



Rapport d'évaluation immobilière

Mandant(s) :

Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, par M. Fabrice Rapalli, Préposé

Immeuble(s) :

Route de la Laiterie 75a, 1955 Mayens-de-Chamoson

Type(s) d'objet(s) :

Maison mitoyenne

Date de l'évaluation :

06.03.2025



1 Résumé

Type d'objet	Maison mitoyenne	Adresse	Route de la Laiterie 75a, 1955 Mayens-de-Chamoson
Objectif du mandat	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de poursuite.		
Valeur de liquidation	340'000 CHF		
Remarques	--		

Table des matières

1	Résumé	2	3.3.2	Inventaires de protection	11
2	Description du mandat	3	3.3.3	Autres aspects et risques juridiques	11
2.1	Mandat	3	3.4	Aspects et risques techniques	12
2.2	Ethique et déontologie	4	3.4.1	Descriptif technique et état général	12
2.3	Validité et réserves	4	3.4.2	Risques techniques	13
2.4	Sources d'informations	5	4	Evaluation	16
3	Description de l'objet	6	4.1	Méthodologie	16
3.1	Description générale	6	4.2	Vétusté	16
3.2	Aspects et risques situationnels	8	4.3	Valeur intrinsèque	18
3.2.1	Situation	8	5	Conclusions	20
3.2.2	Plan cadastral et plan d'affectation	9	6	Annexes	21
3.2.3	Autres enjeux situationnels	9	6.1	Photographies	21
3.3	Aspects et risques juridiques	11	6.2	Extrait(s) du registre foncier	24
3.3.1	Droits réels	11			

2 Description du mandat

2.1 Mandat

Mandant(s)	Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, par M. Fabrice Rapalli, Préposé
Propriétaire(s)	M. Crittin Joseph Conrad (1/2) Mme Crittin Marie Solange (1/2)
Mandataire	READ conseil immobilier Sàrl Affiliations : USPI (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier) / SVIT (Association suisse de l'économie immobilière)
Experts	Grégoire Crettaz Expert breveté Affiliations : CEI (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / SIV (Association suisse des estimateurs immobiliers) / MRICS-Evaluateur certifié (Royal Institution of Chartered Surveyors) / Membre du collège d'experts du Tribunal cantonal valaisan. Danick Yerly Expert breveté Affiliations : CEI (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / SIV (Association suisse des estimateurs immobiliers) Emilie Blanc Experte junior en estimations immobilières
Objectif	Déterminer la valeur vénale de l'objet.
Contexte	Poursuite.
Définition de la valeur vénale	« 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. » (source : glossaire de la CEI – Chambre suisse d'Experts en estimations Immobilières). Cette valeur peut être assimilée à la notion de valeur de marché (Swiss Valuation Standards).
Définition de la valeur de liquidation (vente forcée)	La valeur de liquidation (vente forcée) se repose sur la définition de la valeur vénale avec l'hypothèse supplémentaire que le temps pour la vente est excessivement court et que les démarches de commercialisation sont inadéquates, en comparaison de la durée et des mesures de promotion nécessaires pour obtenir le meilleur prix dans le marché. Le vendeur peut aussi être contraint ou obligé. (source : glossaire de la CEI – Chambre suisse d'Experts en estimations Immobilières)
Hypothèses spéciales	--

2.2 Ethique et déontologie

Compétences	L'immeuble a été évalué par des experts qualifiés qui se sont conformés aux meilleures pratiques recommandées et publiées par les associations dont ils sont membres (CEI, SIV, RICS).
Indépendance	Les experts soussignés attestent de leur parfaite neutralité et objectivité dans l'élaboration du présent rapport. Ils confirment n'avoir détecté aucun conflit d'intérêt avec l'/les objet(s).
Confidentialité et publication	Le présent document a été établi exclusivement pour l'Office des Poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, représenté par M. Fabrice Rapalli, Préposé, dans le cadre d'une procédure de vente aux enchères. Il ne peut être ni copié, ni reproduit. Les experts excluent toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient faire du présent document.

2.3 Validité et réserves

Validité	Les conclusions détaillées dans le présent rapport sont valables à la date d'établissement de celui-ci en considérant les conditions qui prévalent à cette date. Toute modification substantielle ou toute évolution économique ou légale importante nécessite d'effectuer une mise à jour de l'évaluation.
Réserves légales	Le présent rapport est basé sur les informations et la documentation remises par le mandant ou par diverses instances privées ou publiques, en partant du principe que ces dernières sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente évaluation, qu'elles pourraient contenir. Sans mention spécifique dans les calculs ou hypothèses, la valeur établie ne prend pas en compte les droits de mutation, l'éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA), les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. couverture d'assurance incendie, contentieux avec des locataires, hypothèque légale, ...), les travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain. Le mandat ne comprend pas d'études techniques spécifiques des bâtiments ou environnementales, ni d'analyses en lien avec les matériaux polluants. Une réserve est ainsi émise concernant l'état des éléments non visibles ou non accessibles, ainsi que tout élément qui présenterait des défauts qui n'auraient pas été signalés à l'expert.

