



Rapport d'évaluation immobilière

Mandant(s) : Office des faillites du Valais central, par M. Yves Biselx
Immeuble(s) : Route de Nendaz 862.1, 1997 Haute-Nendaz
Type(s) d'objet(s) : Grange
Date de l'évaluation : 05.06.2025



1 Résumé

Type d'objet	Grange	Adresse	Route de Nendaz 862.1, 1997 Haute-Nendaz
Objectif du mandat	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de faillite.		
Valeur de liquidation	Voir sous point 5		
Remarques	--		

Table des matières

1	Résumé	2	3.3.1	Droits réels.....	10
2	Description du mandat	3	3.3.2	Inventaires de protection	10
2.1	Mandat.....	3	3.3.3	Autres aspects et risques juridiques	10
2.2	Ethique et déontologie	4	3.4	Aspects et risques techniques.....	11
2.3	Validité et réserves.....	4	3.4.1	Descriptif technique et état général.....	11
2.4	Sources d'informations	5	4	Evaluation.....	12
3	Description de l'objet	6	4.1	Méthodologie	12
3.1	Description générale	6	4.2	Valeur intrinsèque	13
3.2	Aspects et risques situationnels	7	5	Conclusions	15
3.2.1	Situation	7	6	Annexes	17
3.2.2	Plan cadastral et plan d'affectation	8	6.1	Photographies	17
3.2.3	Autres enjeux situationnels.....	8	6.2	Extrait(s) du cadastre et du registre foncier	18
3.3	Aspects et risques juridiques.....	10			

2 Description du mandat

2.1 Mandat

Mandant(s)	Office des faillites du Valais central, par M. Yves Biselx
Propriétaire(s)	Feu M. Nestor Fournier
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	Faillite.
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 faillites du Valais central, représenté par M. Yves Biselx, 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 entraînent 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 cadastre	17.12.2024	Commune de Nendaz	
Extrait du registre foncier	19.12.2024	Registre foncier de Sion	
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	28.03.2025	Cadastre en ligne	
Plans de situation	28.03.2025	Mapsearch	
Police d'assurance		Non remis	
Plans et coupes		Non remis	
Photos	02.05.2025	Visite	
Visite	02.05.2025	READ	Aucun accès à l'intérieur de la grange.



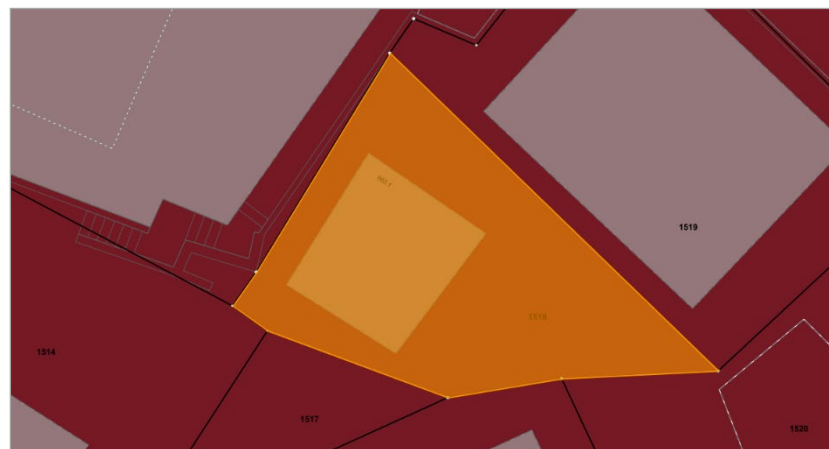
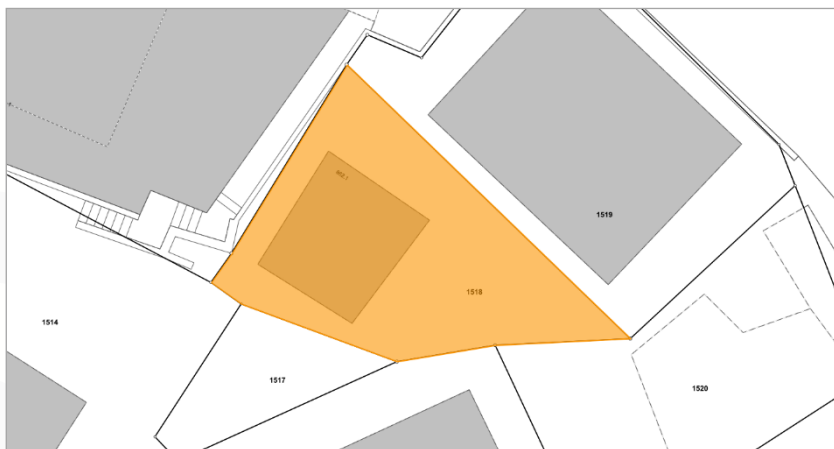
3 Description de l'objet

3.1 Description générale

Commune	Nendaz	Adresse	Route de Nendaz 862.1 1997 Haute-Nendaz
N° de parcelle(s) et surface(s)	1518, de 103 m²	Emprise du(des) bâtiment(s)	26 m²
Année de construction	Début du 20 ^{ème} siècle	Dernières rénovations/transformations	--
Volume (SIA 416)	125 m³	Valeur d'assurance	--
Usage actuel	Grange	Nombre de niveaux	2
Surface de plancher totale	52 m²	Surface brute de plancher utile	--
Places de parc extérieures	0	Places de parc intérieures / Box	0
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 sur la base d'un relevé de mesures effectué sur place à l'aide d'un télémètre. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.			



