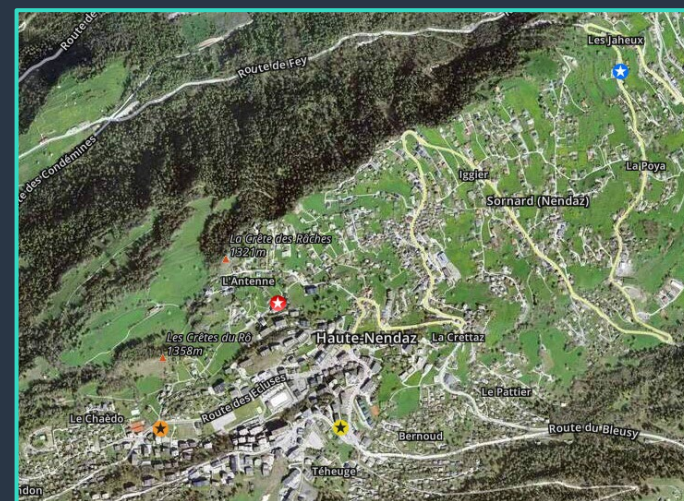


# Rapport d'évaluation immobilière

**Mandant(s) :** Office des faillites du Valais central, par M. Yves Biselx  
**Immeuble(s) :** Parcelles 2002, 5066, 9693, 3529, 1997 Haute-Nendaz  
**Type(s) d'objet(s) :** Terrains et places de parc  
**Date de l'évaluation :** 05.06.2025



## 1 Résumé

|                        |                                                                              |         |                                                       |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------|
| Type d'objet           | Terrains et places de parc                                                   | Adresse | Parcelles 2002, 5066, 9693, 3529<br>1997 Haute-Nendaz |
| Objectif du mandat     | Déterminer la valeur de liquidation des objets dans un contexte de faillite. |         |                                                       |
| Valeurs de liquidation | Voir point 5                                                                 |         |                                                       |
| Remarques              | --                                                                           |         |                                                       |

## Table des matières

|       |                                            |    |       |                                            |    |
|-------|--------------------------------------------|----|-------|--------------------------------------------|----|
| 1     | Résumé .....                               | 2  | 3.4.1 | Droits réels.....                          | 13 |
| 2     | Description du mandat .....                | 3  | 3.4.2 | Autres aspects et risques juridiques ..... | 15 |
| 2.1   | Mandat .....                               | 3  | 3.4.3 | Possibilités de développement .....        | 15 |
| 2.2   | Ethique et déontologie .....               | 4  | 4     | Evaluation.....                            | 16 |
| 2.3   | Validité et réserves.....                  | 4  | 4.1   | Méthodologie .....                         | 16 |
| 2.4   | Sources d'informations .....               | 5  | 4.2   | Parcelle 2002 - Valeur intrinsèque .....   | 17 |
| 3     | Description de l'objet .....               | 6  | 4.3   | Parcelle 9693 - Valeur foncière .....      | 18 |
| 3.1   | Description générale .....                 | 6  | 4.4   | Parcelle 5066 - Valeur unitaire.....       | 19 |
| 3.2   | Description lot(s) .....                   | 6  | 4.5   | Parcelle 3529 - Valeur par les coûts.....  | 19 |
| 3.3   | Aspects et risques situationnels .....     | 7  | 5     | Conclusions .....                          | 20 |
| 3.3.1 | Situation .....                            | 7  | 6     | Annexes .....                              | 22 |
| 3.3.2 | Plan cadastral et plan d'affectation ..... | 10 | 6.1   | Photographies .....                        | 22 |
| 3.3.3 | Autres enjeux situationnels.....           | 12 | 6.2   | Extrait(s) du registre foncier .....       | 24 |
| 3.4   | Aspects et risques juridiques.....         | 13 |       |                                            |    |

## 2 Description du mandat

### 2.1 Mandat

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mandant(s)</b>                                            | Office des faillites du Valais central, par M. Yves Biselx                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Propriétaire(s)</b>                                       | Feu M. Nestor Fournier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Mandataire</b>                                            | READ conseil immobilier Sàrl<br>Affiliations: <b>USPI</b> (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier) / <b>SVIT</b> (Association suisse de l'économie immobilière)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Experts</b>                                               | Grégoire Crettaz   Expert breveté<br>Affiliations: <b>CEI</b> (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / <b>SIV</b> (Association suisse des estimateurs immobiliers) / <b>MRICS-Evaluateur certifié</b> (Royal Institution of Chartered Surveyors) / Membre du collège d'experts du <b>Tribunal cantonal</b> valaisan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                              | Danick Yerly   Expert breveté<br>Affiliations: <b>CEI</b> (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / <b>SIV</b> (Association suisse des estimateurs immobiliers)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                              | Charlotte Seppey   Experte junior en estimations immobilières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Objectif</b>                                              | Déterminer la valeur de liquidation des objets.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Contexte</b>                                              | Faillite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Définition de la valeur vénale</b>                        | « 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). |
| <b>Définition de la valeur de liquidation (vente forcée)</b> | 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)                                                                                                                                       |
| <b>Hypothèses spéciales</b>                                  | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## 2.2 Ethique et déontologie

