READ
conseil immobilier

Rapport d'évaluation immobilière

Mandant(s) :	Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, M. Florent Fournier, responsable immobilier
Immeuble(s) :	Chemin du Dévaloir 80, 1992 Les Mayens-de-Sion
Type(s) d'objet(s) :	Chalet
Date de l'évaluation :	22.08.2025

READ conseil immobilier Sàrl
Rue de l'industrie 54 | CH – 1950 Sion
+41 (0)27 321 16 00
www.readvisory.ch
info@readvisory.ch

1 Résumé

Type d'objet	Chalet	**Adresse**	Chemin du Dévaloir 80, 1992 Les Mayens-de-Sion
Objectif du mandat	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de poursuites.		
Valeur de liquidation	**342'000 CHF**		
Remarques	--		

Table des matières

1 Résumé 2
2 Description du mandat 3
2.1 Mandat 3
2.2 Ethique et déontologie 4
2.3 Validité et réserves 4
2.4 Sources d'informations 5
3 Description de l'objet 6
3.1 Description générale 6
3.2 Aspects et risques situationnels 7
3.2.1 Situation 7
3.2.2 Plan cadastral et plan d'affectation 8
3.2.3 Autres enjeux situationnels 9
3.3 Aspects et risques juridiques 10
3.3.1 Droits réels 10
3.3.2 Inventaires de protection 10
3.3.3 Autres aspects et risques juridiques 11
3.4 Aspects et risques techniques 11
3.4.1 Descriptif technique et état général 11
3.4.2 Risques techniques 12
4 Evaluation 15
4.1 Méthodologie 15
4.2 Vétusté 15
4.3 Valeur intrinsèque 17
5 Conclusions 19
6 Annexes 20
6.1 Photographies 20
6.2 Extrait(s) du registre foncier 22

2 Description du mandat

2.1 Mandat

Mandant(s)	Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, par M. Florent Fournier
Propriétaire(s)	M. Blaise Blein
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)
	Charlotte Seppey | Experte junior en estimations immobilières
Objectif	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet.
Contexte	Poursuites.
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. Florent Fournier, Responsable immobilier, 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	La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur les éléments suivants : • Risques juridiques exhaustifs / Possibilités de développement • Descriptif technique détaillé / Risques économiques Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.
Volatilité des marchés	Les évolutions macro-économiques (inflation, évolution des taux d'intérêts) combinées aux enjeux géopolitiques autour des conflits en cours entrainent une potentielle volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme. 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.

2.4 Sources d'informations

Description	Date	Source	Remarque
Extrait du registre foncier	01.07.2025	Registre foncier de Sion	
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	05.08.2025	Cadastre en ligne	
Plans de situation	05.08.2025	Mapsearch	
Police d'assurance	20.03.2020	Generali Assurances	
Photos	24.07.2025	Visite	
Visite	24.07.2025	READ	En compagnie de M. Florent Fournier

3 Description de l'objet

3.1 Description générale

Commune	Vex	**Adresse**	Chemin du Dévaloir 80, 1992 Les Mayens-de-Sion
N° de parcelle(s) et surface(s)	4687, de 1'469 m^2	**Emprise du(des) bâtiment(s)**	69 m^2
Année de construction	Env. 1960 (swisstopo)	**Dernières rénovations/transformations**	-- Nous n'avons pas d'informations à ce sujet et émettons donc une réserve à cet égard.
Volume (SIA 416)	470 m^3	**Valeur d'assurance**	325'000 CHF, soit 691 CHF/m^3
Usage actuel	Chalet	**Nombre de niveaux**	3
Surface de plancher totale	Env. 128 m^2	**Surface brute de plancher utile**	Env. 103 m^2
Place de parc intérieure	--	**Place de parc extérieure**	0
Distribution	Sous-sol	Cave / local technique.	
	Rez-de-chaussée	Hall d'entrée, WC, salle de douches, cuisine, séjour.	
	Etage	4 chambres	
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.	

