

Rapport d'expertise immobilière

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



Habitation avec garage

Parcelles n° 1422 et 1446, Commune d'Héréence

Route de Mâche 6 à Prolin, 1987 Héréence

Valeur de liquidation : Fr. 375'000.-

1. Description du mandat

Mandant	Office des Poursuites et Faillites du district d'Hérens
Propriétaire	Les 3 Trèfles SA
Objet du mandat	Parcelle n° 1422 de 495 m² Parcelle n° 1446 de 135 m² (places de parc) Sises sur Commune d'Hérémence Il s'agit d'une habitation avec garage (ancien café de la Rosablanche).
Surface habitable	Environ 285 m ² Comme il est d'usage en Valais, il s'agit d'une surface brute. Cette dernière été calculée à l'aide d'un laser-mètres sur place (surface nette additionnée des murs). Il est relevé qu'un ratio de 15% a été appliqué. Ne s'agissant pas d'un relevé précis, une réserve d'usage est émise à ce sujet. Cependant cette surface est indiquée à titre Informatif, la valeur pour un tel bien se calculant par le biais du volume.
Volume	924 m ³ Le volume a été transmis par la Commune d'Hérémence (SIA 116). Aucune calculation n'a été effectuée sur place, une réserve d'usage est dès lors émise.
Date construction	1948
Date rénovation	Inconnues
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.

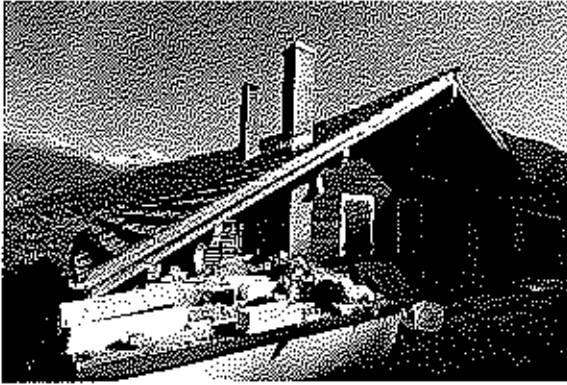
Définition de la valeur vénale selon la Chambre suisse d'Experts en estimations immobilières :

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 a été visité le 3 octobre 2019 en compagnie de M. Rapail
Documentation	Extraits du Registre Foncier* Plan cadastral Cadastre des sites pollués et dangers naturels Photos *Les éléments en gras sont reproduits dans les annexes