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Compétences</b>                    | 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).                                                                                                                                                                   |
| <b>Indépendance</b>                   | 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).                                                                                                                                                          |
| <b>Confidentialité et publication</b> | 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

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Validité</b>                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Réserves légales</b>            | <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> |
| <b>Portée du mandat et réserve</b> | La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur les éléments suivants :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques juridiques exhaustifs / Possibilités de développement</li> <li>• Descriptif technique détaillé / Risques économiques</li> </ul> <p>Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Volatilité des marchés</b> | <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 |
|------------------------------------------------|------------|--------------------------|----------|
| <b>Extrait du registre foncier</b>             | 19.12.2024 | Registre foncier de Sion |          |
| <b>Plan cadastral et cartes (dangers, ...)</b> | 04.04.2025 | Cadastre en ligne        |          |
| <b>Plans de situation</b>                      | 04.04.2025 | Mapsearch                |          |
| <b>Photos</b>                                  | 02.05.2025 | Visite                   |          |
| <b>Visite</b>                                  | 02.05.2025 | READ                     |          |



### 3 Description de l'objet

#### 3.1 Description générale

|                                        |                             |                                    |                                                       |
|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Commune</b>                         | Nendaz                      | <b>Adresse</b>                     | Parcelles 2002, 5066, 9693, 3529<br>1997 Haute-Nendaz |
| <b>N° de parcelle(s) et surface(s)</b> | 2002, de 600 m <sup>2</sup> | <b>Emprise du(des) bâtiment(s)</b> | 29 m <sup>2</sup>                                     |
|                                        | 5066, de 99 m <sup>2</sup>  |                                    | --                                                    |
|                                        | 9693, de 463 m <sup>2</sup> |                                    | --                                                    |
|                                        | 3529, de 172 m <sup>2</sup> |                                    | --                                                    |

#### 3.2 Description lot(s)

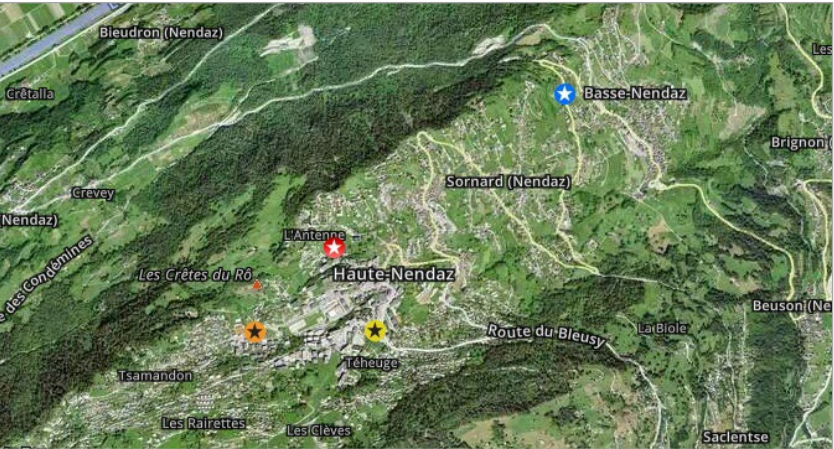
|                                        |             |                             |                                                                                        |
|----------------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>N° de copropriété et quote-part</b> | 2002-1, 4/6 | <b>Usage de la parcelle</b> | 12 places de parc grevées d'une servitude à charge et dépôt                            |
|                                        | 5066-1, 1/2 |                             | 2 places de parc et accès au bâtiment attenant                                         |
|                                        | 9693-1, 1/2 |                             | 5 places de parc dont 4 grevées d'une servitude à charge et accès au bâtiment attenant |
|                                        | 3529, 1/1   |                             | Petite place goudronnée et pré                                                         |



### 3.3 Aspects et risques situationnels

#### 3.3.1 Situation

##### Macro-situation



##### Micro-situation



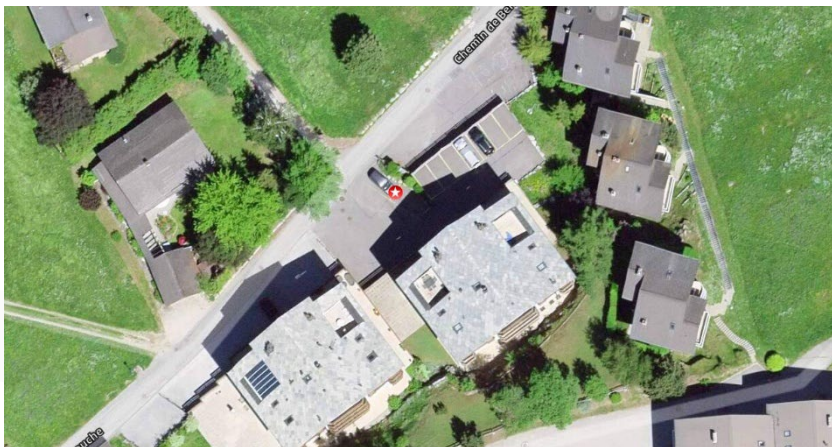
Parcelle 2002

La commune de Nendaz (1'330 mètres d'altitude) compte 7'196 habitants (2023), 536 entreprises et 2'363 emplois (2022).

