

Rapport d'estimation immobilière

Mandat remis par l'Office des Poursuites et Faillites du district d'Hérens, par M. Philippe Rapalli, préposé, dans le cadre d'une vente forcée.



Parcelle n°4048, sise sur Commune de Vex

Valeur de liquidation : Fr. 16'000.-

(valeur vénale Fr. 19'000.- +/- 10%)

Table des matières

	Page
1. Description du mandat	3
2. Situation	5
3. Photo Google Earth	6
4. Descriptif parcelle / éléments pouvant influencer la valeur	7
4.1 Plan cadastral et de zone d'affectation	7
4.2 Possibilités de développement	8
4.3 Zone de danger	9
4.4 Site pollué, amiante et radon	9
4.5 Droits réels et risques juridiques	9
4.6 Risques économiques	9
4.7 Autres risques/problèmes	9
4.8 Atouts	9
5. Détermination de la valeur de l'objet	10
5.1 Méthodologie	10
5.2 Valeur du terrain	10
6. Valeur vénale	11
7. Valeur de liquidation	11

1. Description du mandat

Mandant	Office des Poursuites et Faillites du district d'Hérens
Propriétaire	Monsieur Paul Micheloud
Objet du mandat	Parcelle n° 4048 de 635 m ² sise sur Commune de Vex Il s'agit d'un terrain actuellement colloqué en zone réservée
But du mandat	Détermination de la valeur de liquidation dans le cadre d'une vente forcée

La valeur de liquidation prend appui sur la valeur vénale (voir définition ci-après). Cependant un abattement est admis pour prendre en considération que la mise en vente a été requise par un créancier et qu'il ne s'agit dès lors pas d'une vente faite par un vendeur consentant sur le marché libre. De plus, l'objet sera finalement cédé au plus offrant.

Définition de la valeur vénale selon la Chambre suisse d'Experts en estimations immobilières :

La valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans un acte privé par un vendeur consentant à un acquéreur non lié au vendeur à la date de l'expertise, étant donné que le bien est proposé sur le marché libre, que les conditions de celui-ci en permettent une cession normale, et qu'une période suffisante pour la négociation de la vente, compte tenu de la nature du bien, a été respectée.

Date de visite	L'objet du mandat n'a pas fait l'objet d'une visite au vu de la situation
Documentation*	Extraits du Registre Foncier Plan de zone Plan non homologué zones futures Plan cadastral Cadaastre des sites pollués et dangers naturels Photos

** Les documents mis en évidence en gras sont reproduits dans les annexes.*

La soussignée affirme réaliser son mandat en toute impartialité et indépendance.

Le présent document est basé sur les informations et la documentation remises par les parties liées au mandat ou par diverses instances privées ou publiques, en partant du principe que ces dernières sont correctes et complètes. Elles ne sont cependant nullement garanties par l'experte.

La validité de ce rapport est d'environ une année dès la date de l'expertise, sauf en cas de forte évolution économique ou légale. Toute modification doit faire l'objet d'une mise à jour de la valeur.

Le présent document est destiné à l'usage exclusif du mandant et ne peut servir à d'autres fins que celles pour lesquelles l'experte a été mandatée (cf. but du mandat).

La valeur établie ne comprend pas les droits de mutation.

Au vu de la situation exceptionnelle sans précédent liée à la pandémie de Covid-19, l'évolution des valeurs n'est actuellement pas connue. Même si à l'heure actuelle aucun impact n'est considéré, il n'est pas totalement exclu que la valeur puisse varier sensiblement si la situation devait persister encore plusieurs mois.

2. Situation

Les terrains se situent en contre-bas de la route menant aux Masses depuis la Route de Mayens.

Parcelles en pente.