Portée du mandat et réserve	<p>La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques juridiques exhaustifs / Possibilités de développement • Descriptif technique détaillé / Risques économiques <p>Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>
Volatilité des marchés	<p>Les évolutions macro-économiques (inflation, évolution des taux d'intérêts) combinées aux enjeux géopolitiques autour des conflits en cours entraînent une potentielle volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme.</p> <p>Dès lors, les conclusions du présent rapport sont valables à la date d'évaluation et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement doit être pris en considération. Les effets de cette situation sur les différents segments de marché doivent faire l'objet d'un suivi particulier et nous recommandons une mise à jour régulière de l'évaluation.</p>

2.4 Sources d'informations

Description	Date	Source	Remarque
Extrait du registre foncier	06.11.2024	Registre foncier de Sion	
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	12.02.2025	Cadastre en ligne	
Plans de situation	12.02.2025	Mapsearch	
Police d'assurance		La Mobilière	Révision de la police
Plans et coupes	08/09/11.2004	Archi Concept SA	Plans de transformation
Autorisation de construire et plans	16.05.2005	Commune de Chamoson	
Calcul de surfaces et volumes		n/a	
Photos	11.02.2025	Visite	
Visite	11.02.2025	READ	En compagnie de M. Conrad Crittin

3 Description de l'objet

3.1 Description générale

Commune	Chamoson	Adresse	Route de la Laiterie 75a 1955 Mayens-de-Chamoson
N° de parcelle(s) et surface(s)	238, de 718 m ²	Emprise du(des) bâtiment(s)	141 m ² <p>Nous relevons que la surface au sol calculée à l'aide des plans remis (env. 157 m²) diffère de l'emprise du bâtiment mentionnée au registre foncier. La différence pourrait découler de l'ancienne cave enterrée qui ne semble à priori pas apparaître sur le plan cadastral. Une réserve est donc émise à cet égard.</p>
Année de construction	Ancienne maison : env. 1930 Annexe : env. 2010 Nous disposons d'une autorisation de construire datant de 2005 sans déclaration de date de début et de fin de travaux. Le propriétaire nous indique une exécution des travaux en 2014. Nous retenons une date d'exécution moyenne en 2010 dans nos calculs et nous émettons donc une réserve à cet égard.	Dernières rénovations/transformations	Ancienne maison : Avant 1990 : réfection toiture, pose d'ardoises fibrociment Env. 1995 : Transformation salle de bains, démontage ancienne cuisine, réfection partielle des sols, réfection peinture des murs Env. 2010 : agrandissement – construction de l'annexe
Volume (SIA 416)	690 m ³	Valeur d'assurance	375'000 CHF (543 CHF/m ³) Note: La valeur d'assurance nous semble sous-évaluée
Usage actuel	Maison d'habitation	Nombre de niveaux	2 + combles

Surface de plancher totale	Env. 200 m ²	Surface brute de plancher utile	Env. 170 m ²
Places de parc extérieures	2 (dans l'herbe, pas de places définies)	Places de parc intérieures / Box	0
Distribution	Annexe	Séjour – cuisine – salle à manger, dégagement, salle de douches, chambre, cave – local technique, accès ancienne cave.	
	Rez-de-chaussée ancienne maison	Atelier, salle de douches.	
	Etage ancienne maison	2 chambres, ancienne cuisine, ancienne salle de bains, dégagement	
	Combles	Non inspectés	
Définitions	Surface de plancher	se compose des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toutes part (y. c. les murs).	
	Surface brute de plancher utile	se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et au-dessus du sol (y. c. les murs) utilisables pour l'habitation ou le travail.	

Remarques :

Les surfaces et volumes indiqués ci-dessus ont été calculés à l'aide des plans et coupes remis (version 2004 qui semble correspondre aux travaux exécutés) et de quelques mesures effectuées sur place à l'aide d'un télémètre.

Les plans d'autorisation de construire remis par la commune semblent différer quelque peu des travaux réalisés.

Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.

