



BF ARCHITECTURE  
& TECHNIQUE DU BÂTIMENT

## RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

<b>Mandant</b>	Office des poursuites
<b>Propriétaire</b>	M. Claude Alain Bressoud
<b>Adresse de l'objet</b>	Rue du Village 13 / 1899 Torgon (Revereuilaz)
<b>Parcelle de base</b>	1396 / 221m <sup>2</sup>
<b>Usage actuel</b>	Logement

---

<b>Valeur Vénale</b>	pour une part de	100% Fr	164 000.00
----------------------	------------------	---------	------------

---



Client Office des poursuites  
 Date de la visite 11 janvier 2023  
 informations Commune de Vionnaz  
 Agences immobilières régionales

**Situation**

Adresse Rue du Village 13 1899 Torgon  
 Commune Vionnaz  
 District Monthey  
 Canton Valais

Altitude 1000 m  
 Habitants 2 400  
 Ecoles primaires à Vionnaz, secondaires à Vouvry  
 Impôts taux 1.10 indexation 150%  
 Transports publics Transport publics du Chablais  
 Situation Au sommet du hameau de reveureulaz  
 Zone Vieux Village  
 Indice pas d'indice  
 Particularité / situation -

**Parcelle**

<b>N° 1396</b>	Plan N° 18	Lieu dit "Reveureulaz"	surface totale	<b>193 m2</b>
			surface bâtie	52
			solde	141
			habitation	
			jardin	

**Surfaces et volumes**

Surface totale du lot (balcon, couvert 1/2 et terrasses 1/3) **86.00 m2** S/A 416

<b>Surface habitable (nette)</b>	<b>68.54 m2</b>	SUP	68.54 m2
<i>appartement</i>	<i>68.54 m2</i>	SUS	17.46 m2
<i>balcon 1/2 - terrasses 1/3</i>	<i>0.00 m2</i>	SD	0.00 m2
		SI	0.00 m2
		SE	0.00 m2

Volume du lot, **398 m3** S/A 1492  
 Nombres de pièces 3.5

**Vétusté**

Année de construction 1900  
 Années de transformation et rénovations 2012 Cuisine  
 2010 Rev murs et sols  
 2010 Salle de bain  
 2010 Electricité

# Bâtiment

Aménagements ext.	Accès principal Accès privé Place Terrain Dénivelé Stabilisation Décoration	communal dalles dallage herbe terrain à forte déclivité murs en pierres naturelles		
Eléments extérieurs	Façades Ferblanterie Couverture Avants toits Menuiseries Vitrage Fermetures extérieures	crépies galvanisé tuile imprégné bois double à deux vantaux volets		
Structure générale	Construction murs Planchers Toiture Isolation façade Isolation toiture	pierre, moellons solivage et planchers deux pans aucun aucune	-	-
Chauffage	Production Distribution	électrique accumulateurs et convecteurs	bois bûches	-
Sanitaire	Eau potable Eau chaude Eaux usées	réseau électrique égoûts et step		-
Raccordements	Gaz Electricité Téléphone Télé-réseau	équipé équipé A proximité		
Aisance	places de parc ext places de parc int.	0		
Remarques	Pas de place de parc			

## Descriptif

## Equipements et revêtements

### Surface utile principale

Cuisines					
SUP (nette)		16 m2			
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond
Cuisine 1	15.99 m2	207.00 m	carrelage	peinture	boisé et solivage
	agencements	agencée	cuisson 1	cuisinière	
	Faces	massif	cuisson 2	-	
	plan de travail	granit	plaques	vitrocéram	
	Evier	céramique	ventilation	décorative	
	nettoyage	lave vaisselle	froid	réfrigérateur intégré	

### Surface utile principale

Salles d'eau					
SUP (nette)		4 m2			
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond
Salle de bain 1	4.23 m2	2.26 m	lino	crépi et boisé	boisé
	cuvette de wc			-	
	lavabo	agencé		-	
	douche	buses		-	

### Surface utile principale

Locaux					
SUP (nette)		53 m2			
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond
Séjour	17.23 m2	2.10 m	parquet laminé	boisé	bois et poutres
Chambre 1	13.85 m2	2.19 m	parquet laminé	boisé	boisé
Bureau	3.71 m2	2.20 m	parquet laminé	boisé	boisé
Dégagement	4.89 m2	2.16 m	parquet laminé	boisé	boisé
Chambre 2	12.86 m2	2.17 m	parquet laminé	crépi et boisé	boisé