3. Reportage photos et description technique

Structure Immeuble



Façade Ouest



Garage



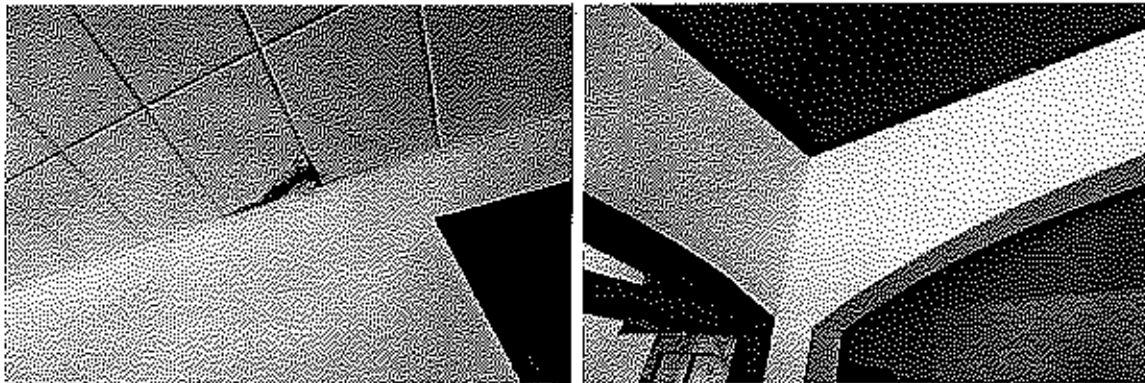
Façade Est



Façade Sud et terrasse



Fenêtre bois/vitrage simple









Coulures constatées

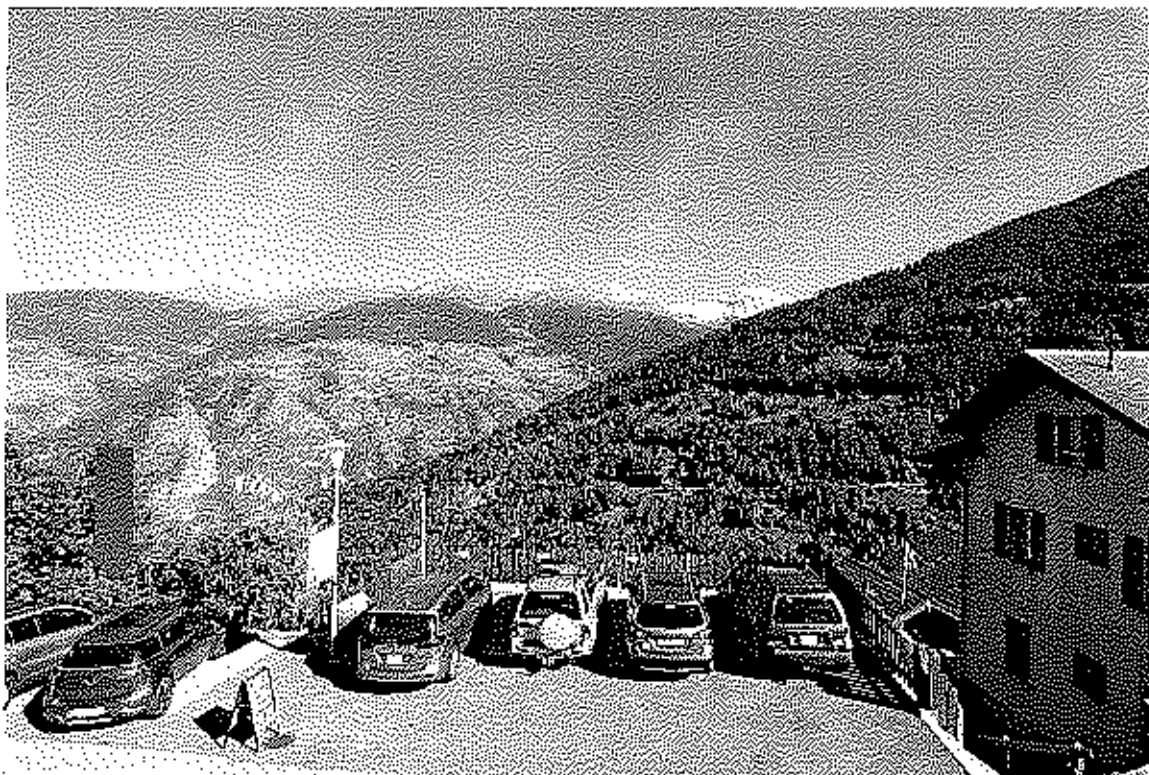
		Etat
<i>Structure</i>	Maçonnerie et madrier	
<i>Isolation</i>	Non inspectée (pas aux normes)	
<i>Façades</i>	Madrier et crépi	
<i>Ferblanterie</i>	Cuivre	
<i>Fenêtres</i>	Bois (plusieurs carreaux cassés)	
<i>Vitrage</i>	Simple principalement ou double non isolant	
<i>Stores ou volets</i>	Bois	
<i>Toiture/charpente</i>	En bois, à deux pans	
<i>Couverture</i>	Tuiles mécaniques	

L'état général de l'immeuble peut être qualifié de moyen à mauvais. Des traces de coulures sont visibles à l'intérieur de la maison. L'entretien n'a pas été fait de manière optimale.

Information concernant l'état :

-  Bon état, bien entretenu
-  Bon état, bien entretenu mais vétuste
-  Etat moyen, à rénover à moyen terme.
-  Etat moyen, à rénover à court terme
-  Mauvais état, à rénover/travaux urgents
-  Non inspecté

Extérieurs et environnement



Vue depuis l'étage (Est) et 2 places de parc (flèche)



Pré



Arrière de la maison (Ouest)

Etat

<i>Vue</i>	Belle vue sur les montagnes environnantes
<i>Accès</i>	Donnant directement sur une route cantonale (visibilité un peu restreinte)
<i>Terrasse/jardin</i>	Terrasse au rez sup. en dalles
<i>Aménagements ext.</i>	Pré, murs
<i>Nuisances</i>	Route
<i>Places de parc</i>	2-3 places de parc goudronnées (en face du chalet) et un garage

Intérieur et technique

Distribution bâtiment

<i>Rez inférieur</i>	Entrée, cuisine, séjour, salle à manger, salle de douche, cave
<i>Rez supérieur</i>	Sortie terrasse, buanderie, dégagement, 4 chambres, salle de bains, local technique
<i>Etage</i>	Dégagement, 4 chambres, 1 bureau
<i>Combles</i>	Galetas