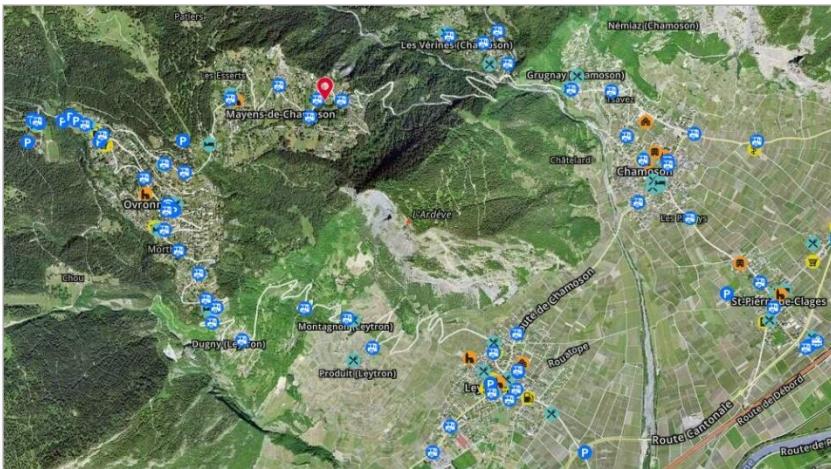
Compte tenu des différences constatées entre les documents d'autorisation de construire, la surface au registre foncier et le bâti effectif constaté lors de notre visite, nous émettons une réserve quant à la conformité de la nouvelle construction érigée.



3.2 Aspects et risques situationnels

3.2.1 Situation

Macro-situation



Les Mayens-de-Chamoson (1'134 mètres d'altitude) font partie de la commune de Chamoson qui compte 4'178 habitants (2022), 320 entreprises et 1'224 emplois (2021).

Elle offre toutes les commodités (commerces, poste, banque, école, transports publics).

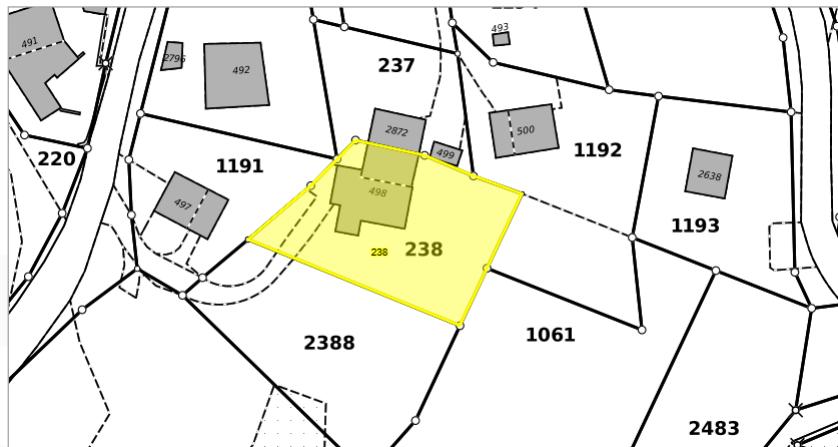
Les centres les plus proches en transport individuels sont Sion (25 minutes) et Martigny (25 minutes).

Micro-situation

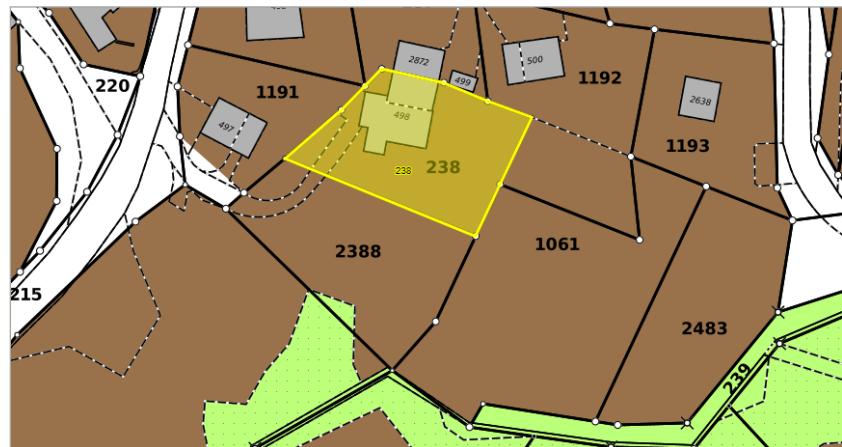


Quartier	Chalets, près, forêt
Vue	Partiellement dégagée sur les montagnes environnantes
Orientation	Est (Façade principale)
Relief	Légère pente
Accès	Dernier tronçon difficilement praticable selon les conditions, terre battue.
Nuisances	Pas de nuisances constatées lors de la visite

3.2.2 Plan cadastral et plan d'affectation



Parcelle n°238



La parcelle est colloquée en zone chalet.