### Surface utile secondaire

Locaux					
SUS (nette)		17 m2			
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond
cave	17.46 m2	1.91 m	terre battue	crépis	bois et poutres

Remarques

Garage sur parcelle 5251 (SBP 15m2 H 2.18m) pris en compte directement dans l'estimation

### Surface d'installation

Locaux					
SI (nette)		0 m2			
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond
Boiler dans la cave					

### Surface des extérieurs

Locaux					
SE (nette)		0 m2			
	surface	haut. moy.	surface	haut. moy.	
balcons			terrasses		

### Surface de dégagement

Locaux					
SD (nette)		0 m2			
	surface	haut. moy.	sol	murs	plafond

**Valeur Réelle**

## Valeur à neuf

A- Habitation surface utile principale	SUP	72.76 m2	à Fr	2 000.00	Fr	145 522.00
B- Habitation surface utile sec. et inst.	SUS+SI	17.46 m2	à Fr	1 200.00	Fr	20 955.60
C- Balcons et terrasses	SEP	0.00 m2	à Fr	800.00	Fr	-
D- place de parc ext ( <i>compris dans aménagements ext</i> )		0.00 m2	à Fr	-	Fr	-
E- place de parc int. ( <i>parking collectif</i> )		0.00 m2	à Fr	-	Fr	-
F- Garage sur parcelle		15.00 m2	à Fr	-	Fr	-
					Fr	-
Alentours et aménagements	100.0%	141.00 m2	à Fr	80.00	Fr	<u>11 280.00</u>
					Fr	<u>177 757.60</u>

## Frais accessoires

Total des bâtiments sans alentours et aménagements		166 477.60 Fr	à	6%	Fr	9 988.66
			Fr	à	Fr	-

## Somme des valeurs à neuf, frais acc. inclus

Fr 187 746.26

## Moins-values (en % de la valeur à neuf y-compris les frais accessoires)

A- Habitation surface utile principale		154 253.32 Fr		26.00%	Fr	40 105.86
B- Habitation surface utile sec. et inst.		22 212.94 Fr		26.00%	Fr	5 775.36
C- Balcons et terrasses		0.00 Fr		26.00%	Fr	-
D- place de parc ext ( <i>compris dans aménagements ext</i> )		0.00 Fr		26.00%	Fr	-
E- place de parc int. ( <i>parking collectif</i> )		0.00 Fr		26.00%	Fr	-
F- Garage sur parcelle		0.00 Fr		26.00%	Fr	-
					Fr	-
Alentours et aménagements		11 280.00 Fr		26.00%	Fr	2 932.80
Somme des déductions de vétusté					Fr	<u>48 814.03</u>

## Valeur intrinsèque, frais accessoires inclus

Fr 138 932.23

## Valeurs du terrain

Valeur relative du terrain y-compris les frais de viabilisation, des travaux préparatoires et des aménagements extérieurs grâce auxquels la construction a pu être réalisée:

Valeur relative du terrain selon CS	3.90	24.38 %
Restent en tant que somme des valeurs à neuf		75.63 %

<u>187 746.26</u>	x	<u>24.38</u>	Fr	60 513.26
		75.63		

## Valeur réelle

Fr 199 445.49

## Valeur réelle arrondie

Fr **199 000.00**

**Valeur Locative sur la base d'une location annuelle**

A- Habitation surface utile principale	SUP	72.76 m2	à Fr	180.00	Fr	13 096.98
B- Habitation surface utile sec. et inst.	SUS+SI	17.46 m2	à Fr	-	Fr	-
C-Balcons et terrasses	SEP	0.00 m2	à Fr	-	Fr	-
D- place de parc ext (compris dans aménagements ext)		0.00 m2	à Fr	-	Fr	-
E- place de parc int. (parking collectif)		0.00 m2	à Fr	-	Fr	-
F- Garage sur parcelle		15.00 m2	à Fr	-	Fr	-
						<hr/>
						Fr 13 096.98

**Taux de capitalisation****Taux d'intérêt de base**

Capital étranger	80 %	à	6.0%	4.80 %
Capital propre	20 %	à	1.0%	0.20 %
				<hr/>
				5.00 %

**Majoration des frais**

A- Frais d'exploitation (impôts fonciers et taxes)	faible	0.10 %
B- Frais d'entretien (primes d'ass. frais de maintien en état)	moyen	0.70 %
C- Risques locatifs (Qualité de construction, l'usure)	moyen	0.30 %
D- Frais de gérance (propre ou externe)	propre	0.10 %
E- Réserves pour rénovations cycliques	selon % DVT	0.73 %