Cuisine



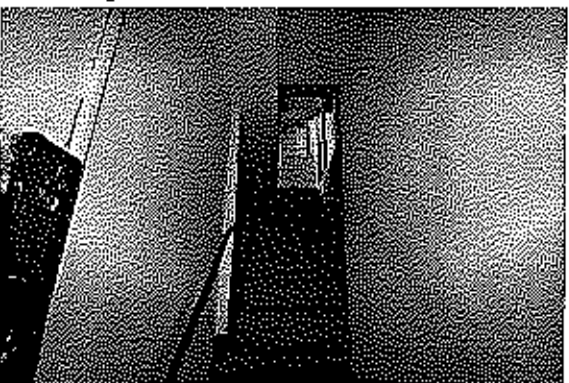
Séjour



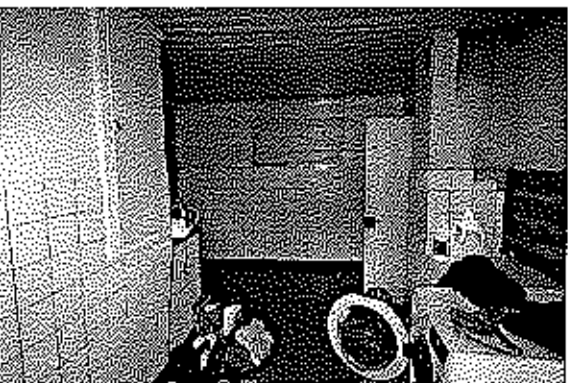
Salle à manger



Salle de douche



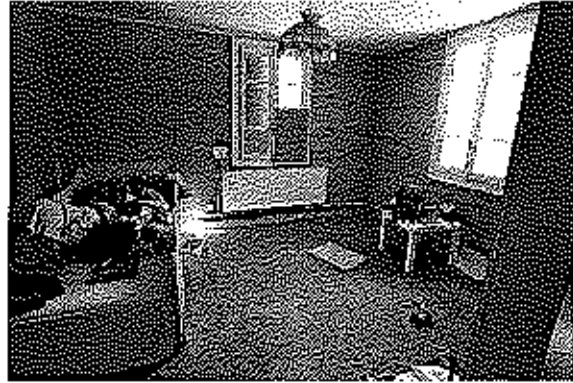
Accès au rez sup.



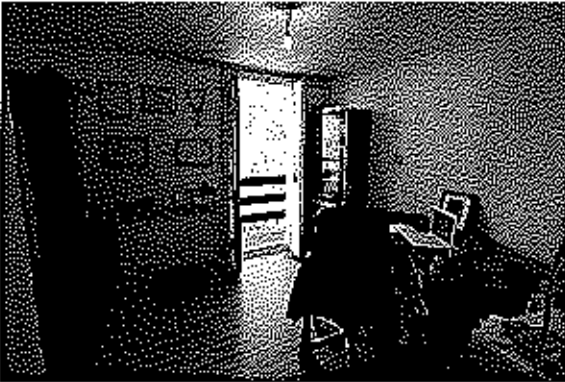
Buanderie



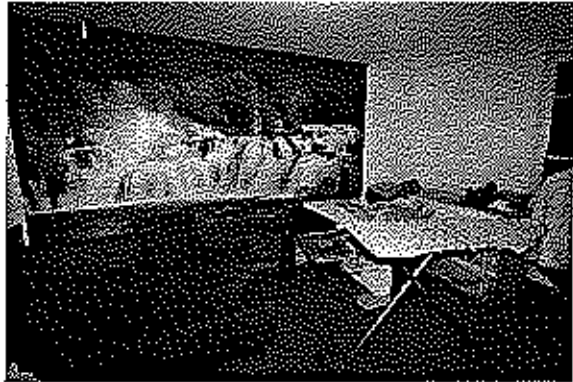
Dégagement



Chambre rez sup.



Bureau/chambre rez sup.



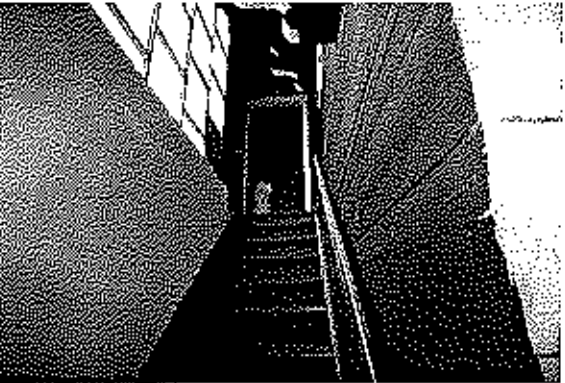
Chambre rez sup.