3.2.3 Autres enjeux situationnels

Cadastre du bruit	<p>Pour évaluer et limiter la pollution sonore, la législation sur la protection contre le bruit définit des valeurs de planification (VP), des valeurs limites d'immission (VLI) et des valeurs d'alarme (VA) pour différents types de bruit. Ces valeurs sont adaptées au degré de sensibilité de la zone exposée et sont plus basses la nuit que le jour. Les valeurs limites d'exposition sont plus strictes pour les zones d'habitation pure que pour celles où des activités artisanales sont également autorisées (source : Office fédéral de l'environnement).</p> <p>La parcelle est située dans une zone de sensibilité au bruit de degré DS2 où la VP est respecté de jour comme de nuit.</p>
Sites pollués	<p>La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton Valais (aucune indication concernant un quelconque risque écologique).</p>

Radon	<p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant dans le sol après désintégration de l'uranium, qui y est présent à l'état naturel. Ce gaz peut s'infiltrer dans les bâtiments et polluer ainsi l'air intérieur. En raison du risque d'irradiation du tissu pulmonaire, l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence (300Bq/m³), le propriétaire doit prendre les mesures d'assainissement nécessaires (assainissement imposable par le canton en cas d'inaction du propriétaire). Source : Office fédéral de la santé publique.</p> <p>La probabilité de dépassement du niveau de référence est de 6 % (indice de confiance du pronostic : faible).</p> <p>Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permet de connaître la concentration de radon dans un bâtiment et de chiffrer les coûts liés à ce risque. A défaut de disposer d'informations y relatives, nous ne prenons aucune déduction en compte.</p>
Dangers naturels	<p>Dangers hydrologiques Zone de dangers hydrologiques (cours d'eau latéraux) de niveau moyen (bleu).</p> <p>Dangers géologiques Aucun danger recensé.</p> <p>Dangers d'avalanches Aucun danger recensé.</p> <p>Risque sismique Le Valais est le canton suisse le plus exposé à un séisme. Nous ne considérons pas d'impact spécifique de cet élément sur la valeur, toutefois, des travaux futurs importants (p.ex. transformation) pourraient induire des surcoûts significatifs en cas de non-conformité aux normes parasismiques.</p> <p>Incidence S'agissant d'un environnement bâti, nous partons du principe que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction et que cela n'a pas d'impact sur la valeur des objets.</p> <p>Réserve : Les caractéristiques/conditions géologiques et hydrogéologiques de la parcelle sont inconnues. Une réserve est émise en lien avec les éventuelles plus-values résultant de travaux préparatoires spéciaux et des fondations des bâtiments à bâtrir en cas de potentiel de développement.</p>

3.3 Aspects et risques juridiques

3.3.1 Droits réels

Servitudes	Biens-fonds n°238	(D) Servitudes de passage à pied et pour tous véhicules à charge de B-F 2388 et 1191 Ces inscriptions sont prises en considération au travers du bâti existant.
Mentions	--	Aucune
Annotations	--	(C) Droit de préemption conventionnel en faveur de Buchard Marie Cécile En l'absence de pièce justificative, nous partons du principe que dite annotation n'a pas d'impact sur la valeur. Une réserve est toutefois émise à cet égard. (C) Poursuite en réalisation de gage en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey Vu le contexte, ces inscriptions sont sans impact sur la valeur.
Charges foncières	--	Aucune

3.3.2 Inventaires de protection

Monuments historiques et recensement architectural	Le bâtiment n'est pas recensé à l'inventaire architectural cantonal. Nous ne disposons pas d'information en lien avec un éventuel classement communal et émettons dès lors une réserve à cet égard.
Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS)	Cet inventaire évalue les sites construits selon des critères uniformes pour l'ensemble de la Suisse et détermine les agglomérations qui méritent une planification importante afin d'assurer un développement de qualité de l'environnement bâti. Le périmètre concerné n'est pas recensé à l'ISOS.

3.3.3 Autres aspects et risques juridiques

Comme indiqué plus haut, la délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur l'analyse exhaustive des risques juridiques (p.ex. LAT, LFAIE, Lex Weber, ...). Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.

3.4 Aspects et risques techniques

3.4.1 Descriptif technique et état général

La description technique détaillée ne fait pas partie du mandat, toutefois, nous précisons que l'état général de l'objet peut être qualifié de « mauvais ».