Elle offre toutes les commodités (commerces, poste, banque, école, transports publics). Il y a également lieu de relever la proximité avec les remontées mécaniques de la station Nendaz, 4 Vallées et le Spa des Bisses.

Les centres les plus proches en transports individuels sont Sion (25 minutes) et Siere (35 minutes).

|           |                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------|
| Quartier  | Restaurant, commerces, immeubles résidentiels, prés. |
| Vue       | Non relevant au regard de l'objet.                   |
| Relief    | Plat et légère pente                                 |
| Accès     | Aisé, goudronné.                                     |
| Nuisances | Non relevant au regard de l'objet.                   |



Parcelle 5066

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| <b>Quartier</b>  | Prés, chalets, immeubles résidentiels. |
| <b>Vue</b>       | Non relevant au regard de l'objet.     |
| <b>Relief</b>    | Plat légère pente                      |
| <b>Accès</b>     | Aisé, goudronné.                       |
| <b>Nuisances</b> | Non relevant au regard de l'objet.     |



Parcelle 9693

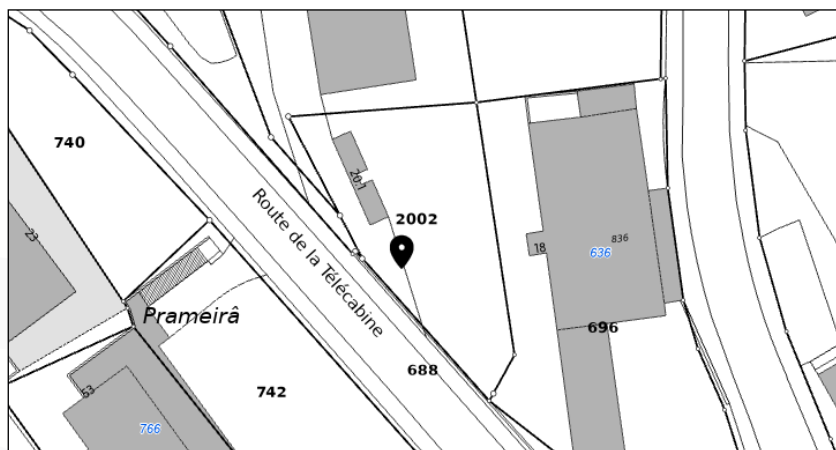
|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| <b>Quartier</b>  | Centre sportif, immeubles résidentiels |
| <b>Vue</b>       | Non relevant au regard de l'objet.     |
| <b>Relief</b>    | Plat                                   |
| <b>Accès</b>     | Aisé, goudronné.                       |
| <b>Nuisances</b> | Non relevant au regard de l'objet.     |



Parcelle 3529

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| <b>Quartier</b>  | Prés, maisons individuelles.       |
| <b>Vue</b>       | Non relevant au regard de l'objet. |
| <b>Relief</b>    | Pente                              |
| <b>Accès</b>     | Aisé, goudronné.                   |
| <b>Nuisances</b> | Non relevant au regard de l'objet. |

### 3.3.2 Plan cadastral et plan d'affectation



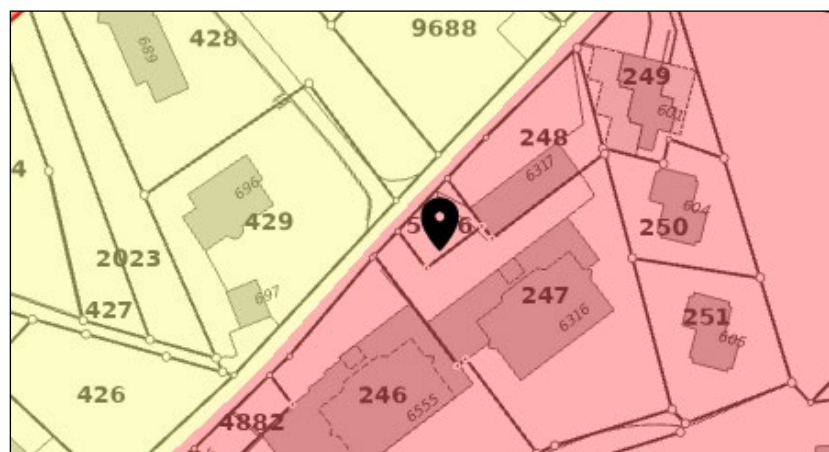
Parcelle 2002



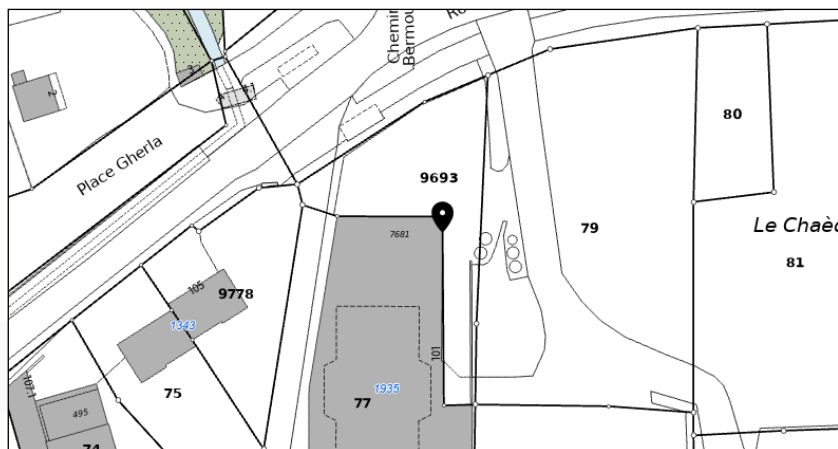
La parcelle est colloquée en zone H80 habitat collectif.



