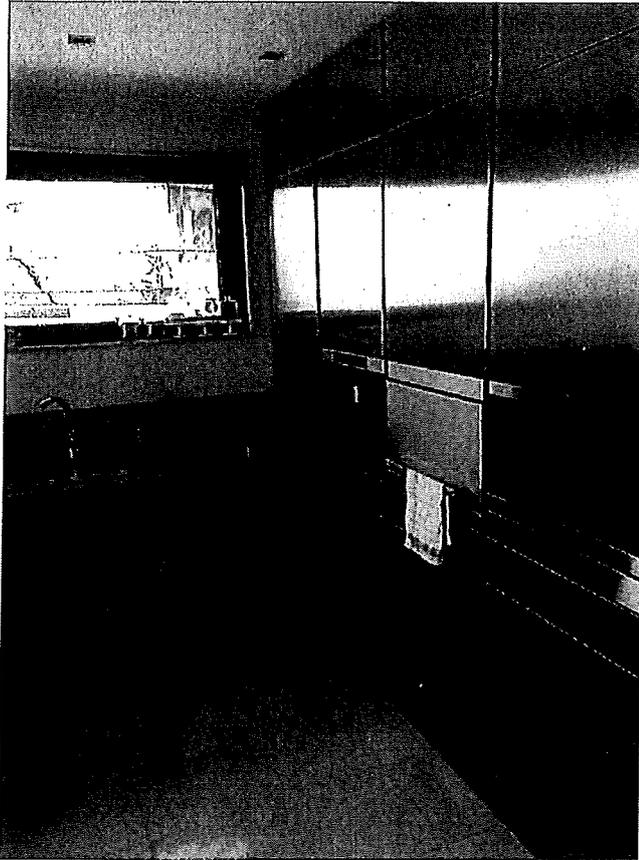
En conclusion, après visite des lieux le 15 avril 2021 en compagnie de Madame Nathalie ARNOUX, l'expert retient la valeur vénale à CHF 15'775'000.— (quinze millions sept cent septante-cinq mille) pour la propriété située 19, chemin du Nant-d'Argent à Cologny, soit la parcelle No 2173, feuille 28 de la commune de Cologny.