Gros-œuvre	Béton et maçonnerie	Charpente	Bois
Façades	Ancien bâtiment : crépi et bois Annexe : non terminée - isolation	Couverture	Ancien bâtiment : ardoises fibrociment Annexe : couverture terrasse, étanchéité et dalles
Fenêtres	Ancien bâtiment : bois / vitrage simple et double non isolant Annexe : bois / vitrage isolant triple	Ferblanterie	Acier
Sols	Carrelage, linoléum, parquet, moquette	Murs	Carrelage, crépi, boiseries et linoléum
Cuisine(s)	Standard	Sanitaires	Standard
Chauffage	A pellets / Electrique / Projet de PAC (non installée)	Distribution de chauffage	Par poêle, radiateurs et au sol mais non raccordé à une PAC

Remarques :

Les combles de l'ancien bâtiment n'ont pas pu être inspectés et nous émettons donc une réserve à cet égard.

Travaux urgents :

- **Présence de moisissures** dans toutes les pièces : à contrôler et à assainir
- **Vitrages cassés** (2 vitres) à réparer
- **Toiture annexe / terrasse : à contrôler et travaux à terminer** : isolation et étanchéité à reprendre, dallage à changer
- **Façades annexe à terminer**
- **Électricité à remettre en service** pour alimenter notamment l'éclairage et le chauffage
- **Solution de chauffage à compléter** pour certaines pièces non chauffées dans l'ancien bâtiment
- **Toiture de l'ancienne coursive à démonter ou renforcer**
- **Mur sous tableau électrique à refermer**

Une provision de 80'000 CHF est retenue pour ces autres travaux urgents. Par ailleurs, nous précisons que seule une expertise technique permettrait de valider les mesures à prendre afin de pallier ces défauts. Il s'agit ici uniquement d'une provision et une réserve est émise à cet égard. Nous recommandons donc d'entreprendre les démarches nécessaires afin d'éviter que ces problématiques ne prennent de l'amplitude avec le temps.

Le bâtiment présente un niveau d'isolation thermique fortement inférieur aux normes actuelles (enveloppe d'origine) et des défauts en matière d'isolation phonique (type de conception).

3.4.2 Risques techniques

Amiante	<p>Des matériaux contenant de l'amiante ont été utilisés entre 1900 et 1990, principalement durant les années 1950 à 1980.</p> <p>Considérant la période de construction du bâtiment, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent.</p> <p>Seul un diagnostic réalisé par une entreprise spécialisée permettrait d'en confirmer la présence et de chiffrer cas échéant les coûts y relatifs. Faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</p> <p>A noter également qu'en cas de travaux de démolition ou transformation portant sur des immeubles construits avant 1991, il est obligatoire de joindre à la demande de permis un diagnostic de présence d'amiante pour la partie du bâtiment concernée par les travaux, accompagné le cas échéant d'un programme d'assainissement en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme (Ordonnance fédérale sur les travaux de construction).</p>
Autres polluants du bâtiment	<p>Selon la période de construction du bâtiment, des matériaux contenant d'autres polluants peuvent avoir été utilisés, comme par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none">• les métaux lourds (peinture, éclairage, plomberie, ...),• les PCB (joints, colle, ...),• les HAP (bitume, colle, ...),• les PCP (produits de préservation du bois),• les FMA (fibres minérales artificielles). <p>Considérant la période de construction du bâtiment, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent.</p>

	<p>Seul un diagnostic réalisé par une entreprise spécialisée permettrait de confirmer la présence de polluants et de chiffrer cas échéant les coûts y relatifs et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</p>
Insectes nuisibles et xylophages, champignons lignivores	<p>Lors de la visite, nous n'avons pas détecté de signe de présence d'insectes qui se nourrissent de bois, ni de nuisibles ou encore de champignons lignivores (mérule), toutefois, notre mandat ne comprend pas de diagnostic spécifique visant à identifier ce risque et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>
Installations électriques OIBT	<p>En cas de vente un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans (annexe à l'OIBT, art. 3). Nous ne disposons pas d'informations à ce sujet et émettons donc une réserve à cet égard.</p> <p>A relever que les anciennes installations électriques (réalisées selon le schéma III) sont désormais considérées comme obsolètes et non conformes aux normes techniques actuelles en vigueur en Suisse (cf. directive ESTI 225 et OIBT). Ces installations nécessitent une mise en conformité lors des prochains travaux significatifs ou en cas de détection de défauts, conformément aux exigences légales et aux recommandations des autorités. Cette situation peut engendrer des coûts d'assainissement significatifs et seul un électricien certifié permettrait de confirmer la présence d'une telle installation et cas échéant les coûts de mise en conformité. Faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte, mais émettons une réserve à cet égard.</p>
Législation sur l'énergie	<p>La politique énergétique est matérialisée au travers de différentes dispositions légales fédérales et cantonales. Les exigences énergétiques pour les bâtiments concernent notamment (source : Service cantonal de l'énergie des forces hydrauliques) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'enveloppe du bâtiment • la part maximale d'énergies non renouvelables pour la production de chaleur • les installations techniques (chauffage, eau chaude, ventilation, climatisation, éclairage) • les piscines <p>A relever que la nouvelle Loi cantonale valaisanne sur l'énergie et son ordonnance (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025) débouche sur les enjeux principaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installation d'un chauffage utilisant des énergies renouvelables lors du remplacement des chaudières à gaz et à mazout (dérogaition possible si isolation thermique correcte). • Remplacement des chauffages électriques centralisés par une installation de production de chaleur d'origine renouvelable dans un délai de 15 ans à compter de 2025. • Pas d'obligation de remplacement d'un chauffage électrique décentralisé (radiateurs).