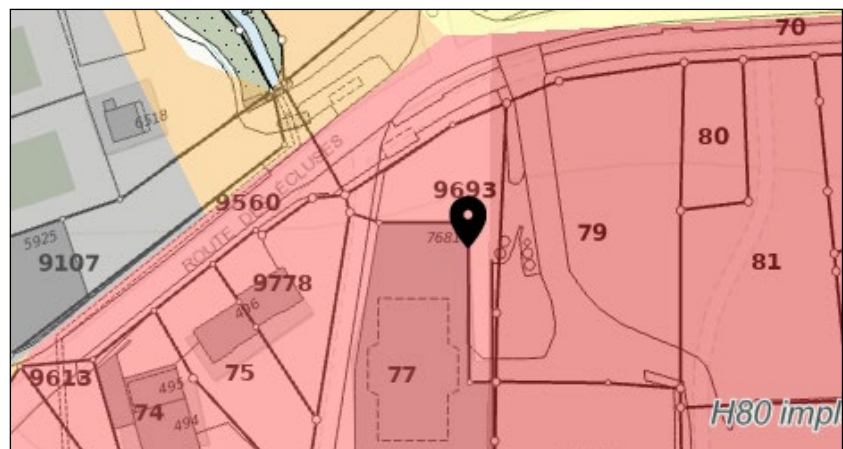
Parcelle 5066



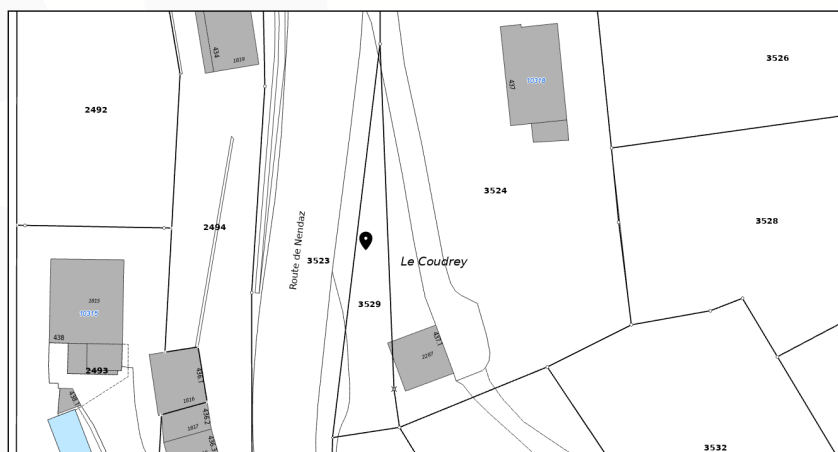
La parcelle est colloquée en zone H80 habitat collectif.



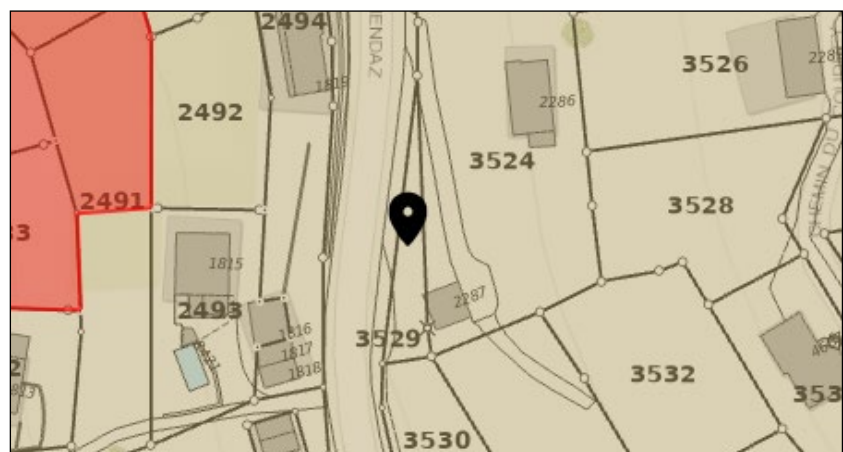
Parcelle 9693



La parcelle est colloquée en zone H80 habitat collectif.



Parcelle 3529



La parcelle est colloquée en zone H30.