Définition des îcones :

<input checked="" type="checkbox"/> Shopping/service	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtimens publics	<input checked="" type="checkbox"/> Trafic
<input checked="" type="checkbox"/> Pharmacie	<input checked="" type="checkbox"/> Église	<input checked="" type="checkbox"/> Train
<input checked="" type="checkbox"/> Bancomat	<input checked="" type="checkbox"/> Police	<input checked="" type="checkbox"/> Tram/bus
<input checked="" type="checkbox"/> Poste	<input checked="" type="checkbox"/> École, uni	<input checked="" type="checkbox"/> Télécabine
<input checked="" type="checkbox"/> Magasin	<input checked="" type="checkbox"/> Hôpital	<input checked="" type="checkbox"/> Parking
<input checked="" type="checkbox"/> Station-service	<input checked="" type="checkbox"/> Administration	

3. Photo Google Earth



Vue parcelle n°4048 depuis le Sud

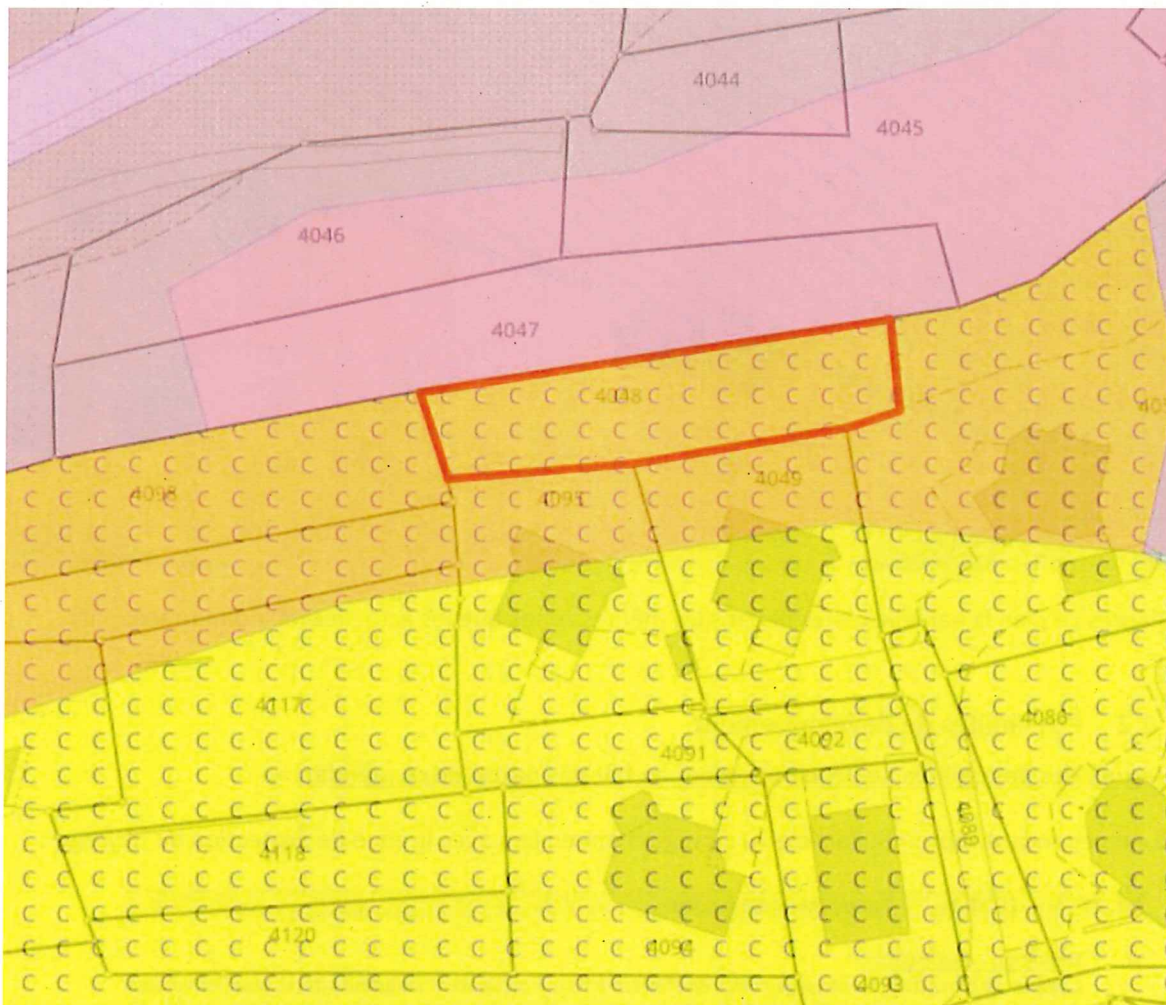
Au vu de la nature des biens, aucun descriptif technique n'est établi.