	<ul style="list-style-type: none"> • Pose de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques en cas de dépose de la couverture de la toiture d'un bâtiment existant. • A noter que de nombreux investissements résultants des nouvelles exigences pourront bénéficier d'aides financières fédérales, cantonales ou communales selon les travaux entrepris. • Dans des circonstances particulières, lorsqu'un investissement se révélera excessif, des dérogations seront possibles.
Efficacité énergétique - CECB	<p>Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®), identique pour toute la Suisse, évalue l'efficacité énergétique de l'enveloppe d'un bâtiment et la quantité d'énergie que ce bâtiment consomme dans le cadre d'un usage standard. Le CECBplus® ajoute à cette évaluation un rapport de conseil en vue d'une rénovation énergétique. (source : www.cecb.ch)</p> <p>L'établissement d'un CECB® n'est actuellement pas obligatoire dans tous les cantons.</p> <p>En Valais l'établissement d'un certificat d'un CECB est facultatif et n'est pas exigé dans le cadre de la vente d'un bien immobilier. A noter que le Canton du Valais incite les propriétaires à établir un CECB® de manière volontaire. De plus, l'établissement d'un CECB® peut être requis sous certaines conditions dans le cadre de l'octroi de subventions pour l'installation de panneaux solaires thermiques, le remplacement du système de chauffage à base d'énergie fossile ou le chauffage au bois.</p> <p>Les qualités du bâtiment en termes d'efficience énergétique peuvent être considérées dans la valeur.</p>
Normes incendie - AEAI	<p>Les prescriptions de protection incendie de AEAI en vigueur dans toute la Suisse constituent la base légale pour l'exécution de la protection incendie dans les bâtiments. (source : Norme de protection incendie, 2015, Association des établissements cantonaux d'assurance incendie AEAI)</p> <p>Les prescriptions suisses de protection incendie (Norme et directives AEAI) s'appliquent aux bâtiments et autres ouvrages à construire, mais également aux bâtiments et autres ouvrages existants. Le principe veut que les bâtiments existants soient rendus conformes aux prescriptions de protection incendie suivant un principe de proportionnalité. L'appréciation est faite par les autorités communales et cantonales compétentes, qui statuent au cas par cas.</p> <p>La mise en conformité peut être exigée dans les deux cas suivants (conditions alternatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de transformation, d'agrandissement ou de changement d'affectation importants de la construction ou de l'exploitation (le plus souvent, lors d'une mise à l'enquête) ; • Lorsque le danger est particulièrement important pour les personnes.

4 Evaluation

4.1 Méthodologie

L'évaluation d'un immeuble peut résulter de différentes approches :

- Approche par comparaison
- Approche par le rendement
- Approche par les coûts

Considérant la typologie de l'objet, l'approche retenue est basée sur la méthode de la valeur intrinsèque (approche par les coûts).

La méthode de la valeur de rendement n'est pas prise en compte étant donné l'importance secondaire ou nulle du rendement probable. L'approche par comparaison n'est également pas présentée vu la faible qualité et quantité des données comparatives disponibles (données de transactions non publiques). Une analyse comparative est toutefois effectuée par l'expert sur la base de ses observations du marché et d'outils hédonistes.

La valeur intrinsèque se compose de la valeur du terrain, du coût de construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, diminuée de la dépréciation (vétusté) et tenant compte de son degré d'entretien, de la valeur des aménagements extérieurs et des frais secondaires.

4.2 Vétusté

L'appréciation de la vétusté permet de déterminer la perte de valeur qu'un bâtiment a subi en raison du vieillissement et de l'usure naturels des matériaux. Ces derniers sont répartis dans les quatre groupes de composants ci-après :

Gros-œuvre 1	Structure de base et porteuse, façades et murs, dalles et planchers, charpente, cage d'escalier, travaux en pierre naturelle et artificielle.
Gros-œuvre 2	Fenêtres, portes extérieures, baies vitrées, revêtements de façades, ferblanterie, couverture, isolation (thermique et phonique, étanchéités, protection contre le feu).
Aménagements intérieurs	Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, muraux et de plafonds, dallages et carrelages, peinture.
Installations	Installations électriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires, agencement de cuisine, installations de transport.