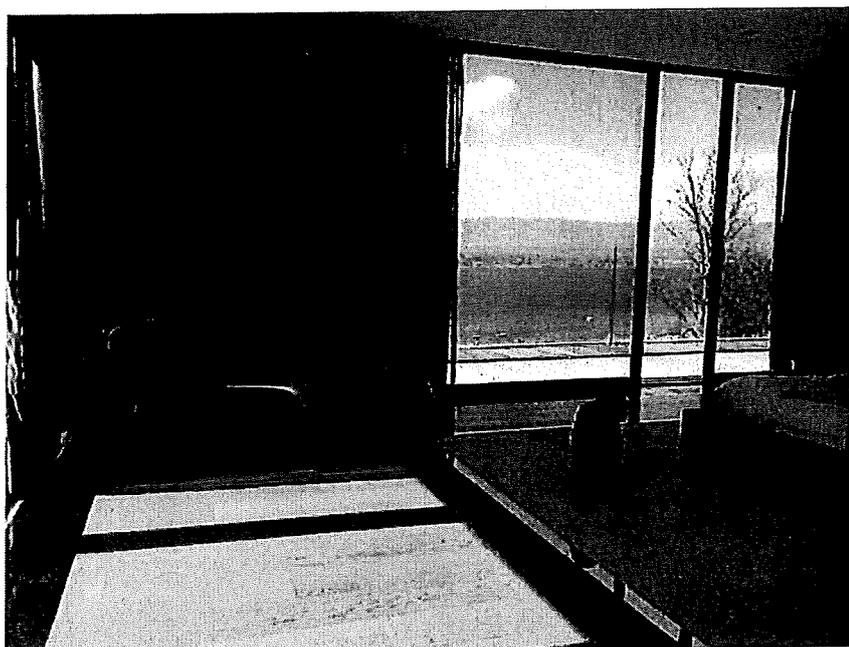
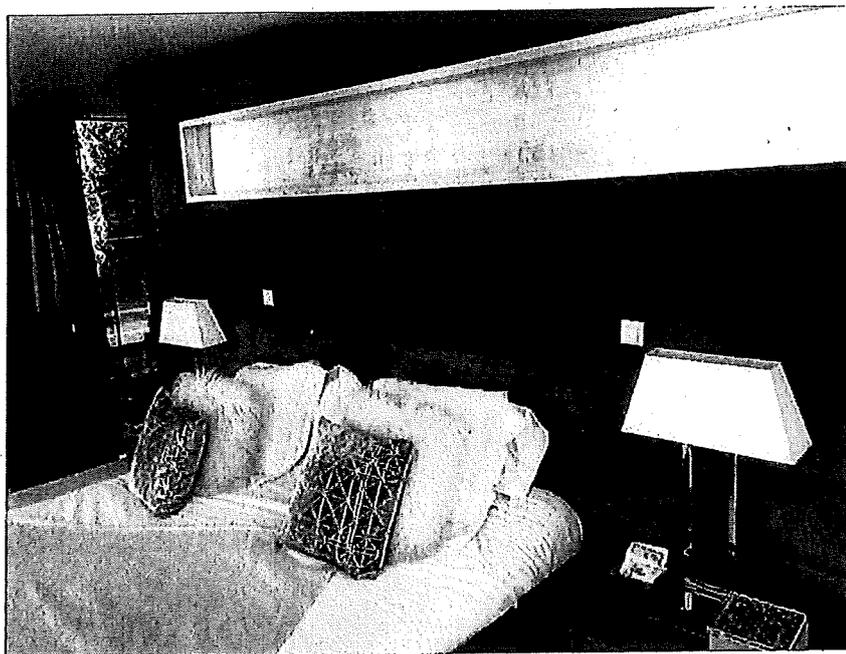
L'expert

