



Rapport d'évaluation immobilière

Mandant : Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et
Conthey, par M. Fabrice Rapalli, Préposé
Immeuble : Route du Bleusy 241, 1997 Basse-Nendaz
Type d'objet : Laiterie désaffectée
Date de l'évaluation : 04.12.2024



1 Résumé

Type d'objet	Laiterie désaffectée	Adresse	Route du Bleusy 241, 1997 Basse-Nendaz
Objectif du mandat	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de poursuite.		
Valeur de liquidation	55'000 CHF (B-F n° 7776)		
Remarques	--		

Table des matières

1	Résumé.....	2	3.3.2	Inventaires de protection.....	10
2	Description du mandat.....	3	3.3.3	Autres aspects et risques juridiques	10
2.1	Mandat	3	3.3.4	Possibilités de développement.....	11
2.2	Ethique et déontologie.....	4	3.4	Aspects et risques techniques	12
2.3	Validité et réserves.....	4	3.4.1	Descriptif technique et état général.....	12
2.4	Sources d'informations.....	5	3.4.2	Risques techniques	13
3	Description de l'objet	6	4	Evaluation.....	16
3.1	Description générale.....	6	4.1	Méthodologie.....	16
3.2	Aspects et risques situationnels.....	7	4.2	Vétusté	16
3.2.1	Situation.....	7	4.3	Valeur intrinsèque.....	17
3.2.2	Plan cadastral et plan d'affectation	8	5	Conclusions.....	19
3.2.3	Autres enjeux situationnels	8	6	Annexes.....	20
3.3	Aspects et risques juridiques.....	10	6.1	Photographies.....	20
3.3.1	Droits réels	10	6.2	Extraits du cadastre et du registre foncier	23



2 Description du mandat

2.1 Mandat

Mandant	Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, par M. Fabrice Rapalli, Préposé
Propriétaire	Laiterie des Mayens du Bleusy
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)
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	<p>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.</p> <p>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.</p>



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
Extraits du cadastre	02.12.2024	Commune de Nendaz	
Déclaration des charges	13.05.2024	Registre foncier de Sion	
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	28.11.2024	Cadastre en ligne	
Plans de situation	28.11.2024	Mapsearch	
Police d'assurance	--	Non remise	
Plans et coupes	--	Non remis	
Photos	27.11.2024	Visite	
Visite	27.11.2024	READ	



3 Description de l'objet

3.1 Description générale

Commune	Nendaz	Adresse	Route du Bleusy 241 1997 Basse-Nendaz
N° de parcelle et surface	7776 (89 a 1 et 89 a 2), de 140 m ²	Emprise du bâtiment	68 m ²
Année de construction	Env. 1955	Dernières rénovations/transformations	Non renseignées. Selon observations rien à signaler.
Volume (SIA 416)	518 m ³	Valeur d'assurance	--
Usage actuel	Laiterie désaffectée	Nombre de niveaux	2
Surface de plancher totale	Env. 136 m ²	Surface brut de plancher utile	--
Place de parc extérieure	--	Place de parc intérieure / Box	0
Distribution	Soubassement	Non accessible.	
	Rez-de-chaussée	Disponible (ancienne laiterie), WC séparé, dégagement avec douche, chambre, cuisine non équipée	
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 extraits du cadastre nous ayant été remis n'ont pas encore fait l'objet d'un enregistrement et les surfaces ressortant desdits extraits ne sont pas correctes. La mensuration officielle étant en cours de travail. Par conséquent, nous basons notre travail sur la surface parcellaire ainsi que l'emprise au sol du bâtiment sis sur la parcelle n° 7776 issues et relevées sur le cadastre en ligne. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.