### 3.3.3 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>Les parcelles sont situées dans des zones où aucune valeur de planification et aucun degré de sensibilité au bruit ne sont définis.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                         |
| Sites pollués     | Les parcelles ne sont pas recensées au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton Valais (aucune indication concernant un quelconque risque écologique).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                         |
| 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/m<sup>3</sup>), 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 5 % pour les parcelles 2002, 5066, 9693 et de 6% pour la parcelle 3529 (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. <b>A défaut de disposer d'informations y relatives, nous ne prenons aucune déduction en compte.</b></p> |                                                                         |
| Dangers naturels  | Dangers hydrologiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zone de dangers hydrologiques de niveau résiduel pour la parcelle 9693. |
|                   | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <b>Incidence</b> | <p>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><b>Réserve :</b> 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.</p> |

### 3.4 Aspects et risques juridiques

#### 3.4.1 Droits réels

|                   |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Servitudes</b> | Parcelle 2002 | (C) Passage à pied et pour tous véhicules / 2.5 mètres, en faveur de la parcelle 693.<br><b>Sans impact sur la valeur.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                   |               | <p>(C) Restriction au droit de construire – Transfert d'indice, en faveur de la parcelle 693.</p> <p><b>La pièce justificative indique que toute la densité (droits à bâtir) de cette parcelle a été transférée à la parcelle attenante, soit la n° 693. Par ailleurs, toutes les places de parcs sont réservées à l'Hôtel des Chevreuils (désormais immeuble résidentiel et restaurant) sis sur la parcelle 696.</b></p> <p><b>Dite inscription implique que cette parcelle ne peut ni être construite, ni transférer des droits à bâtir et que les places des parcs ne sont pas utilisables par le propriétaire. Nous prenons donc en compte l'impact de ces restrictions dans nos calculs.</b></p> |
|                   | Parcelle 9693 | (C/D) Mitoyenneté, réciproque avec la parcelle 79.<br><b>Prise en compte dans l'environnement bâti.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                   |               | <p>(C) Passages à pied et pour tous véhicules, en faveur des parcelles 77 et 3204.</p> <p><b>Prise en compte dans nos calculs.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|                          |                                                                                 |                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                                                                                 | (C) Utilisations de place de parc / cessible et transmissible / place 1 et 9, en faveur de Van Schaik Hester.<br><b>Prise en compte dans nos calculs.</b>                                   |
|                          |                                                                                 | (C) Utilisations de place de parc / cessible et transmissible / place 2 et 10, en faveur de Biancard Fabrice Charles Marcel et Biancard Muriel.<br><b>Prise en compte dans nos calculs.</b> |
|                          | Parcelle 3529, 5066<br>Parts de copropriété 2002-1, 5066-1, 9693-1              | Aucune                                                                                                                                                                                      |
| <b>Mentions</b>          | Parcelle 3529,<br>Parts de copropriété 2002-1, 5066-1, 9693-1                   | Déclaration de faillite.<br><b>Sans impact sur la valeur considérant le contexte du mandat.</b>                                                                                             |
|                          | Parcelles 2002, 5066, 9693                                                      | Aucune                                                                                                                                                                                      |
| <b>Annotations</b>       | Parcelle 5066 et 9693                                                           | Suppression d'un droit de préemption légal. Jusqu'au 15.11.2040 pour la parcelle 9693.<br><b>Sans impact sur la valeur.</b>                                                                 |
|                          |                                                                                 | Interdiction de liciter.<br><b>Sans impact sur la valeur.</b>                                                                                                                               |
|                          | Parcelle 3529                                                                   | Saisies / Séries n° 1, 2, 3, 4.<br><b>Sans impact sur la valeur considérant le contexte du mandat.</b>                                                                                      |
|                          | Parcelle 2002<br>Parts de copropriété 2002-1, 5066-1, 9693-1                    | Aucune                                                                                                                                                                                      |
| <b>Charges foncières</b> | Parcelles 2002, 5066, 9693, 3529<br>Parts de copropriété 2002-1, 5066-1, 9693-1 | Aucune                                                                                                                                                                                      |

### **3.4.2 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.

### **3.4.3 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 tenons toutefois compte de la réglementation communale en vigueur dans le cadre de l'analyse des différents objets du présent mandat.



## 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

#### **Parcelle n° 2002**

Considérant la typologie de l'objet, 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. Pour rappel, nous tenons notamment compte des multiples contraintes auxquelles est soumis l'objet (voir sous point 3.4.1).

#### **Parcelle n° 9693**

Conformément aux éléments mentionnés sous point 3.4, la parcelle est inconstructible. Les servitudes grevant la parcelle ne permettent que l'utilisation d'une place de parc ainsi qu'un éventuel transfert des droits à bâtir. Nous en tenons dès lors compte dans nos calculs.

#### **Parcelles n° 5066 et 3529**

Concernant les parcelles 5066 et 3529, respectivement la typologie des objets, l'approche retenue se base sur la comparaison et les observations d'objets similaires.

## 4.2 Parcelle 2002 - Valeur intrinsèque

Au regard des contraintes grevant l'objet, nous considérons dans nos calculs uniquement le bâtiment construit (dépôt) dans cette valeur intrinsèque avec uniquement la part du terrain entourant la bâtisse.