La parcelle ne bénéficie pas d'un accès.

4. Descriptif parcelle / éléments pouvant influencer la valeur

4.1 Plan cadastral et de zone d'affectation

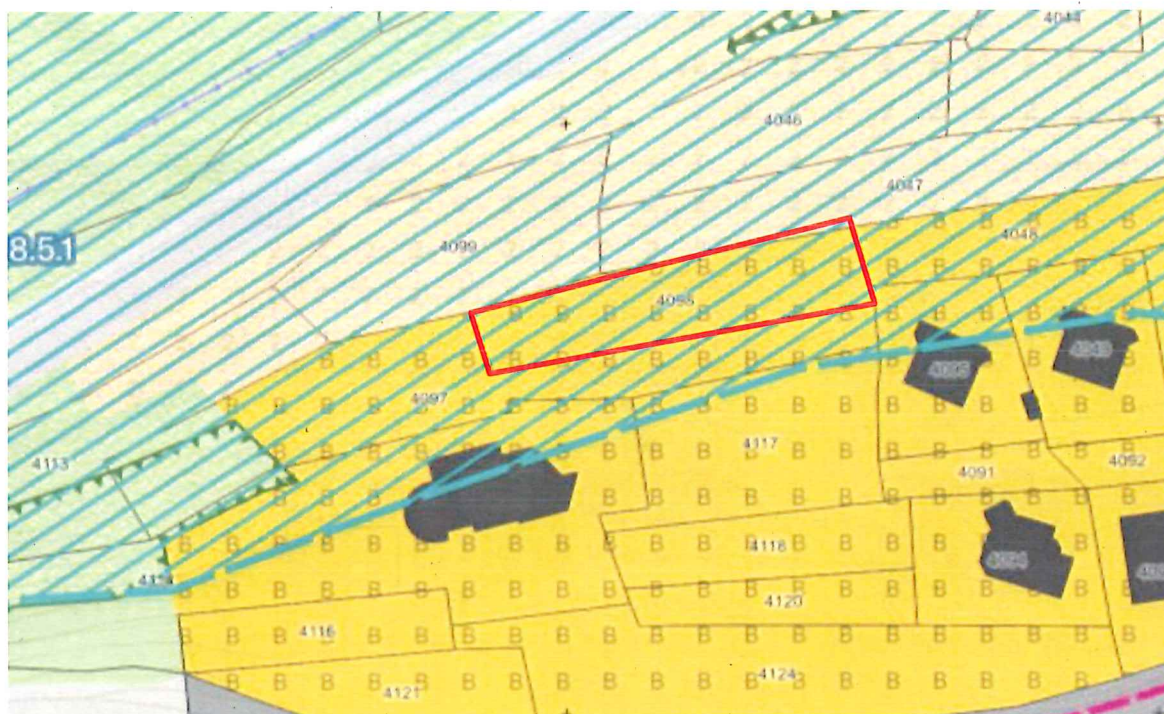
La parcelle est actuellement en zone réservée. Cependant elle est colloquée en « zone habitation faible densité C » ainsi qu'en « zone de protection du paysage ».



La Commune de Vex a instauré des zones réservées au sens de l'article 27 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LATL) et de l'article 19 de la Loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT).

L'avant-projet PAZ (plan d'affectation de zones) et RCCZ (règlement communal des constructions et des zones) est en consultations dans les services cantonaux, selon les informations indiquées sur le site de la Commune de Vex.

L'avant-projet pour la parcelle concernées est le suivant :



D'après ce plan la parcelle resterait dans les mêmes zones que les actuelles (cf. point précédent).