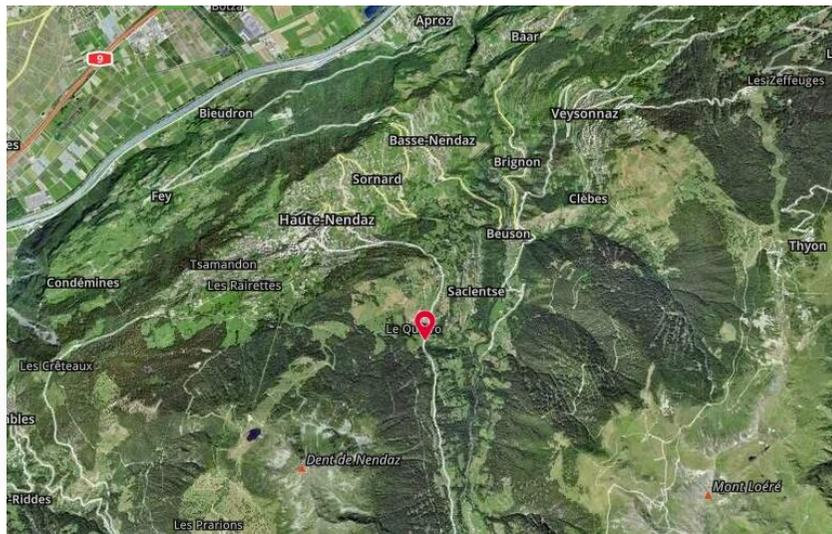
Le volume indiqué ci-dessus a été calculé sur la base d'un relevé de mesures effectué sur place à l'aide d'un télémètre, ceci en l'absence de plans. Les surfaces susmentionnées ont été déterminées sur la base de l'emprise au sol du bâtiment admis sur 2 niveaux pour la surface de plancher totale. Une réserve est également à prendre en considération à cet égard.



3.2 Aspects et risques situationnels

3.2.1 Situation

Macro-situation



La commune de Nendaz (1'252 mètres d'altitude) compte 6'943 habitants (2023), 539 entreprises et 2'559 emplois (2021).

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

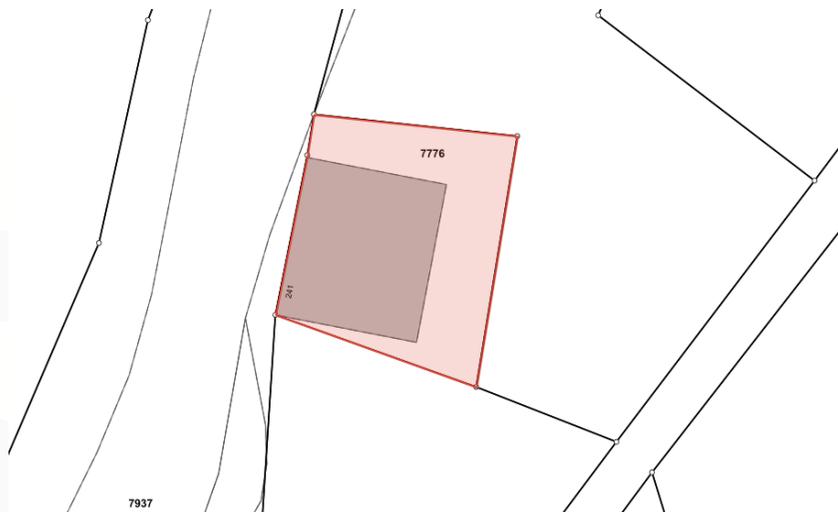
Le centre le plus proche en transport individuels est Sion (23 minutes).

Micro-situation



Quartier	Prés, chalets, café/restaurant, arrêt de bus
Vue	Dégagée sur les montagnes environnantes
Orientation	Est (Façade principale)
Relief	En forte pente
Accès	Aisé, goudronné. À relever que le B-F n° 7776 ne possède pas de place de stationnement
Nuisances	Modérées à soutenues (sonores : trafic)

3.2.2 Plan cadastral et plan d'affectation



Parcelle n° 776



La parcelle n° 7776 est colloquée en « zone d'habitation individuelle B H2O densité ».