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                   |                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terrain (CFC 0)                 | Surface :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   | 100 m²                                                                                                                                             |
|                                 | Incidence foncière :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   | 10 %<br><i>Remarque : admise au regard de l'affectation du bâtiment et des contraintes y relatives (servitudes de parc et densité transférée).</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.                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                   |                                                                                                                                                    |
|                                 | Dans le cas présent, la surface de la parcelle étant trop importante en regard de la construction existante et des contraintes y relatives, le terrain est divisé en une surface utile à la construction de 100 m² et une surface d'agrément correspondant au solde de la parcelle.<br><br><i>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.</i> |                                                                                   |                                                                                                                                                    |
| Bâtiment (CFC 2)                | Dépôt :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Volume :                                                                          | 96 m³                                                                                                                                              |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Coût de construction à neuf :                                                     | 520 CHF/m³                                                                                                                                         |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vétusté :                                                                         | 40 % admis forfaitairement                                                                                                                         |
| Aménagements extérieurs (CFC 4) | Coût :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 60 CHF/m²<br>Admis sur les surfaces vertes ainsi qu'une surface d'accès au dépôt. |                                                                                                                                                    |
|                                 | Vétusté :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 40 %                                                                              |                                                                                                                                                    |
| Frais secondaires (CFC 5)       | Inclus dans le CFC 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |                                                                                                                                                    |
| Terrain d'agrément              | Admis à 2.0 CHF/m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                   |                                                                                                                                                    |

Le calcul de la valeur intrinsèque se présente comme suit :

|                    |                         | Surface<br>Volume | CHF/m2<br>CHF/m3 | Valeur<br>à neuf | Part<br>% | Vétusté<br>%<br>CHF | Valeur<br>intrinsèque |
|--------------------|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------|---------------------|-----------------------|
| CFC 0+1            | Terrain                 | 100 m2            | 70               | 7 000            | 10.4%     |                     | 7 000                 |
| CFC 2              | Bâtiment                | 96 m3             | 520              | 49 920           | 74.0%     | 40% -19 968         | 29 952                |
| CFC 4              | Aménagements extérieurs | 175 m2            | 60               | 10 500           | 15.6%     | 40% -4 200          | 6 300                 |
| Sous-total         |                         |                   |                  | 67 420           | 100.0%    | -24 168             | 43 252                |
|                    | Terrain d'agrément      | 500 m2            | 2.0              |                  |           |                     | 1 000                 |
| Valeur intrinsèque |                         |                   |                  |                  |           | Arrondi             | 44 252                |
|                    |                         |                   |                  |                  |           |                     | 45 000                |

Etant donné que feu M. Nestor Fournier n'est propriétaire que de 4/6, la valeur arrondie de sa quote-part se monte à **30'000 CHF**.

#### 4.3 Parcelle 9693 - Valeur foncière

Selon nos observations ainsi que des informations échangées, il s'avère qu'au regard de la situation ainsi que de la zone d'affectation il n'existe que peu d'occurrences pour des prix de transactions de terrains de même type situé dans le périmètre proche du bien-fonds concerné.

Dès lors, nous établissons une valeur foncière **théorique** de manière sommaire en tenant compte des possibilités constructibles théoriques de la parcelle offerte par le règlement communal. Au regard de ces dernières, nous pouvons déterminer une surface de plancher théorique totale de 481 m<sup>2</sup>. La surface de vente est déterminée sur la base d'observations d'opérations immobilières en retenant le 65% de la surface de plancher afin de ne pas tenir compte des circulations communes, techniques et autres surfaces secondaires.

En nous basant sur un prix de vente de 5'800 CHF/m<sup>2</sup>, la valeur de commercialisation s'élèverait à 1'815'000 CHF. Au regard de la situation, des contraintes et d'une utilisation en résidence principale uniquement, nous admettons une incidence foncière de 20%.

La valeur foncière théorique s'élève donc à environ 360'000 CHF, soit environ 780 CHF le m<sup>2</sup>.

En nous basant sur la valeur précitée et en considérant les incertitudes liées à un éventuel transfert de densité pour un objet de ce type, nous admettons un abattement de 80%.

La valeur foncière est dès lors déterminée comme suit :

|                  |                            | Surface | CHF/m2 | Valeur  | Abattement % | CHF/m2<br>après<br>abattement | Valeur foncière |
|------------------|----------------------------|---------|--------|---------|--------------|-------------------------------|-----------------|
| Parcelle n° 9693 | Zone H80 habitat collectif | 463 m2  | 780    | 361 140 | 80.0%        | 156                           | 72 228          |

Etant donné que feu M. Nestor Fournier n'est propriétaire que de 1/2, la valeur arrondie de sa quote-part se monte à **36'000 CHF**.



#### 4.4 Parcelle 5066 - Valeur unitaire

Nous valorisons cette parcelle de manière forfaitaire. En effet, cette dernière contient 2 places de parc que nous admettons chacune à hauteur de 15'000 CHF, soit une valeur totale de la parcelle de 30'000 CHF.

Etant donné que feu M. Nestor Fournier n'est propriétaire que de 1/2, la valeur de sa quote-part se monte à **15'000 CHF**.

#### 4.5 Parcelle 3529 - Valeur par les coûts

##### Eléments pris en compte dans le ratio

- Situation, accès et environnement
- Qualité de construction
- Vétusté

##### Paramètres pris en compte

- La parcelle est divisée en plusieurs type de surface, soit une zone de pré et une zone goudronnée. Un ratio est déterminé pour chacune d'entre elle.