L'âge du bâtiment est l'élément principal sur lequel repose l'appréciation de la vétusté. L'approche détaillée ci-après se base sur le fait qu'un bâtiment est constitué des différents composants ci-dessus et que ceux-ci subissent un processus de vieillissement distinct.

Il s'agit donc de déterminer l'âge économique moyen de chaque groupe de composants selon les constatations faites lors de la visite et la documentation. Cet âge est ensuite pondéré en considérant la vitesse de vieillissement du groupe (p.ex. un facteur de pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré avec un facteur de 1). L'âge économique moyen du bâtiment est obtenu en divisant le total des âges pondérés par le total des facteurs de pondération.

Le taux de vétusté est finalement déterminé selon les courbes d'usure progressive de Ross, en tenant compte des constatations faites lors de la visite.

Bâtiment Groupe	Âge moyen du groupe (années)	Pondération (vitesse de vieillissement)	Âge pondéré (âge moyen x pondération)	Âge économique (total / pondération)	Durée de vie théorique (ans)	Vétusté selon courbe d'usure progressive (Ross)
Gros-œuvre 1	65	1	65			
Gros-œuvre 2	55	2	110			Bon état 29.8%
Aménagements	35	3	105			Mauvais état 42.0%
Installations	35	4	140			
	10	420	42 ans	100 ans	Vétusté retenue	42.0%

4.3 Valeur intrinsèque

Terrain (CFC 0)	Surface : 718 m ²
	Incidence foncière : 18% (arrondi)
	<p>La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée selon une approche relative basée sur l'incidence foncière. Celle-ci indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale à neuf.</p> <p>Elle est déterminée et admise en fonction de la micro-situation de la parcelle et de la typologie de bâtiment (villa, immeuble de rendement, halle commerciale, etc.) qui y est (ou qui peut y être) construit, selon notre appréciation et nos connaissances du marché.</p> <p>Le ratio en CHF/m² ressortant de cette approche dépend donc de la taille et de la qualité du bâti érigé sur la parcelle. Ce ratio ne peut dès lors pas être comparé aux prix des terrains nus actuellement pratiqués dans la région.</p>
Travaux préparatoires (CFC 1)	Inclus dans la valorisation foncière (CFC 0)
Bâtiment (CFC 2)	<p>Volume : 690 m³</p> <p>Coût de construction à neuf : 700 CHF/m³</p> <p>Vétusté : 42 %</p>
Amélioration du standard de qualité	<p>250 CHF/m³</p> <p>Ce montant, qui sert à capter les possibilités de d'amélioration du standard de qualité du bâti existant dans la valorisation foncière est déduit en fin de calcul.</p>
Aménagements extérieurs (CFC 4)	<p>Coût : 20 CHF/m² Le coût retenu tient notamment compte du cabanon pour le bûcher.</p> <p>Vétusté : 50 %</p>
Frais secondaires (CFC 5)	<p>Admis à 5% du coût du bâti (CFC 2)</p> <p>Vétusté : 20 % Ce taux tient compte que certains éléments ne se déprécient pas car ils n'apparaîtront pas dans le cadre d'une rénovation.</p>
Travaux urgents	Admis à 80'000 CHF (voir point 3.4.1)

Le calcul de la valeur intrinsèque se présente comme suit :

	Surface Volume	CHF/m2 CHF/m3	Valeur à neuf	Part %	Vétusté %	CHF	Valeur intrinsèque
CFC 0+1 Terrain	718 m2	210	150 780	17.9%			150 780
CFC 2 Bâtiment	690 m3	700	483 000	57.4%	42%	-202 860	280 140
Possibilités de développement	690 m3	250	172 500	20.5%			172 500
CFC 4 Aménagements extérieurs	577 m2	20	11 540	1.4%	50%	-5 770	5 770
CFC 5 Frais secondaires		5% du CFC 2	24 150	2.9%	20%	-4 830	19 320
Sous-total			841 970	100.0%		-213 460	628 510
Déduction coûts possibilités de développement							-172 500
Travaux urgents							-80 000
Valeur intrinsèque						Arrondi	376 010
							380 000