À noter que la parcelle s'inscrit également dans le périmètre des zones réservées selon décision du Conseil communal en date du 24.01.2024 pour une durée de 5 ans, à savoir jusqu'au 26.01.2029. Les détails y relatifs sont développés sous le point 3.3.4.

3.2.3 Autres enjeux situationnels

Cadastre du bruit

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).

La parcelle est située dans une zone où aucune valeur de planification n'est définie.

Sites pollués

La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton Valais (aucune indication concernant un quelconque risque écologique).



Radon

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.

La probabilité de dépassement du niveau de référence est de 6% (indice de confiance du pronostic : faible).

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.**

Dangers naturels

Dangers hydrologiques	Partiellement en zone de dangers hydrologiques de niveau résiduel.
Dangers géologiques	Néant.
Dangers d'avalanches	Néant.
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.
Incidence	Considérant le type d'objet ainsi que le degré de dangerosité, nous considérons ce qui précède comme sans impact sur la valeur des objets. 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 bâtir en cas de potentiel de développement.



3.3 Aspects et risques juridiques

3.3.1 Droits réels

Servitudes	Biens-fonds n° 7776	--
Mentions	--	Restriction au droit d'aliéner en faveur de l'Etat du Valais <i>Inscription sans incidence sur la valeur du bien.</i>
Annotations	--	Saisie <i>Inscription sans incidence considérant le contexte du mandat.</i>
Charges foncières	--	--

3.3.2 Inventaires de protection

Monuments historiques et recensement architectural	Le bâtiment sis sur le bien-fonds n° 776 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.



3.3.4 Possibilités de développement

L'analyse des possibilités de développement sort du périmètre du mandat et n'est donc pas développée dans le présent rapport.

Nous précisons toutefois qu'à l'intérieur d'une zone réservée et durant sa mise sous cloche, rien ne sera entrepris qui puisse entraver ou compromettre la réalisation des nouvelles prescriptions en cours d'élaboration, ainsi que le but poursuivi par la zone réservée.

À cet effet, nous soulignons que sur la base des informations ayant pu être obtenues auprès du Service de l'édilité et des constructions de la commune, la parcelle est recensée dans un secteur considéré comme non largement bâti et, de fait, traité comme étant hors zone.

Les constructions existantes hors de la zone à bâtir sont régies par l'art. 24c LAT. Ce dernier indique que « les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise. »

En d'autres termes, pour la **parcelle n° 7776** la laiterie ne pourrait être utilisée qu'à des fins agricoles ou artisanales comme cela était le cas lorsque le bâtiment était destiné à une activité de laiterie.

Une demande pourrait être adressée à la commission cantonale des constructions (CCC) afin de déterminer si une partie du bâtiment pourrait être admise comme destinée à l'habitat. **Toutefois, en l'état et compte tenu des incertitudes qui entourent cette hypothèse, nous ne la considérons pas dans le présent rapport.**

Eu égard à l'ensemble des éléments précités, ceux-ci sont pris en considération dans la détermination de la valeur.



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	Crépi / Bois	Couverture	Tuiles mécaniques
Fenêtres	Bois / vitrage simple	Ferblanterie	Acier
Sols	Parquet et carrelage	Murs	Plâtre peint
Cuisine	Non équipée	Sanitaires	Simple
Chauffage	Non inspecté	Distribution de chauffage	Appoint radiateur électrique

Remarques :

Le bâtiment est d'origine et présente un niveau d'isolation thermique et phonique inférieur aux normes actuelles (ex : enveloppe d'origine, type de conception).

Nous soulignons encore que le bâtiment a été conçu pour accueillir une activité artisanale. Son degré d'équipement et d'aménagement est dès lors rudimentaire. De plus, le bâtiment, qui est à l'abandon, présente un degré de vétusté et d'obsolescence prononcé et des infiltrations d'eau ont été constatées.