Compte tenu de ce qui précède, le détail du calcul est le suivant :

| N° de parcelle | Surface total | Autre surface verte |        | Autre revêtement dur |        | Valeur totale |
|----------------|---------------|---------------------|--------|----------------------|--------|---------------|
|                | m2            | m2                  | CHF/m2 |                      |        | Total         |
| 3529           | 172           | 160                 | 2.00   | 12                   | 120.00 | 1 760         |

La valeur est arrondie à **1'800 CHF**.



## 5 Conclusions

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objectif du mandat et contexte</b>  | Détermination de la valeur de liquidation dans un contexte de faillite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Récapitulatif</b>                   | Parcelle n° 2002 - Valeur quote-part 4/6 : 30'000 CHF<br>Parcelle n° 9693 - Valeur quote-part 1/2 : 36'000 CHF<br>Parcelle n° 5066 - Valeur quote-part 1/2 : 15'000 CHF<br>Parcelle n° 3529 : 1'800 CHF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Valeurs vénales</b>                 | <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 aux valeurs précitées, soit :</p> <p><b>Parcelle n° 2002 - Valeur quote-part 4/6 : 30'000 CHF</b><br/> <b>Parcelle n° 9693 - Valeur quote-part 1/2 : 36'000 CHF</b><br/> <b>Parcelle n° 5066 - Valeur quote-part 1/2 : 15'000 CHF</b><br/> <b>Parcelle n° 3529 : 1'800 CHF</b></p>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Valeurs de liquidation</b>          | <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 des abattements aux valeurs vénales mentionnées ci-dessus qui tiennent notamment compte de l'affectation et des spécificités propres des objet, soit des valeurs de liquidation arrondies de :</p> <p><b>Parcelle n° 2002 - Valeur quote-part 4/6 : 25'000 CHF</b> (30'000 CHF – 15%)<br/> <b>Parcelle n° 9693 - Valeur quote-part 1/2 : 27'000 CHF</b> (36'000 CHF – 25%)<br/> <b>Parcelle n° 5066 - Valeur quote-part 1/2 : 13'000 CHF</b> (15'000 CHF – 15%)<br/> <b>Parcelle n° 3529 : 1'500 CHF</b> (1'800 CHF – 15%)</p> |
| <b>Remarque</b>                        | Les paramètres qui entourent cette évaluation ont été retenus de manière objective, toutefois, il est admissible que, dans le cadre de négociations, les valeurs ci-dessus puissent varier selon les positions des parties (+/- 5%).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Rappel des hypothèses spéciales</b> | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Rappel de la portée du mandat</b>   | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| <b>Rappel des réserves</b>  | Voir point 2.3. |
| <b>Date de l'évaluation</b> | 05.06.2025      |

**Grégoire Crettaz | Directeur**

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

**Charlotte Seppey**

Experte en estimations immobilières



## 6 Annexes

### 6.1 Photographies

#### Parcelle 2002



Accès



Bâtiment de stockage

#### Parcelle 9693



Places de parc

### Parcelle 5066



2 places de parc (rouge)

### Parcelle 3529



Zone goudronnée (rouge)



Zone pré

6.2 Extrait(s) du registre foncier

Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 2002

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

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: 2002  
E-GRID: CH826738523042

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Prameirâ  
No plan\*: 10  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 600 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*: \* jardin, 102 m2  
Bâtiments\*: \* autre revêtement dur, 489 m2  
Mentions de la mens. officielle\*: \* autre bâtiment, No. bât. 835, 29 m2  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

Propriété:

COP Nendaz/2002-1 sur 4/6  
COP Nendaz/2002-2 sur 1/6  
COP Nendaz/2002-3 sur 1/6

Mentions:

Aucune

Servitudes:

10.01.1986 27004 (C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ / 2,5 mètres  
ID.2023/006761  
EREID: CH9774000000298690700  
en faveur de B-F Nendaz/893  
10.01.1986 27004 (C) Restriction au droit de construire - Transfert d'indice  
v.PJ ID.2023/006762  
EREID: CH9774000000298690902  
en faveur de B-F Nendaz/893

Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 2002

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

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

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.



## Etat des charges

### Part de copropriété Nendaz / 2002-1

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: 2002-1  
E-GRID: CH637794660118

Immeuble de base: B-F Nendaz/2002  
Valeur de la part: 4/6  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

### Propriété:

Propriété individuelle  
Fournier Nestor Martial, 13.07.1948 de Marcel  
16.10.1989 36648 Transfert  
10.03.1999 54827 Achat

### Mentions:

10.12.2024 2024/6992/0  
Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ / + voir fiche  
cadastre Nendaz 2954 (MC20568) ID.2024/009905  
EREID: CH9774000000320568279

### Servitudes:

Aucune

### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

### Droits de gages immobiliers:

20.04.1998 53180  
Rang 1, Obligation hypothécaire au porteur,  
CHF 25'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2024/004282, Droit de  
profiter des cases libres, Droit de gage individuel.  
EREID: CH9774000000314372480  
Porteur: van Schaik Cornelis Adrianus, 27.09.1947 de  
Willem  
24.06.1998 53554  
Rang 2, Obligation hypothécaire au porteur,  
CHF 25'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2024/004283, Droit de

## Etat des charges

### Part de copropriété Nendaz / 2002-1

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.