3.2.2 Plan cadastral et plan d'affectation



La parcelle est colloquée en zone des centres villageois H80.

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 sensibilité au bruit n'est définie mais où la VLI est dépassée de jour comme de nuit.

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

Aucun danger recensé.

Dangers géologiques

Aucun danger recensé.

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.

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	--	Aucune
Mentions	Parcelle 1518	Déclaration de faillite. Sans impact sur la valeur considérant le contexte du mandat.
Annotations	Parcelle 1518	Saisies / Séries n° 1, 2, 3, 4. Sans impact sur la valeur considérant le contexte du mandat.
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 est recensé à l'ISOS. La fiche y relative le classe de la manière suivante : - Catégorie d'inventaire : Structure d'origine existante - Objectif de sauvegarde : Sauvegarde de la structure

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 « très moyen ».

Bâtiment brut non chauffé, raccordé à l'électricité.

Selon notre appréciation, aucuns travaux urgents sont à prévoir à court terme. **Une réserve est toutefois émise considérant que nous n'avons pas pu procéder à une visite intérieure de l'objet.**

Remarque :

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'information à ce sujet et émettons donc une réserve à cet égard.**

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 Valeur intrinsèque

Terrain (CFC 0)	Surface :	103 m ²
	Incidence foncière :	12% (arrondi) <i>Remarque : admise notamment au regard de l'affectation de l'objet.</i>
	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.	
Bâtiment (CFC 2)	Le ratio en CHF/m ² 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.	
	Bâtiment :	Volume : 125 m ³
		Coût de construction à neuf : 510 CHF/m ³
		Vétusté : Admis forfaitairement à 50%
Aménagements extérieurs (CFC 4)	Coût :	20 CHF/m ²
	Vétusté :	20 %
Frais secondaires (CFC 5)	Admis à 7% du coût du bâti (CFC 2)	
	Vétusté :	25 % 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+1 Terrain	103 m2	90	9 270	11.7%			9 270
CFC 2 Bâtiment	125 m3	510	63 750	80.7%	50%	-31 875	31 875
CFC 4 Aménagements extérieurs	77 m2	20	1 540	1.9%	20%	-308	1 232
CFC 5 Frais secondaires	7% du CFC 2		4 463	5.6%	25%	-1 116	3 347
Sous-total			79 023	100.0%		-33 299	45 724
Valeur intrinsèque						Arrondi	45 000



5 Conclusions

Objectif du mandat et contexte	Détermination de la valeur de liquidation dans un contexte de faillite.
Récapitulatif	Valeur intrinsèque : 45'000 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 : 45'000 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 à la valeur vénale mentionnée ci-dessus qui tient notamment compte du type et de l'affectation de l'objet, à savoir 15%, soit une valeur de liquidation arrondie de : 38'000 CHF (45'000 CHF – 15%)
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	05.06.2025



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



Angle Nord



Façade Sud-Est



Cave côté Nord-Est – Rez inférieur



Bûcher



Cave côté Sud-Est – Rez inférieur



Dépôt côté Sud-Est – Rez supérieur

6.2 Extrait(s) du cadastre et du registre foncier

Parcelle N° / Parzelle Nr.: 1518		Plan N° / Plan Nr.: 20		Nom local / Lokalname : LA OUHA			Commune / Gemeinde : COMMUNE DE NENDAZ		
Surface totale m² Gesamtfläche m²	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m² Fläche nach Kulturart m²	1) Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen			Mutations P.J. N° Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P.J. N° Handänderungen Beleg Nr.
				par m² pro m²	Biens-fonds Grundgüter	Bâtiments Gebäude			
103	grange place	27 76	100 100	60.00	4560	4320		Fournier Nestor, Martial de Marcel et de Bourban Marthe Naissance : 13.07.1948	44745-30.12.1993
"Registre foncier cantonal"									

Commune de Nendaz
Le teneur de cadastre
17 DEC. 2024



Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 1518

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

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

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

Commune: 6024 Nendaz
No immeuble: 1518
E-GRID: CH913025526704

Parcelle de dépendance:
Adresse*: La Ouha
No plan*: 20
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 103 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: * jardin, 77 m2
Bâtiments*: * bâtiment agricole, No. bât. 1437, 26 m2
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Fournier Nestor Martial, 13.07.1948 de Marcel 30.12.1993 44745 Transfert

Mentions:

10.12.2024 2024/9992/0 Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ / + voir fiche
cadastre Nendaz 2964 (MC20569) ID.2024/009905
EREID: CH97740000000320565279

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

Annotations: (Profil des cas des libris voir droits de gages immobiliers)

13.01.2017 2017/359/0 Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série N° 1 CHF 1'222'000.00,
ID.2024/006409
EREID: CH97740000000314540275
28.04.2017 2017/4125/0 Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série N° 2 CHF 266'000.00,
ID.2024/006410
EREID: CH97740000000314540477
29.09.2017 2017/9284/0 Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série N° 3 CHF 20'000.00,
ID.2024/006412
EREID: CH97740000000314541074
23.02.2018 2018/1535/0 Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série N° 4 CHF 10'000.00,

Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 1518

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

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

Annotations: (Profil des cas des libris voir droits de gages immobiliers)

ID.2024/006413
EREID: CH97740000000314541276

Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 19 décembre 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 19 décembre 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 19 décembre 2024, 14:34/mattee

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

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