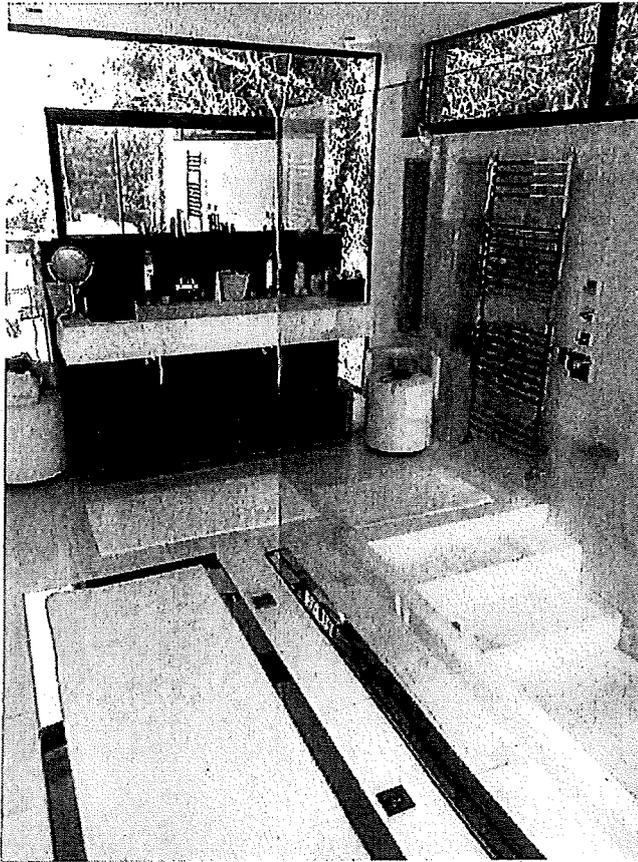


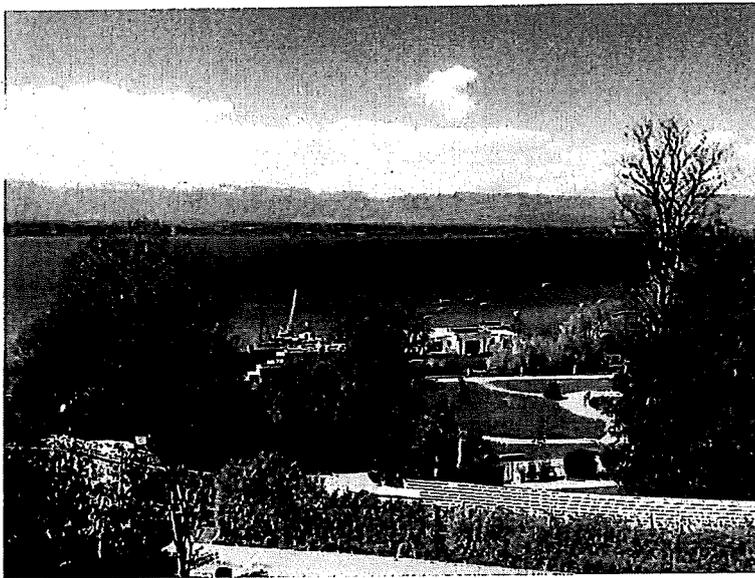
Pierre HILTPOLD
Architecte ETS-EPFZ-SIA



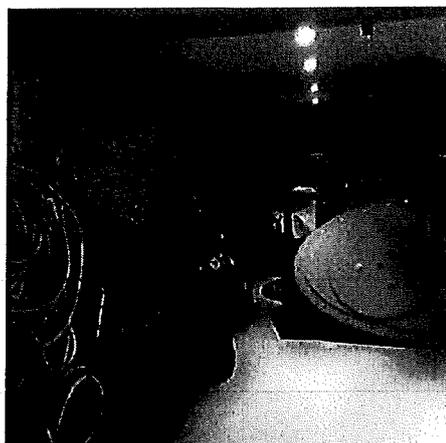
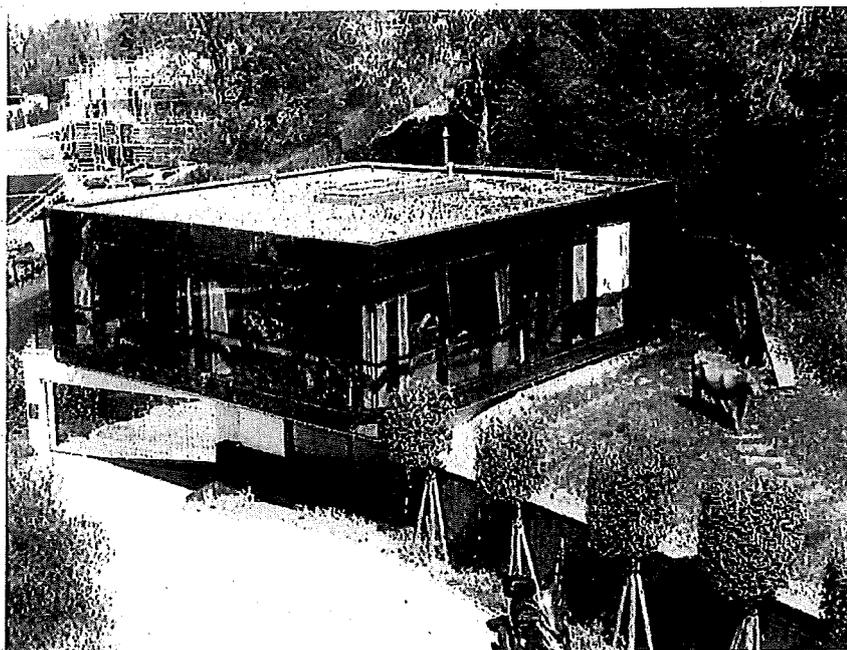