**Facteurs de corrections**

A- Compensation part du terrain	En rapport avec classe de situation	-	0.39 %	
B- Prévision d'une augmentation de la valeur	Tendance positive du marché	-	0.39 %	
C- Risque de dépréciation	Tendance négative du marché		0.00 %	
				<hr/>

**Taux de capitalisation**

6.15 %

**Valeur de rendement**

Valeur locative totale (estimée)	Fr	13 096.98
Taux de capitalisation		<hr/> 6.15 %
Valeur de rendement (valeur locative en Fr. : taux de capitalisation en %)	Fr	213 098.59

**Valeur de rendement arrondie****Fr 213000.00**

## Valeur vénale ou marchande

La valeur vénale est pour sa part étroitement liée :

- A- Aux types de bâtiments
- B- Aux possibilités d'utilisation
- C- Aux fluctuations du marché immobilier

Sur la base des éléments précédents la valeur vénale en tant que valeur pondérée sera plus proche de la valeur réelle que de la valeur de rendement, pour se situer approximativement à:

Valeur réelle	2 x	199 000.00	Fr	398 000.00
Valeur de rendement (Location annuelle)	1 x	213 000.00	Fr	213 000.00
Valeur de rendement (Location hebdomadaire)	0 x	0.00	Fr	-
			Fr	611 000.00
			Fr	203 666.67

### Déductions

Pour vente forcée en rapport avec la situation de l'immeuble	10%	-Fr	20 366.67
		Fr	183 300.00

### Diminution de valeur

défaut d'entretien	10%	-Fr	18 330.00
		Fr	164 970.00

<b>Valeur vénale</b>	<b>100%</b>	<b>Fr</b>	<b>164 000.00</b>
----------------------	-------------	-----------	-------------------

Observations:

Le présent rapport est établi selon la théorie d'estimation de l'AEC avec toutes les réserves usuelles et les soussignés certifient qu'ils n'ont omis aucune information connue d'eux pouvant influencer la valeur de l'objet.

Vionnaz  
3 mars 2023

François Bressoud  
Architecte Dipl. EAAL / HES-SO



Surface de terrain ST m2		193.00 m2		rapport	100.00%
Surface bâtie SB		52.00 m2			
Surface des abords SA		141.00 m2			
Surface des abords aménagés		141.00 m2		rapport	100.00%
Surface des abords non aménagés		0.00 m2			
Surface de plancher SP		130.74 m2			100.00%
Surface nette SN		90.22 m2			69.01%
Surface utile SU		90.22 m2			69.01%
Surface utile principale SUP		72.76 m2	55.65%		
Surface utile secondaire SUS		17.46 m2	13.36%		
Surface de dégagement SD		0.00 m2			0.00%
Surface d'installation SI		0.00 m2			0.00%
Surface de construction SC		40.52 m2		estimation	30.99%
Surface de construction porteuse SCP		32.42 m2			
Surface de construction non porteuse SCN		8.10 m2			
Surface externe de plancher SEP		0.00 m2			0.00%
balcons		0.00 m2			
terrasses		0.00 m2			
	SP+SEP		SN-SEP		
Surface brute	130.74 m2	Surface nette	90.22 m2	SEP (balcon, couvert ½ et terrasses ⅓)	
Aisance			0.00 m2		
places de parc ext	0		0.00 m2		
places de parc int.	0		0.00 m2		

année de construction 1900  
 âge 123

		Admis	Age	moy.	Fact.	Total	Age en % DVT	
<b>Gros œuvre 1</b>		4	419	104.8	1	105	346%	87%
Construction en sous œuvre	150+ sans pression d'eau	1	150	123			82%	
Canalisations	150+ intérieure	1	150	123			82%	
	50+ extérieure	1	50	50			100%	
Gros œuvre 1 (Construction porteuse)	150+	1	150	123			82%	
Structure portante en acier	100+ protégée		150				0%	
Joints	10/20 exposé		20				0%	
<b>Gros œuvre 2</b>		3	160	53.3	2	107	300%	100%
Couverture de toit	40/60 incliné	1	60	60			100%	
	20/40 plat		40				0%	
Revêtement de façade	30/50 bois exposé		50				0%	
	40/60 protégé	1	60	60			100%	
Menuiserie extérieure	20/40 selon situation	1	40	40			100%	
<b>Installations</b>		5	122	24.4	4	98	303%	61%
installation électrique	30/50 selon prescriptions	1	50	50			100%	
Parties électromécaniques	10/20		20				0%	
Conduites sanitaire et chauffage	20/40 galvanisée eau normale	1	40	40			100%	
Chaudière centrale poêle	15/30		30				0%	
Brûleurs	10/20		20				0%	
Appareils sanitaires	30/50 céramique	1	50	10			20%	
Appareils électriques app. de cuisine	10/20 selon qualité	1	20	11			55%	
Equipements, cuisine	25/40 selon matériel	1	40	11			28%	
<b>Aménagements</b>		6	78	13.0	3	39	260%	43%
Revêtements de sol	30/80 parquet - planchers		80				0%	
	20/30 parquet synthétique	1	30	13			43%	
	20/30 linoléum	1	30	13			43%	
	15/25 pvc, novilon		25				0%	
	30/50 carrelage	1	50	13			26%	
Revêtements de parois	10/15 textiles		15				0%	
	40/60 céramique	1	60	13			22%	
	30/50 boiseries	1	50	13			26%	
	10 papier peint		10				0%	
	10 peinture	1	10	13			100%	
<b>TOTAL</b>						348	290%	
<b>MOYENNE</b>						35	73%	
<b>Déduction de vétusté</b>							<b>26.00%</b>	