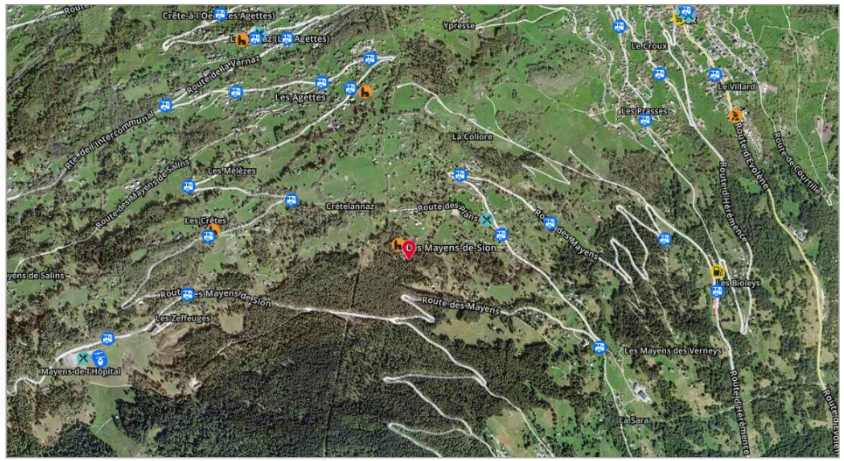
Remarques :
Les surfaces et volume ci-dessus ont été sommairement calculées sur la base d'un relevé de mesures effectué sur place à l'aide d'un télémètre ; ceci en l'absence de plans. Nous émettons donc une réserve à cet égard.

La valeur d'assurance nous semble sous-évaluée. Nous recommandons d'entreprendre les démarches nécessaires en vue d'éviter un risque de sous-assurance.

3.2 Aspects et risques situationnels

3.2.1 Situation

Macro-situation



La commune de Vex (1'405 mètres d'altitude) compte 1'929 habitants (2023), 144 entreprises et 615 emplois (2022).

Elle offre toutes les commodités (commerces, poste, banque, école, transports publics). Il y a également lieu de relever la proximité avec la station de Thyon, 4 Vallées (10 minutes en transports individuels).

Les centres les plus proches en transports individuels sont Sion (25 minutes) et Sierre (33 minutes).

Micro-situation

Quartier	Prés, forêts, chalets.
Vue	Dégagée sur les montagnes environnantes
Orientation	Nord (Façade principale)
Relief	Pente
Accès	Accès précaire par un chemin forestier et non accessible pour les véhicules sur les 50 derniers mètres. Par ailleurs aucune place de stationnement n'est à proprement aménagée en aval.
Nuisances	Aucune

3.2.2 Plan cadastral et plan d'affectation

La parcelle est colloquée en zone habitation faible densité D - Les Mayens de Sion (0.10) (orange) et aire forestière (vert clair)

Elle se situe également dans un périmètre colloqué en zone réservée, publié depuis le 26.02.2021 et valable jusqu'au 26.02.2026.

À titre informatif, nous rappelons que la période initiale peut être prolongée de 3 ans et 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.

Dans le cas d'espèce et selon échange avec le service ad hoc de la commune de Vex, il semblerait, et ce sous toute réserve, que la parcelle concernée puisse faire l'objet d'une mise hors zone à bâtir à l'issue de la révision du plan d'affectation des zones. Nous retenons donc ce postulat dans notre rapport.

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. En revanche, elle est inscrite dans une zone de sensibilité au bruit de degré DS2.	
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 12 % (indice de confiance du pronostic : moyen). 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**	Aucun danger recensé.
	Dangers géologiques	Zone de dangers géologiques (glissement) de niveau faible sur une partie de la parcelle.
	Dangers d'avalanches	Aucun danger recensé.
	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	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 de l'objet.