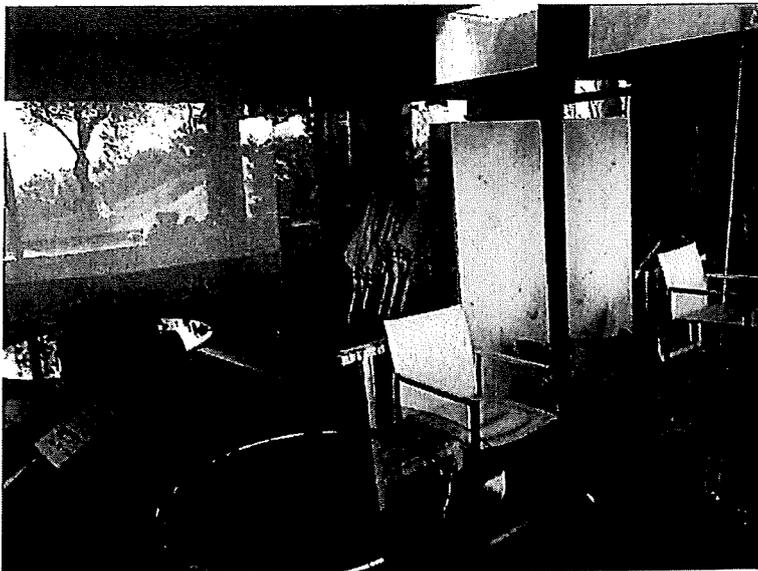
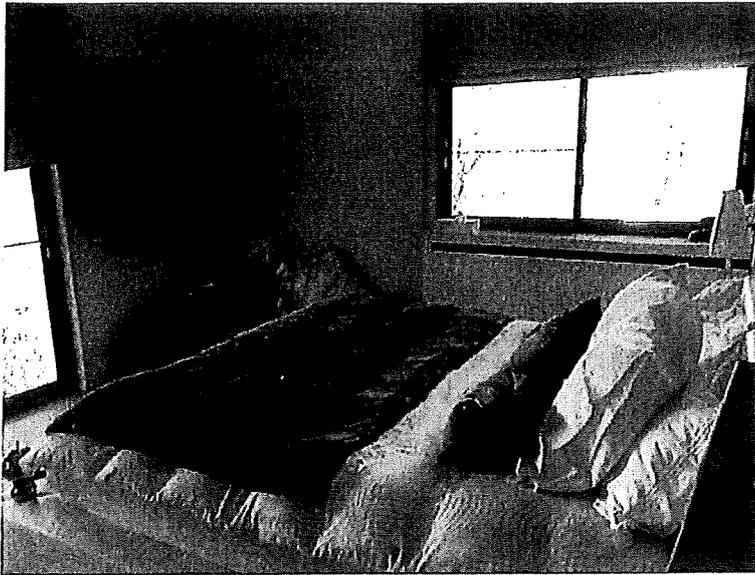












**Extrait de la mensuration officielle et du registre foncier**

Dépourvu de foi publique

Produit le 16.04.2021

Commune:	Cologny (17)		
Immeuble No:	2173	Type: Privé	Surface(m2): 2827
Plan(s) No(s):	28		
Nom Local(locaux):	Ruth		

BATIMENT(S)

No: 1836	Surface (m2 sur parcelle): 125	Surface totale (m2): 125
Destination:	Habitation un logement	

No: B558	Surface (m2 sur parcelle): 258	Surface totale (m2): 258
Destination:	Habitation un logement	
Adresse(s):	Chemin du Nant-d'Argent 19	

BATIMENT(S) SOUTERRAIN(S)

No: 1837	Surface (m2 sur parcelle): 147	Surface totale (m2): 147
Destination:	Autre bât. 20 m2 et plus	

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 17/2173

NANT SA, Siège GENEVE

Extrait du registre foncier Bien-fonds Coligny / 2173



Cet extrait n'a aucun effet juridique.

