

La présente pièce a été
expédiée le 29.5.24
et réceptionnée au greffe
de la Cour civile le 30.5.24

RAPPORT D'EXPERTISE

Immeuble commercial
Ruelle du Couchant 11
1207 Genève

Parcelle No 2562
Feuille 13
Commune de Genève, section Eaux-Vives

Parcelle No 2566 - dépendance
Feuille 13
Commune de Genève, section Eaux-Vives

Carouge, le 29 mai 2024
HH/cg

1. MANDAT

1.1. Mandant

Le présent rapport d'expertise est établi à la demande de la Cour de Justice, par ordonnance du 1^{er} février 2024, dans la cause A/4234/2023, poursuites 23 112068 L ET 23 279759 N SEQUESTRES 22 071041 M ET 23 070839 A.

1.2. Objet du mandat

1. Prendre connaissance de la demande de nouvelle expertise formée le 20 décembre 2023 par Morry COHEN, ainsi que du rapport établi par le premier expert.
2. S'entourer de tous renseignements utiles.
3. Estimer la valeur de la parcelle n°2562, sise ruelle du Couchant 11, commune de Genève, section Eaux-Vives.
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 l'évaluation précédente.
5. Déposer ce rapport en trois exemplaires au greffe de la Chambre de surveillance.

2. RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX

2.1. Parcelle 2562

2.1.1 Terrain

Parcelle No 2562,
Feuille 13, commune de Genève, section Eaux-Vives, surface de la parcelle m2 151

2.1.2. Bâtiments

Bâtiment No C261, bureaux, surface au sol m2 151

2.1.3. Zone de construction : Zone 2

2.1.4. Coefficient d'utilisation du sol : env. 3.44

2.1.5. Servitudes Servitudes en droit et en charge n'obérant pas la valeur du bien.

2.1.6. Propriétaire : Monsieur Morry COHEN

2.2. Parcelle 2566

2.2.1 Terrain

Parcelle No 2566 - dépendance,
Feuille 13, commune de Genève, section Eaux-Vives, surface de la parcelle m2 244
Copropriété pour 12/100 de la parcelle No 2566, soit une surface de m2 29

3. SITUATION DU BATIMENT

Le bâtiment est situé en bordure de la ruelle du Couchant, au centre-ville sur la rive gauche, dans le quartier de Villereuse. La situation est excellente, les transports publics sont à proximité immédiate de même que les services publics, écoles et commerces. Peu de parkings à proximité immédiate mais parkings publics à proximité, notamment les parkings de Jargonnant et Eaux-Vives 2000.

4. DISPOSITION DU BATIMENT

4.1. Généralités

Il s'agit d'un immeuble commercial construit dans les années 1990 et comprenant trois sous-sols, un rez-de-chaussée, 2 étages sur la partie sud et 4 étages sur la partie nord.

L'immeuble est contigu à d'autres bâtiments au Nord et au Sud de la parcelle.

10. **ESTIMATION DE LA VALEUR DE RENDEMENT**

Revenu locatif brut au 30.11.2023	CHF	287'808.—
A déduire, charges estimées à 15%	CHF	- 43'171.—
Revenu locatif net	CHF	244'637.—
Capitalisation 3,5 %	CHF	6'989'628.—
Valeur de rendement, admis	CHF	<u>6'990'000.—</u>

11. **ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE**

Selon chiffre 8, la valeur vénale est égale à la moyenne arithmétique entre une fois la valeur intrinsèque et une fois la valeur de rendement.

$$\frac{\text{CHF } 6'625'000.— + \text{CHF } 6'990'000.—}{2} = \text{CHF } 6'807'500.—$$

Valeur vénale, admis **CHF 6'810'000.—**

12. **CONCLUSIONS**

12.1. **Remarques liminaires**

Il s'agit d'une propriété constituée de la parcelle n°2562 et de la parcelle n°2566 (dépendance), commune de Genève-Eaux-Vives. Le bâtiment est implanté sur la parcelle n°2562, en bordure de la ruelle du Couchant à Genève. Les commerces, services publics et écoles sont à proximité immédiate.

L'immeuble commercial, construit dans les années 1990, comprend trois sous-sols, un rez-de-chaussée, 2 étages sur la partie sud et 4 étages sur la partie nord.

La construction est d'architecture contemporaine typique des années 1990. L'immeuble est dans un bon état apparent d'entretien compte tenu de son âge.

L'endroit est propice à une activité commerciale, situé dans le quartier de Villereuse. Peu de parkings à proximité immédiate mais parkings publics à proximité, notamment les parkings de Jargonnant et Eaux-Vives 2000. Situation à environ 0,5 km du centre de Genève.