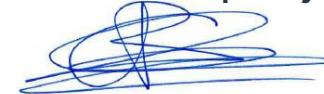
5 Conclusions

Objectif du mandat et contexte	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de poursuite.
Récapitulatif	Valeur intrinsèque : 380'000 CHF
Valeur vénale	<p>La valeur vénale est le prix auquel un bien pourrait être vendu à la date de l'évaluation (voir définition complète sous point 2.1).</p> <p>La valeur vénale retenue correspond donc à la valeur intrinsèque, soit :</p> <p>380'000 CHF</p>
Valeur de liquidation	Afin de considérer le contexte de liquidation induite par la procédure de vente forcée (voir définition de la valeur de liquidation sous point 2.1), nous appliquons un abattement sur la valeur vénale mentionnée ci-dessus qui tient notamment compte du type et de l'affectation de l'objet, à savoir 10%, soit de la valeur de liquidation arrondie de :
	340'000 CHF (380'000 CHF – 10%)
Remarque	Les paramètres qui entourent cette évaluation ont été retenus de manière objective, toutefois, il est admissible que, dans le cadre de négociations, la valeur ci-dessus puisse varier selon les positions des parties (+/- 5%).
Rappel des hypothèses spéciales	--
Rappel de la portée du mandat	La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur différents éléments (voir point 2.3) qui peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.
Rappel des réserves	Voir point 2.3.
Date de l'évaluation	06.03.2025

Grégoire Crettaz | Directeur

Membre CEI / MRICS-Evaluateur certifié
Expert breveté en estimations immobilières
Economiste HES

Emilie Blanc Experte junior en estimations immobilières



6 Annexes

6.1 Photographies

Extérieur



Angle Sud-Ouest



Façades Est



Angle Sud-Est

Intérieur



Cuisine



Salon- salle à manger avec poêle à pellets



Salle de douches - annexe



Chambre - annexe



Atelier



Chambre – ancien bâtiment

Eléments techniques



Radiateur électrique



Local technique avec chauffe-eau



Fenêtre en bois avec vitrage isolant triple

Travaux urgents



Etanchéité toiture annexe à assainir



Isolation toiture annexe à contrôler



Echantillon moisissures présente dans toutes les pièces



Carreaux cassés à remplacer

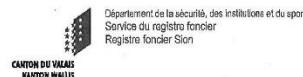


Façade à terminer



Toiture à renforcer ou démonter et terrasse / toiture annexe à contrôler

6.2 Extrait(s) du registre foncier



Département de la sécurité, des institutions et du sport
Service du registre foncier
Registro foncier Sion

CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Page 1 de 2

Etat des charges

Bien-fonds Chamoson / 238

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

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

Etat descriptif provisoire de l'immeuble: (cf Extrait de cadastre pour description)

Commune: 0022 Chamoson
No immeuble: 238
E-GRID: CH159552563016

Parcelle de dépendance:
Adresse*: Berze
No plan*: 3
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 718 m², mensuration fédérale
Mutation*: Autre surface à revêtement dur, 47 m²
Genre de culture*: Jardin, 530 m²
Bâtiments*: * habitation, No. bâti: 498, 141 m²
Mentions de la mens. officielle*: Taxes bâtiments*: Taxes bien-fonds*: Observations*:

Propriété:

Copropriété simple 1/2
Crittin Joseph Conrad, 24.09.1949 de Georges 13.08.2004 24764 Achat
Copropriété simple 1/2
Crittin Marie Solange, 05.08.1952 de Philippe Oscar épouse de Crittin 13.08.2004 24764 Achat
Joseph Conrad

Mentions:

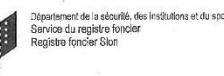
Aucune

Servitudes:

17.08.2004 24764 (D) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ
ID:2021/005265
EREID: CH97740000000259791493
à charge de B-F Chamoson/2388
09.02.2010 29085 (D) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ
ID:2021/005267
EREID: CH97740000000259782229
à charge de B-F Chamoson/1191

Charges foncières:

Aucune



Département de la sécurité, des institutions et du sport
Service du registre foncier
Registro foncier Sion

Page 2 de 2

Etat des charges

Bien-fonds Chamoson / 238

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

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

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

17.08.2004 24764 (C) Droit de préemption conventionnel (art. 216a CO) v.PJ
ID:2021/005266
EREID: CH97740000000259791594
en faveur de Buchard Marie Cécile, 26.04.1947 de Georges
Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / Nos
458663-458665 CHF 90'000.00, ID:2024/008016
EREID: CH97740000000316214982
en faveur de Office des poursuites des districts de Sion,
Hérens et Conthey

Droits de gages immobiliers:

26.01.2006 25829 Rang 1, Cédule hypothécaire sur papier au porteur,
CHF 120'000.-, Intérêt max. 12%, ID:2021/002568, Droit de
gage individuel.
EREID: CH97740000000259791801

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 05 novembre 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 06 novembre 2024: 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.

1950 Sion, le 06 novembre 2024, 09:26/catbas

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



NB: la déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive, elle est donnée sans aucune garantie.