3.3 Aspects et risques juridiques

3.3.1 Droits réels

Servitudes	Parcelle n° 4687	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ; en faveur de la parcelle n° 5816. *Pris en compte au travers de l'environnement bâti.*
		(D) Passage à pied, en charge de la parcelle n° 5816. *Pris en compte au travers de l'environnement bâti et de l'incidence foncière.*
Mentions	Parcelle n° 4687	Aucune
Annotations	Parcelle n° 4687	(C) Poursuite en réalisation de gage ; en faveur de l'Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey. *Sans impact sur la valeur au regard du contexte.*
Charges foncières	Parcelle n° 4687	Aucune

Remarque : Nous attirons l'attention quant au fait qu'il est nécessaire de traverser une partie des parcelles n° 6863 et 6015 pour accéder au chalet. Toutefois, à ce jour aucune servitude y relative n'a été constituée. Nous recommandons dès lors d'entreprendre les démarches administratives y relatives afin de pérenniser dit accès. En l'état, nous ne retenons aucune péjoration à cet égard et émettons une réserve d'usage.

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	Crépi et bois	**Couverture**	Tuiles fibrociment
Fenêtres	Bois / vitrage double non isolé	**Ferblanterie**	Acier
Sols	Parquet et carrelage	**Murs**	Lambris / faïence
Cuisine(s)	Standard	**Sanitaires**	Standard
Chauffage	Mazout (1998)	**Distribution de chauffage**	Par radiateurs

Travaux urgents :
À la suite d'un dégât d'eau dans la cuisine ainsi que dans la salle de douches au rez-de-chaussée, les sols de ces pièces, du couloir d'entrée et le fonds de certaines parois ont été endommagés. Une remise en état des sols et un traitement anti-fongicide ont été effectués. En revanche, les parties de parois endommagées par l'humidité n'ont pas été remplacées. **Une provision de 10'000 CHF est retenue afin d'entreprendre les démarches y relatives dans le but d'éviter que les incidences financières prennent de l'ampleur avec le temps. Nous précisons que seule une expertise technique permettrait de valider les mesures à prendre pour pallier ces défauts. Cette problématique nécessiterait d'être confirmée par un devis et des investigations spécifiques afin d'être pris en compte en déduction de la valeur.**

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

3.4.2 Risques techniques

Amiante	Des matériaux contenant de l'amiante ont été utilisés entre 1900 et 1990, principalement durant les années 1950 à 1980. Considérant la période de construction du bâtiment, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent. 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.** 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).
Autres polluants du bâtiment	Selon la période de construction du bâtiment, des matériaux contenant d'autres polluants peuvent avoir été utilisés, comme par exemple : • 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). Considérant la période de construction du bâtiment, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent. 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.**

Insectes xylophages, nuisibles et champignons lignivores	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.
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 1er 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'efficience 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, 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	60	2	120			Bon état	33.6%
Aménagements	45	3	135			Mauvais état	46.0%
Installations	35	4	140				
		10	**460**	**46 ans**	**100 ans**	**Vétusté retenue**	**40.0%**

4.3 Valeur intrinsèque

Terrain (CFC 0)	Surface :		650 m² retenue à titre de surface utile
	Incidence foncière :		16% (arrondi) **Remarque :** l'incidence foncière tient notamment compte d'une utilisation en résidence secondaire mais également des contraintes relatives à la précarité d'accès
	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. 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. Dans le cas présent, la surface de la parcelle étant trop importante en regard de la construction existante, le terrain est divisé en une surface utile à la construction de 650 m² et une surface d'agrément correspondant au solde de la parcelle. *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.*		
Bâti (CFC 2)	Bâtiment :	Volume :	470 m³
		Coût de construction à neuf :	800 CHF/m³
		Vétusté :	40 % (repris du calcul détaillé sous point 4.2)
Possibilités de développement	470 m³ à 200 CHF/m³		
	Ce montant, qui sert à capter les possibilités de développement dans la valorisation foncière, est déduit en fin de calcul.		
Aménagements extérieurs (CFC 4)	Admis forfaitairement à 5'000 CHF		
	Vétusté :		50 %