Considérant l'affectation du bâtiment ainsi que son usage actuel (bâtiment désaffecté), nous ne retenons aucuns travaux urgents. L'état et les constatations précitées sont prises en compte dans la vétusté retenue.

Finalement, nous précisons ne pas avoir eu accès au soubassement (fermé à clé) et émettons dès lors une réserve d'usage quant à l'état effectif, le degré d'équipement et le type d'installation dans cette surface.



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 et 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

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.**

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.**

Législation sur l'énergie

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) :

- 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

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 :

- Installation d'un chauffage utilisant des énergies renouvelables lors du remplacement des chaudières à gaz et à mazout (dérogation 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).
- 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

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)

L'établissement d'un CECB® n'est actuellement pas obligatoire dans tous les cantons. 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.

Les qualités du bâtiment en termes d'efficacité énergétique peuvent être considérées dans la valeur.

Normes incendie - AEAI

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)

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.

La mise en conformité peut être exigée dans les deux cas suivants (conditions alternatives) :

- 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, son degré de vétusté ainsi que sa vocation originale (laiterie en usage propre), la méthode de la valeur de rendement n'est pas prise en compte étant donné l'importance nulle d'un rendement probable (*valeur négative*). 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.

Par conséquent et tenant notamment compte des restrictions d'usage mentionnées sous point 3.3.4, l'approche retenue est basée sur la méthode de la valeur intrinsèque (approche par les coûts).

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 vieillessement)	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	69	1	69				
Gros-œuvre 2	69	2	138			Bon état	51.0%
Aménagements	60	3	180			Mauvais état	62.7%
Installations	60	4	240				
		10	627	63 ans	100 ans	Vétusté retenue	62.0%

4.3 Valeur intrinsèque

Terrain (CFC 0)	Surface :	140 m ²
	Incidence foncière :	7% <i>Remarque : admise au regard de l'affectation du bâtiment.</i>
	<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>	

Bâtiment (CFC 2)	Volume :	518 m ³
	Coût de construction à neuf :	550 CHF/m ³
	Vétusté :	62 %
Aménagements extérieurs (CFC 4)	Non retenus considérant le type d'aménagement (terrain naturel)	
Frais secondaires (CFC 5)	Admis à 5% du coût du bâti (CFC 2)	
	Vétusté :	50 % Ce taux tient compte que certains éléments ne se déprécient pas car ils n'apparaîtront pas dans le cadre d'une rénovation.

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 Terrain	140 m2	160	22 400	7.0%			22 400
CFC 2 Bâtiment	518 m3	550	284 900	88.6%	62%	-176 638	108 262
CFC 5 Frais secondaires	5% du CFC 2		14 245	4.4%	50%	-7 123	7 123
Sous-total			321 545	100.0%		-183 761	137 785
Valeur intrinsèque						Arrondi	140 000



5 Conclusions

Objectif du mandat et contexte	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de poursuite.
Récapitulatif	Valeur intrinsèque (B-F n° 7776) : 140'000 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>Dans le cas d'espèce, considérant les restrictions d'usage, respectivement les incertitudes liées à une éventuelle réaffectation, ainsi que la rentabilité nulle de l'objet, nous admettons un abattement de 50% afin de tenir compte de la quantité limitée d'acquéreurs pour un objet de ce type.</p> <p>La valeur vénale retenue correspond donc à la valeur intrinsèque corrigée, soit :</p> <p>70'000 CHF</p>
Valeur de liquidation	<p>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 20%, soit de la valeur de liquidation arrondie de :</p> <p>55'000 CHF (70'000 CHF – 20%)</p>
Rappel des hypothèses	--
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	04.12.2024