A- Qualité de la localité	CS	4
B- Qualité d'exploitation	CS	6
C- Qualité de situation	CS	4
D- Infrastructures	CS	2.5
E- Condition du marché	CS	3

<b>Moyenne</b>	<b>CS</b>	<b>3.90</b>
----------------	-----------	-------------

## Notation

A-D-E = 1 à 10

B = 1 à 8

C = 1 à 9

A : de lieu isolé (hameau, métairie) à centre ville commercial (grande cité suisse) et stations de vacances

B : hors zone, (CUS bas) à zone noyau, (CUS élevé)

C : mal approprié à situation hautement exclusive, excellente vue , ensoleillement

D : pas de communication, écoles et commerces éloignés à excellente situation lieu très fréquenté en ville

E : Aucune demande à demande très importante

Photos



Séjour



Cuisine



Dépagement



Chambre 1



SDB 1



SDB 1



Chambre 2

Photos



cave



## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Vionnaz / 1396

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: 6158 Vionnaz  
No immeuble: 1396  
E-GRID: CH 62343 75230 40  
Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Revereulaz  
No plan\*: 18  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 193 m2  
Mutation\*: 16.10.2020 2020/4241/0 Modification de limites / Mut. No 2216  
Genre de culture\*: jardin, 141 m2  
Bâtiments\*: \* habitation, No. bât. 546, 52 m2  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 48'920.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 3'525.-  
Observations\*:

---

### Propriété:

Propriété individuelle  
Bressoud Claude Alain, 24.01.1973 de Gérald 09.12.2009 7249 Partage successoral

---

### Mentions:

Aucune

---

### Servitudes:

Aucune

---

### Charges foncières:

Aucune

---

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

Aucune

---

### Droits de gages immobiliers:

13.02.2001 15758	Rang 1, Obligation hypothécaire au porteur, CHF 123'000.-, Intérêt max. 10%, ID.2016/000639, Droit de gage individuel. EREID: CH97740000000155158687	09.12.2009 2009/7249/0 Reprise de dettes
	Porteur : UBS SA, Monthey	16.10.2020 2020/4241/0 Report 15.06.2001 15832 Changement de créancier

## Extrait du registre foncier

Bien-fonds Vionnaz / 1396

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

Attention: les indications marquées d'un <sup>\*\*</sup> ne jouissent pas de la foi publique.

### Droits de gages immobiliers:

07.04.2014 2014/1591/0	<b>Rang 2, Cédule hypothécaire de registre, CHF 125'000.-, Intérêt max. 10%, ID.2016/000640, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.</b> EREID: CH9774000000155158990 Créancier hypothécaire UBS Switzerland AG, Zürich (IDE: CHE-412.669.376)	16.10.2020 2020/4241/0 Report  20.01.2020 2020/232/0 Changement de créancier
29.09.2014 2014/4812/0	<b>Rang 3, Cédule hypothécaire de registre, CHF 43'000.-, Intérêt max. 10%, ID.2016/000641, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel.</b> EREID: CH9774000000155159183 Créancier hypothécaire UBS Switzerland AG, Zürich (IDE: CHE-412.669.376)	16.10.2020 2020/4241/0 Report  20.01.2020 2020/232/0 Changement de créancier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 20 octobre 2022: Aucune

L'introduction informatisée 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 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.

1870 Monthey, le 20 octobre 2022, 15:00/debmus

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

225003

1. 20.



*debmus*