Frais secondaires (CFC 5)	Admis à 8% du coût du bâti (CFC 2)	
	Vétusté :	20 % Ce taux tient compte que certains éléments ne se déprécient pas car ils n'apparaîtront pas dans le cadre d'une rénovation.
Terrain excédentaire	Retenu à 20% du ratio découlant de l'incidence foncière, soit 30 CHF/m².	
Aire forestière	Admis à 0.50 CHF/m² pour un terrain de ce type conformément à nos observations et connaissances.	
Travaux urgents	Admis à 10'000 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	650 m2	150	97 500	16.2%			97 500
CFC 2	Bâtiment	470 m3	800	376 000	62.4%	40%	-150 400	225 600
	Possibilités de développement	470 m3	200	94 000	15.6%			94 000
CFC 4	Aménagements extérieurs (forfait)			5 000	0.8%	50%	-2 500	2 500
CFC 5	Frais secondaires	8% du CFC 2		30 080	5.0%	20%	-6 016	24 064
	Sous-total			**602 580**	**100.0%**		**-158 916**	**443 664**
	Terrain excédentaire	650 m2	30					19 500
	Aire forestière	169 m2	0.50					85
	Déduction coûts possibilités de développement							-94 000
	Travaux urgents							-10 000
	Valeur intrinsèque							**359 249**
							Arrondi	**360 000**

5 Conclusions

Objectif du mandat et contexte	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de poursuites.
Récapitulatif	Valeur intrinsèque : 360'000 CHF
Valeur vénale	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). La valeur vénale retenue correspond à la valeur intrinsèque, soit : **360'000 CHF**
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 5%, soit une valeur de liquidation arrondie de : **342'000 CHF** (360'000 CHF – 5%)
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	22.08.2025

Grégoire Crettaz | Directeur
Membre CEI / MRICS-Evaluateur certifié
Expert breveté en estimations immobilières
Economiste HES

Charlotte Seppey
Experte junior en estimations immobilières

6 Annexes

6.1 Photographies

Extérieur

Angle Nord-Est

Angle Sud-Ouest

Chemin d'accès

Intérieur

Séjour

Cuisine

Salle de douches

WC séparé

Chambre

Chambre

Eléments techniques

Cave / Local technique

Tableau électrique

Fenêtre bois / Vitrage double non isolant

6.2 Extrait(s) du registre foncier

Date d'impression: 01.07.2025
Heure: 08.41
Nom Prénom: Fournier Florent

Extrait du registre foncier Bien-fonds Vex / 4687
Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6089 Vex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4687
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH635219308633
Surface	1'469 m², provisoire : L'exactitude des surfaces et des limites n'est pas garantie.
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	9
Part de surface grevée	
Nom local	Mayens des Plans
Couverture du sol	Bâtiment(s), 69 m² forêt dense / forêt, 177 m² pré, champ, 1'223 m²
Bâtiments/Constructions	habitation, 69 m²
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	84'860.00
Taxes bien-fonds	36'867.00

Propriété

Propriété individuelle

Blein Blaise, 15.10.1964 de André Firmin Jean, 24.02.2020 2020/1563/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

22.01.1985 15411	(C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2008/002914 en faveur de B-F Vex/5816
22.01.1985 15411	(D) Passage à pied v.PJ ID.2008/002915 à charge de B-F Vex/5816

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits du gage)

14.10.2024 2024/8129/0	(C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ / Pte No 465626, Fr.420'000.00 ID.2024/007393 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey

Droits de gage immobilier

24.02.2020 2020/1564/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 300'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.2020/001269, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne (IDE: CHE-105.934.376)

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Page 1 sur 1