4.2 Possibilités de développement

L'étude des possibilités de développement ne fait pas partie de ce mandat. ».

Il est cependant reproduit l'article 70 du règlement en lien avec la zone de protection du paysage :

Art. 70 ZONE 24 Zone protection paysage

a) Définition - destination :

La zone de protection du paysage comprend les terrains qui présentent un grand intérêt pour les valeurs paysagères et la conservation des paysages représentatifs en raison de leur beauté, de leur rareté, de leur signification culturelle ou de leur valeur pour la détente.

Le territoire communal comprend des zones de protection du paysage d'importance cantonale pour « la falaise de Ronquo-Sinlio » et « la falaise et pinède de Chindy-Clochette-Sutor » et d'importance locale pour les secteurs aux lieux dits « Plan Thyon », « Tsermetta » ainsi que le torrent du Croux.

b) Mesures de protection et de gestion :

1. Les paysages de la vallée, subalpin et alpin:

- Toutes modifications sensibles du caractère et de l'aspect général des paysages est en principe interdit. Seules les constructions et les installations nouvelles étroitement liées à l'exploitation agricole et sylvicole peuvent être autorisées si les mesures d'intégration ont été prises dans le respect des valeurs paysagères mise sous protection.
- Les transformations, rénovations des bâtiments agricoles et sylvicoles peuvent être autorisées pour autant qu'ils ne portent pas atteinte au paysage et n'en compromettent pas l'équilibre.
- Dans tous les cas les travaux de construction, modification, et de rénovation feront obligatoirement l'objet d'un préavis du service cantonal concerné et d'une autorisation de l'Autorité cantonale compétente.

c) Le degré de sensibilité au bruit:

Le degré de sensibilité au bruit est de III (DS:III) selon l'article 43 de l'OPB.

Il apparaît dès lors que cette parcelle, bien que située en zone à bâtir, ne paraît pas être constructible. La densité pourrait cependant être transférée à une parcelle voisine.

4.3 Zone de danger

La parcelle n'est pas située en zone de danger.

4.4 Site pollué, amiante et radon

Les parcelles ne sont pas répertoriées comme site pollué (source : Cadastre en ligne du Canton du Valais).

Au vu de la nature des bien-fonds (terrain), tout risque lié à l'amiante est exclu.

Le radon est un gaz radioactif naturel, incolore et inodore. Il provient de la désintégration naturelle du radium que l'on trouve partout dans le sol. A l'extérieur, le radon est si dilué qu'il ne constitue pas un problème, mais à l'intérieur sa concentration peut atteindre des valeurs élevées. Il peut être dangereux pour la santé. Lorsque l'étanchéité entre le terrain et le bâtiment est bonne, les risques de concentration élevée de radon sont faibles. Dans le cas contraire, des mesures de protection efficaces et souvent simples existent : par exemple colmater les fissures, rendre les passages de conduites étanches, etc. (source : www.ne.ch).

Le site se trouve dans une zone à risque moyen (10-20%).

4.5 Droits réels et risques juridiques

Il est admis que la mention inscrite (accessoires) n'a pas d'impact sur la valeur du bien-fonds.

La parcelle ne bénéficie pas d'un accès ou d'une servitude de passage inscrite. Il en sera tenu compte dans la valeur.

4.6 Risques économiques

Pas de risque détecté.

4.7 Autres risques/problèmes

Même si un accès pouvait être négocié avec les voisins, la forme de la parcelle et la zone de protection du paysage ne permettent pas un développement.

4.8 Atouts

Cette parcelle pourrait servir de surface d'agrément aux propriétaires voisins, voire leur permettre un transfert de densité.

5. Détermination de la valeur de l'objet

5.1 Méthodologie

Dans le cadre du mandat confié, la valeur vénale doit être déterminée.

La parcelle, bien qu'étant située en zone à bâtir, ne peut pas être bâtie au vu de la zone de protection du paysage. Elle peut servir de surface d'agrément pour les parcelles voisines et sa densité peut potentiellement être transférée.