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6617 Coligny
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	2173
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 86808 66352 39
Surface	2'627 m ² , Mensuration Officielle
Mutation	
Numéro(s) plan(s)	Aucun
Part de surface grevée	
Nom local	Ruth
Couverture du sol	
Bâtiments/Constructions	Bâtiment plus grand que 20 m ² non classé ailleurs, N° bâtiment: 1837 Surface totale 147 m ² (souterrain) Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 1836, 125 m ² Habitation à un seul logement, N° bâtiment: 8558, 258 m ² Chemin du Nant-d'Argent 19, 1223 Coligny

Mention de la mensuration officielle

Observation

Vient de 357 A

7169 du 21.07.2004

Immeubles dépendants

Aucun(e)

Propriété

Propriété Individuelle

NANT SA, société anonyme, GENEVE,

16.06.2011 2011/6159/0 Achat

Mentions

03.10.2014 2014/8607/0

Blocage ID.2014/006801

02.10.2015 2015/9394/0

Blocage ID.2015/009293

Servitudes

23.09.1927 A1322

(D) (Type A) Servitude relative au genre et à la distance des constructions ID.2004/006723, 6762 à charge de B-F Coligny/690

Observation:

Limitation de l'assiette du fonds dominant 17/2390 au périmètre de l'anc. parcelle 290 (P. 11378/2016)

26.09.1940 A1245

(D) (Type C) Passage à pieds ID.2004/015606, 16442 à charge de B-F Coligny/1115

20.02.1995 836

(D) (Type A) Distance et vue droite ID.2004/030895, 31823 à charge de B-F Coligny/2253

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

19.01.2018 2018/507/0

Réquisition de vente ID.2018/000424, R.saisie 4806.4

14.03.2018 2018/2262/0

Saisie(s) définitive ID.2018/001495, R.saisie 4806.5

22.05.2020 2020/6519/0

Séquestre ID.2020/003605

Texte contrat

Servitude, (Type A)

Assiette : zone A5 au plan Rf annexé au RS.

Servitude relative au genre et à la distance des

Voir photocopie annexée au RS.

constructions,
ID.2004/008723, 6762 FD limité à la zone L3.pour 1968-2101, voir BD.

Servitude, (Type C)
Passage à pieds,
ID.2004/015606, 16442
Servitude, (Type A)
Distance et vue drolle,
ID.2004/030895, 31823

Une servitude de passage à talons, la plus étendu.
Assiette : symbole C1 au plan RF annexé au RS

Cette servitude comportera l'interdiction de toutes constructions dans les limites de la zone grevée, étant entendu qu'en cas de constructions à élever dans l'avenir sur les parcelles grevées, les limites de la zone grevée seront considérées comme limites de parcelles pour la calcul des distances et vues drolles exigées par la loi sur les constructions et installations diverses.
Assiette : symbole A7 au plan RF annexé au RS

Droits de gage immobilier

14.02.2003 1356	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 6'375'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, Droit de gage individuel	
16.10.2008 2008/11209/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'000'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiler des cases libres, Droit de gage individuel	
28.06.2010 2010/6232/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 4'465'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiler des cases libres, Droit de gage individuel	
16.06.2011 2011/6160/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 3'550'000.00, 4ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiler des cases libres, Droit de gage individuel	
22.03.2012 2012/2800/0	Porteur BANQUE CIC (SUISSE) SA, société anonyme, GENEVE Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 2'418'000.00, 5ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiler des cases libres, Droit de gage individuel	16.06.2011 2011/6160/0
22.03.2012 2012/2800/0	Porteur SAPEB INVESTISSEMENTS, société anonyme, PARIS Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 1'205'000.00, 6ème rang, Intérêt max. 12%, Annotation: Droit de profiler des cases libres, Droit de gage individuel	22.03.2012 2012/2800/0
22.03.2012 2012/2800/0	Porteur SAPEB INVESTISSEMENTS, société anonyme, PARIS	22.03.2012 2012/2800/0

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 19.07.2020 Aucun(e)