12.2. **Mandat**

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

1. Prendre connaissance de la demande de nouvelle expertise formée le 20 décembre 2023 par Morry COHEN, ainsi que du rapport établi par le premier expert.
2. S'entourer de tous renseignements utiles.
3. Estimer la valeur de la parcelle n°2562, sise ruelle du Couchant 11, commune de Genève, section Eaux-Vives.
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 l'évaluation précédente.
5. Déposer ce rapport en trois exemplaires au greffe de la Chambre de surveillance.

Demande de nouvelle expertise

Valeur intrinsèque

Terrain

L'expertise de M. Rieben prend en considération une valeur du terrain de CHF 14'000.— par m².
L'expertise de Tactica Invest SA considère une valeur du terrain de CHF 20'000.— par m²

La présente expertise retient une valeur du terrain de CHF 17'000.— par m², comprise entre la valeur considérée par M. Rieben jugée trop basse et celle considérée par Tactica Invest SA jugée trop haute.

L'expert considère, tout comme M. Rieben, la surface de 29 m² correspondant à la copropriété pour 12/100 de la parcelle No 2566. Tactica Invest SA n'a pas retenu cette copropriété en dépendance de la parcelle No 2562.

Bâtiment

L'expertise de M. Rieben prend en considération un volume de 3'200 m³ et un prix au m³ de CHF 985.—, incluant un taux de vétusté de 20%.
L'expertise de Tactica Invest SA considère un volume de 3'685 m³ et un prix au m³ de CHF 1'200.— sans indication de la vétusté.

L'expert considère un volume de 3'430 m³, calculé à partir des éléments en sa possession (sans plans de l'état existant) et un prix au m³ de CHF 1'200.—, avec un taux de vétusté de 20%, soit un prix en l'état de CHF 1'200.— x 0,80 = CHF 960.— par m³.

Aménagements extérieurs et raccordement

L'expertise de M. Rieben n'indique aucune valeur pour les aménagements extérieurs et raccordements, tout comme l'expertise de Tactica Invest SA.

L'expert considère un montant de CHF 100'000.— en l'état pour les différents raccordements de l'immeuble.

Frais

L'expertise de M. Rieben prend en considération des frais à hauteur de 6% des coûts de construction.
L'expertise de Tactica Invest SA ne considère aucun frais.

La présente expertise retient des frais à hauteur de 5% des coûts de construction; inférieurs à ceux compris par M. Rieben, jugés trop hauts.

Valeur de rendement

Revenu locatif

L'expertise de M. Rieben prend en considération un revenu locatif brut au 30.11.2023 de CHF 287'808.—, établi par le Comptoir Immobilier et admet des charges à hauteur de 18%, ce qui correspond à un revenu locatif net de CHF 236'003.—

L'expertise de Tactica Invest SA considère un revenu locatif brut de CHF 279'714.—, sans indication de date hormis celle admise de l'expertise (29.06.2022).

La présente expertise retient, tout comme M. Rieben, le revenu locatif brut au 30.11.2023 de CHF 287'808.—, établi par le Comptoir Immobilier mais admet en revanche des charges à hauteur de 15%, inférieure à celles considérées par M. Rieben, jugées trop hautes. Le revenu locatif net considéré est de CHF 244'637.—.

Taux de capitalisation

L'expertise de M. Rieben prend en considération un taux de capitalisation de 4,25%.
L'expertise de Tactica Invest SA considère un taux de capitalisation de 3,5%.

La présente expertise retient, tout comme Tactica Invest SA, un taux de capitalisation de 3,5% sur le revenu locatif net.

Valeur vénale

L'expertise de M. Rieben prend en considération une valeur vénale égale à la valeur de rendement et fixe une valeur de réalisation correspondant à 90% de la valeur vénale.
L'expertise de Tactica Invest SA considère une valeur vénale égale à la moyenne arithmétique entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

La présente expertise retient, tout comme Tactica Invest SA, une valeur vénale égale à la moyenne arithmétique entre la valeur intrinsèque et la valeur de rendement.

En conclusion, après visite extérieure des lieux et tous calculs faits et en réponse au mandat donné, l'expert fixe les valeurs des parcelles No 2562 et No 2566 (dépendance) - Genève-Eaux-Vives comme suit :

Valeur intrinsèque
(six millions six cent vingt-cinq mille)

CHF 6'625'000.—

Valeur de rendement
(six millions neuf cent nonante mille)

CHF 6'990'000.—

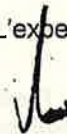
Valeur vénale
(six millions huit cent dix mille)

CHF 6'810'000.—

Vu la qualité du bien immobilier, son emplacement de premier ordre et la situation particulière du marché immobilier genevois, une transaction immobilière pourrait se réaliser à des conditions financières supérieures.

Bon gage immobilier.

L'expert



Hugues HILTPOLD
Architecte EAUG-AGA-SIA