Salle de bain rez sup.



Local technique – chaudière bois



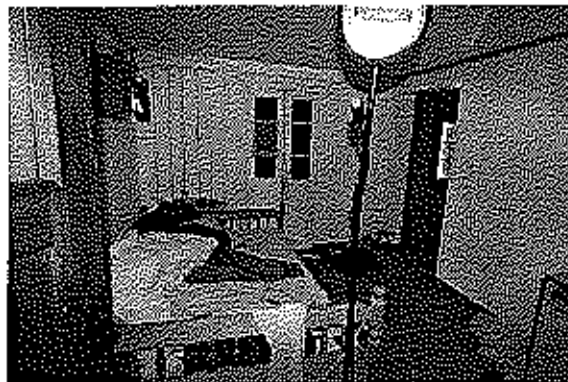
Accès à l'étage



Dégagement



Chambre étage



Chambre étage



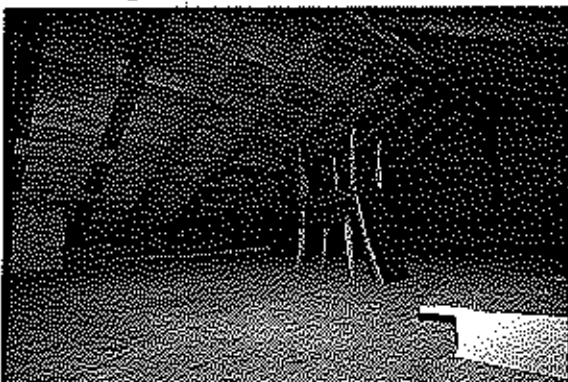
Chambre étage



Chambre étage



Chambre/bureau étage



Galetas

Le chalet mériterait une rénovation quasi complète.

En cas de vente, il est obligatoire d'effectuer un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) si le dernier n'a pas été effectué dans les 5 dernières années. Le bien ayant été acheté en 2016, le contrôle devrait avoir été effectué et être encore valable. Une réserve est cependant émise car aucune information en ce sens n'a été transmise.

4. Descriptif parcelle / éléments pouvant influencer la valeur

4.1 Plan cadastral et de zone d'affectation



Les parcelles sont colloquées en « zone des villages (DS III) ».

4.2 Possibilités de développement /finalisation des travaux

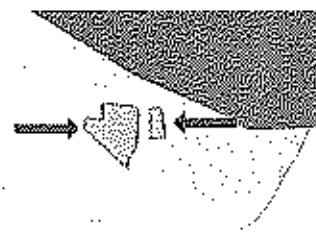
L'étude des possibilités de développement ne fait pas partie de ce mandat.

4.3 Zone de danger

Les parcelles sont inscrites en zone de danger « glissement permanent / tassement » de degré faible.

Au vu du faible risque, cela n'a pas d'impact sur la valeur du bien.

Les parcelles ne sont pas colloquées dans une autre zone de danger (source : Cadastre en ligne du Canton du Valais).



4.4 Site pollué, amiante et radon

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

Au vu de la date de construction (1948), il est possible que certains matériaux contiennent de l'amiante (utilisée jusqu'en 1991). Seule une expertise établie par un professionnel peut le déterminer. Faute d'information, aucune péjoration n'est prise en considération.

L'art. 30, lettre e) de l'Ordonnance sur les constructions (OC), précise qu'en cas de travaux soumis à autorisation, de démolition ou transformation et portant sur des immeubles construits avant 1991, un diagnostic de présence d'amiante pour la partie du bâtiment concernée par les travaux doit être joint à la demande.

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 faible (1%-10%) et tout risque paraît exclu.

4.5 Droits réels et risques juridiques

Les extraits du Registre Foncier ne laissent apparaître aucune inscription susceptible de faire varier la valeur du bien hormis les annotations en relation avec la saisie. Les détails des inscriptions n'étant pas connus de l'experte, une réserve d'usage est cependant émise.

Le marché de montagne a connu un fort ralentissement dès 2007 (crise financière) qui s'est accru en 2012 suite aux votations concernant la Lex Weber (Loi sur les résidences secondaires) ainsi que la LAT (Loi sur l'aménagement du territoire). Cependant, à terme, la Lex Weber est plutôt à considérer comme un avantage pour les propriétaires ne bénéficiant pas de la mention « résidence principale » car il n'est plus possible de construire de nouvelles résidences secondaires (+20% part de résidences secondaires sur la Commune). Cependant, il n'est pas possible de savoir quand le marché va évoluer. Le chalet n'est cependant pas dans une zone considérée comme « touristique » (vente à des non-résidents pas possible).