La valeur du terrain est estimée selon un prix en Fr./m².

5.2 Valeur du terrain

Attendu que la parcelle n'est pas constructible bien que située en zone à bâtir, il est admis une valeur d'agrément uniquement. Le nombre d'acquéreur potentiel est très restreint ; effectivement seul un voisin pourrait être intéressé attendu que cette dernière ne dispose pas d'accès.

Au vu de ces éléments, la valeur de cette parcelle est admise comme surface d'agrément et potentiel à Fr. 30.-/m², soit un total de Fr. 19'000.- (arrondi).

6. Valeur vénale

La valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus (cf. définition complète sous point 1). Au vu de l'affectation et des caractéristiques de l'objet, la valeur déterminante est la valeur du terrain déterminée ci-dessus, soit :

Fr. 19'000.-

Une marge d'appréciation de +/- 10% peut être admise.

7. Valeur de liquidation

Pour la détermination de la valeur dans le cadre d'une vente forcée, un abattement est généralement appliqué afin de considérer que l'immeuble sera vendu « à tout prix ». Dans le cas ici étudié, un abattement de 15% (au vu de l'affectation « terrain » du bien) est appliqué soit (arrondi):

Fr. 16'000.-

NB. Les valeurs ci-dessus sont déterminées dans le cadre d'une procédure de vente forcée mais il ne s'agit en aucun cas de la mise de départ qui sera fixée par le créancier lors de la vente aux enchères. De plus, le prix final de vente peut différer sensiblement.

Dans le cas où aucun voisin n'est intéressé, la valeur de ce terrain pourrait être assimilée à du terrain agricole.

Sion, le 2 février 2022


Sandra Crettenand
Experte brevetée

ANNEXES

Extrait du registre foncier , Affaire 2018/4178/0 du 25.05.2018 07:45

Bien-fonds Vex / 4048

Tenue du registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un "*" ne jouissent pas de la foi publique.

Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6089 Vex
No immeuble: 4048
E-GRID: CH 70103 09652 46
Parcelle de dépendance:
Nom local: Argilly
No plan: 48
No parcelle: Selon le registre foncier
Surface: 635 m2, provisoire : L'exacltitude des surfaces et des limites n'est pas garantie.
Mutation:
Genre de culture: *pré, champ / champ, 635 m2
Bâtiments:
Mentions de la mens. officielle:
Taxes bâtiments:
Taxes bien-fonds: CHF 7'620.-
Observations:

Propriété:

Propriété individuelle
Micheloud Paul, 15.01.1919 de Charles

07.02.1969 7378 Achat OP

Mentions:

05.12.1995 21713

Accessoires (art. 805 al. 2 CC) v.PJ

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profitent des cases libres voir droits de gages immobiliers)

25.05.2018 2018/4178/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / avec immeubles
s/Héremence
en faveur de Office des poursuites et faillites du
district d'Hérens, Vex

Observations: sur part successorale de Micheloud Ronald de Paul

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS



Département de l'économie, de l'énergie et du territoire
Service des registres fonciers et de la géomatique
Registre foncier de Sion

Departement für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung
Dienststelle der Grundbuchämter und der Geomatik
Grundbuchamt Sion

Extrait du registre foncier , Affaire 2018/4178/0 du 25.05.2018 07:45

Bien-fonds Vex / 4048

Tenue du registre foncier: fédérale Forme de registre foncier: fédérale
Mensuration officielle: fédérale

*Attention: les indications marquées d'un * ne jouissent pas de la foi publique.*

Droits de gages immobiliers:

05.12.1995 21713 Rang 1, Hypothèque nominative, CHF 420'000.-,
HM, ID.2008/000487, Profite des cases libres, Droit
de gage collectif avec Vex/2436.
* Créancier : Banque Cantonale du Valais, Sion

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 18 juin 2018: Aucune

L'introduction du Registre foncier informatique a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent toutefois **pas de modification matérielle du contenu des inscriptions.**

Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

Extrait du registre provisoire