Grégoire Crettaz | Directeur

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

Danick Yerly | Expert Senior

Membre CEI / SIV
Expert breveté en estimations immobilières

6 Annexes

6.1 Photographies

Extérieur



Vue angle Nord-Ouest



Vue angle Sud-Ouest



Vue angle Nord-Est



Vue angle Sud-Est



Intérieur



Disponible | Ancienne production



Dégagement | Douche



WC séparé



Chambre



Espace repas



Eléments techniques



Tableau électrique



Fenêtre bois ; Vitrage simple



Volets bois



Couverture en tuiles mécaniques
Ferblanterie acier



Infiltration d'eau ; Toiture



6.2 Extraits du cadastre et du registre foncier

Parcelle N° / Parzelle Nr.:		Plan N° / Plan Nr.:		Nom local / Lokalname :			Commune / Gemeinde :		
89 a 1		108		LE BLEUSY			COMMUNE DE NENDAZ		
Surface totale m ² Gesamtfläche m ²	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m ² Fläche nach Kulturart m ²	1) Cl. KI.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P.J. N° Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P.J. N° Handänderungen Beleg Nr.	
				par m ² pro m ²	Biens-fonds Grundgüter				Bâtiments Gebäude
100	pré	100	15	40.00	4000		Laiterie des Mayens du Bleusy	5366-1954	
Art. 20436 162/7 Basse-Nendaz N.-B. L'exactitude des limites et des surfaces n'est pas garantie. (Registre foncier cantonal).									

71C 7776 Mensuration officielle en travail

Commune de Nendaz
 Le tenancier du Cadastre
 2 DEC. 2024

Parcelle N° / Parzelle Nr.: 89 a 2		Plan N° / Plan Nr.: 108	Nom local / Lokalname : LE BLEUSY			Commune / Gemeinde : COMMUNE DE NENDAZ			
Surface totale m ² Gesamtfläche m ²	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m ² Fläche nach Kulturart m ²	1) Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen			Mutations P.J. N° Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P.J. N° Handänderungen Beleg Nr.
				par m ² pro m ²	Biens-fonds Grundgüter	Bâtimens Gebäude			
100	laiterie	100	15			39200		Laiterie des Mayens du Bleusy	5366-1954

Art. 20436
162/7 Basse-Nendaz

N.-B. L'exactitude des limites
et des surfaces n'est pas
garantie.
(Registre foncier cantonal).

nc 7776

Mensuration officielle en travail

Commune de Nendaz
Le tenancier du cadastre
[Signature]
2 DEC. 2024



DECLARATION DES CHARGES

Commune de **NENDAZ**

Propriétaire(s)	Laiterie des Mayens du Bleusy	
Parcelle(s)	89a1 et 89a2	PPE No

Il n'existe aucune hypothèque ni saisie sur les immeubles décrits ci-devant sauf

(RG = Répartition du Gage / GC = Gage Collectif / D = Droit / CH = Charge)

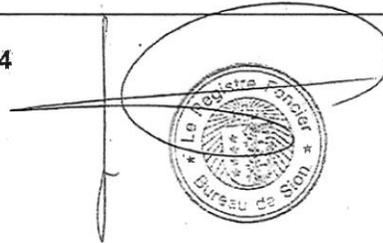
- PJ 5395-1954 : Hypothèque de CHF 33'000.- en faveur de la Banque Cantonale du Valais à Sion, en **1^{er} rang. s/tout**
- PJ 6951-1955 : Mobilier industriel
- PJ 155-1956 : **Mention** : Restriction du droit d'aliéner en faveur de l'Etat du Valais **s/tout**
- PJ 19667-1982 : **Annotation** : Saisie de CHF 200.- / Poursuite No 29438 **s/tout**

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

Les hypothèques légales indirectes prennent rang par leur date d'inscription au Registre Foncier.

N.B. : La déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive. Elle est donnée sans aucune garantie.

Situation au 13 mai 2024
Sion, le 16 mai 2024
Réf. : MT



Déclaration Fr. 20.00