4.6 Autres risques/problèmes

La route cantonale passe juste devant la maison. La sortie du garage (visibilité) peut être compliquée.

Le bâtiment est très vétuste et nécessite de gros travaux à court terme afin qu'il soit habitable. La chaudière à bois paraît en mauvaise état. Lors de la visite il n'y avait pas de chauffage.

4.7 Atouts

Jolie vue.

Groupe	Age estime	Pondération	Total (ans)
Gros-œuvre 1	70	1	70
Gros-œuvre 2	60	2	120
Aménagements	40	3	120
Installations	30	4	120
		10	430

Age économique moyen (total divisé par la pondération) **43 ans**

Courbe de Ross	Vétusté (en %)	Durée de vie (ans)	Vétusté annuelle
Durée de vie du bâtiment		100	
Bon état	30.75%		0.72%
Mauvais état	43.00%		1.00%

La vétusté retenue s'élève à **43%** soit par année **1.00%**

5.3 Calcul de la valeur intrinsèque

Suite à l'étude effectuée sur cet objet, la valeur intrinsèque est déterminée comme suit :

Terrain

La surface utile à la construction correspond à la surface des deux parcelles soit 630 m².

La valeur du terrain est calculée par le biais de l'incidence foncière. Cette dernière correspond à la part du terrain par rapport à la valeur globale de l'objet (valeur à neuf) pour une situation donnée. Dans le cas ici étudié, elle est admise comme suit (arrondie à 8%):

Classe de situation bâtiments habitations		
A - Situation	1	Isolé
B - Affectation	2	Zone résidentielle simple
C - Situation habitation	2	Nuisances (route)
D - Accessibilité	1	Ecole et commerces éloignés
E - Situation du marché	1	Demande illimitée
Déduction	-1	Microsituation
	6	/ 5 = 1.2
-> soit une incidence foncière de 8.11%		

Le prix en Fr./m² dépend dès lors de ce qui est érigé sur la parcelle.

Coût construction	La valeur de remplacement du bâtiment se fonde sur le volume du bien et non pas de sa surface. Le coût de construction à neuf du chalet est admis à Fr. 650.-/m ³ au vu du volume et des matériaux d'époque utilisés.
Vétusté selon point 5	La vétusté de l'objet est admise à 43% au vu de la date de rénovation.
Aménagements ext.	La valeur des aménagements extérieurs pour les deux parcelles est prise en considération à Fr. 70.-/m ² , sur la surface non bâtie de 459 m ² .
Vétusté	La vétusté est admise également à 43%.
Frais secondaires	Admis à hauteur de 4% du coût de construction.
Vétusté	La vétusté est admise à 25% car une partie de ce frais ne subit pas de dépréciation (par ex. taxes).
Travaux urgents	Au vu de l'état, des travaux urgents de Fr. 20'000.- (couverture, éventuelle révision de la chaudière, etc.).

Le calcul de la valeur Intrinsèque est le suivant :

	Unité	CHF unité	Valeur à neuf	Part	Vétusté CHF	%	Valeur Intrinsèque
Terrain							
Surface utile à la construction	630 m ²	90	56 700	3%	-	-	56 700
Chalet							
Valeur de remplacement à neuf	924 m ³	650	600 600	84%	43%	-258 258	342 342
Aménagements extérieurs							
Surface non bâtie	459 m ²	70	32 130	5%	43%	-13 816	18 314
Frais secondaires							
	4 %	600 600	24 024	3%	25%	-6 006	18 018
TOTAL			713 454	100%	-278 080		435 374
Travaux urgents							20 000
TOTAL Y COMPRIS TRAVAUX URGENTS							415 374

Soit une valeur intrinsèque arrondie à Fr. 415'000.-.

6. Valeur vénale

La valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus (cf. définition complète sous point 1). Aucune valeur d'amateur n'est définie dans le présent document. La valeur vénale correspond donc à la valeur calculée ci-dessus, soit :

Fr. 415'000.-

Une marge d'appréciation de +/-10% peut être admise au vu de la spécificité du bien et du marché actuel de montagne. Cette valeur ne comprend pas le mobilier.

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 10% (au vu de l'affectation du bien) est appliqué soit :

Fr. 375'000.-

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.

Sion, le 11 novembre 2019


Sandra Crettenand
Experte brevetée