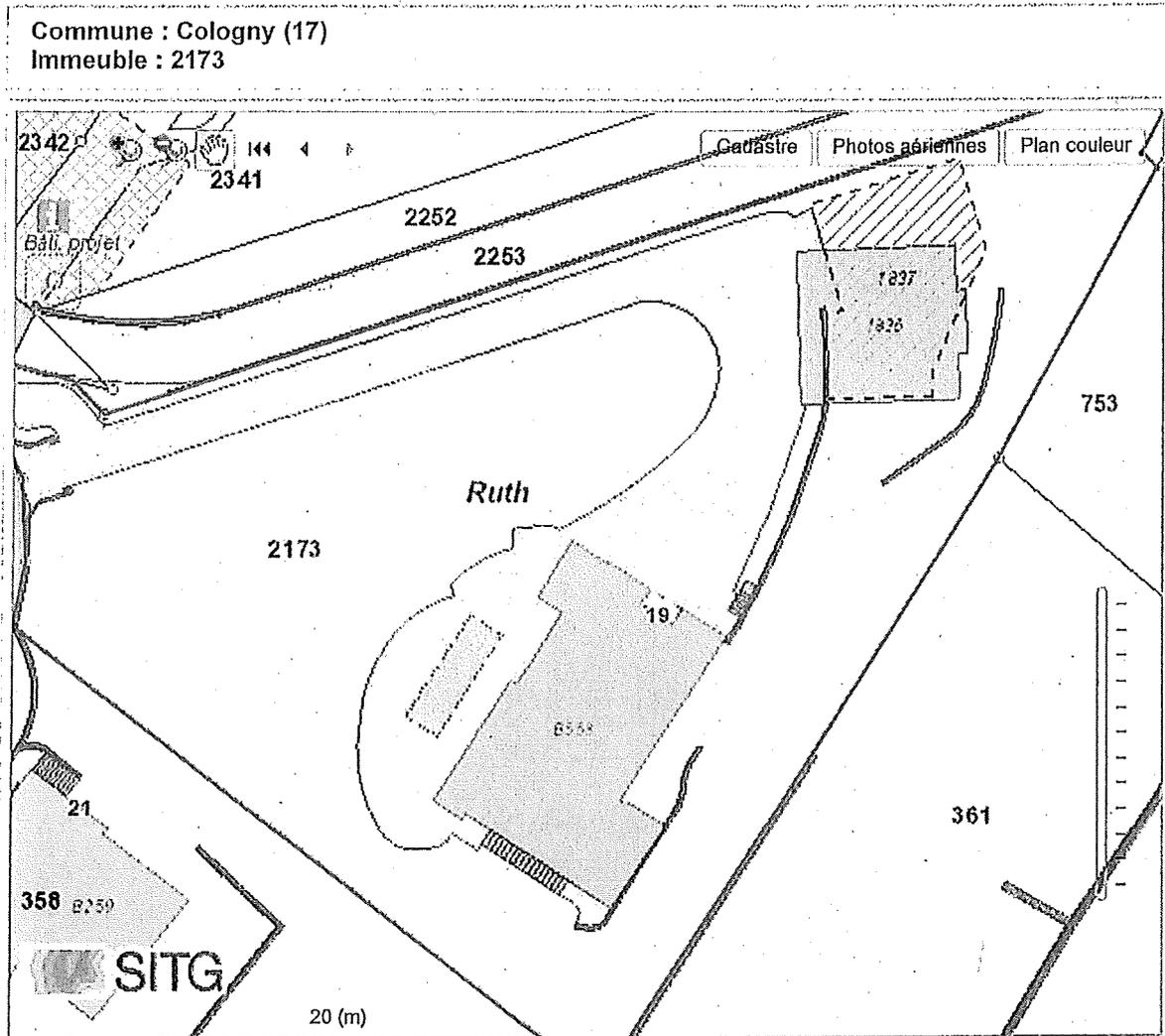
Explications :

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'acte (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
Numéro de radiation
Structure détaillée de la propriété
ID des autres droits
ID des gages immobiliers
Tous les titres de droit
Extrait détaillé des autres droits
Extrait détaillé des gages immobiliers

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché
Non affiché
Affiché
Affiché
Affiché



Commune : Cologny (17)
Immeuble : 2173