### Droits de gages immobiliers:

profiter des cases libres, Droit de gage individuel.  
EREID: CH9774000000314372581  
Porteur: van Schaik Cornelis Adrianus, 27.09.1947 de  
Willem

### 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.



## Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 5066

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

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: 5066  
E-GRID: CH326813523022

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Le Chargneux  
No plan\*: 5  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 99 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*:  
\* jardin, 14 m2  
\* autre revêtement dur, 85 m2

Bâtiments\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

## Propriété:

COP Nendaz/5066-1 sur 1/2

COP Nendaz/5066-2 sur 1/2

## Mentions:

Aucune

## Servitudes:

Aucune

## Charges foncières:

Aucune

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

18.01.2007 69542 Suppression d'un droit de préemption légal (art. 681b CC) v.PJ ID.2024/006724  
EREID: CH9774000000314822581  
18.01.2007 69542 Interdiction de liciter (art. 650 CC) v.PJ ID.2024/006725  
EREID: CH9774000000314822682

## Droits de gages immobiliers:

Aucun

## Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 5066

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

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

## 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, 14:35/malte

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

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



## Etat des charges

### Part de copropriété Nendaz / 5066-1

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: 5066-1  
E-GRID: CH583977689454

Immeuble de base: B-F Nendaz/5066  
Valeur de la part: 1/2  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

### Propriété:

Propriété individuelle  
Fournier Nestor Martial, 13.07.1948 de Marcel 18.01.2007 68542 Division

### Mentions:

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

### Servitudes:

Aucune

### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

### 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

## Etat des charges

### Part de copropriété Nendaz / 5066-1

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.

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, 14:35/mattee

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

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



## Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 9693

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: 9693  
E-GRID: CH187752307796  
Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Le Chaëdo  
No plan\*: 2  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 463 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*:  
\* jardin, 12 m2  
\* pré, champ, 14 m2  
\* route, chemin, 22 m2  
\* autre revêtement dur, 415 m2

Bâtiments\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

### Propriété:

COP Nendaz/9693-1 sur 1/2

COP Nendaz/9693-2 sur 1/2

### Mentions:

Aucune

### Servitudes:

18.09.1986 28557 (CD) Mitoyenneté v.PJ ID.2023/001140  
EREID: CH9774000000284483994  
CD B-F Nendaz/79  
29.03.1994 45325 (C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ / 5 mètres  
ID.2023/001133  
EREID: CH9774000000284481790  
en faveur de B-F Nendaz/77  
16.11.2010 77529 (C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ  
ID.2023/001134  
EREID: CH9774000000284481891  
en faveur de B-F Nendaz/77  
05.09.2023 2023/6897/0 (C) Utilisation de place de parc v.PJ / cessible et  
transmissible / place 1 ID.2024/006727  
EREID: CH9774000000314822884  
en faveur de Van Schaik Hester, 14.07.1972 de Cornelis

## Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 9693

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.

### Servitudes:

05.09.2023 2023/6897/0 (C) Adrianus  
Utilisation de place de parc v.PJ / cessible et  
transmissible / place 9 ID.2024/006728  
EREID: CH9774000000314823077  
en faveur de Van Schaik Hester, 14.07.1972 de Cornelis  
05.09.2023 2023/6897/0 (C) Adrianus  
Utilisation de place de parc v.PJ / cessible et  
transmissible / place 2 ID.2024/006729  
EREID: CH9774000000314823178  
en faveur de Biancard Fabrice Charles Marcel, 05.03.1972 07.06.2024 2024/4655/0  
de Guy Théo Alphonse Achat  
en faveur de Biancard Muriel, 03.03.1974 de Heinz 07.06.2024 2024/4655/0  
Achat  
05.09.2023 2023/6897/0 (C) Utilisation de place de parc v.PJ / cessible et  
transmissible / place 10 ID.2024/006730  
EREID: CH9774000000314823279  
en faveur de Biancard Fabrice Charles Marcel, 05.03.1972 07.06.2024 2024/4655/0  
de Guy Théo Alphonse Achat  
en faveur de Biancard Muriel, 03.03.1974 de Heinz 07.06.2024 2024/4655/0  
Achat

### Charges foncières:

Aucune

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

16.11.2010 77529 Suppression d'un droit de préemption légal (art. 681b  
CC) v.PJ, jusqu'au 15.11.2040, ID.2023/001141  
EREID: CH9774000000284484389  
16.11.2010 77529 Interdiction de liciter (art. 650 CC) v.PJ ID.2024/006726  
EREID: CH9774000000314822783

### 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.



## Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 9693

Tenue du registre foncier: cantonale  
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: cantonale

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

1950 Sion, le 19 décembre 2024, 14:35/mattee

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

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



## Etat des charges

### Part de copropriété Nendaz / 9693-1

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: 9693-1  
E-GRID: CH576692107738  
Immeuble de base: B-F Nendaz/9693  
Valeur de la part: 1/2  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtimENTS\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

### Propriété:

Propriété individuelle  
Fournier Nestor Martial, 13.07.1948 de Marcel 12.10.2009 75450 Achat

### 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: CH97740000000320566279

### Servitudes:

Aucune

### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

### Droits de gages immobiliers:

09.01.2019 2019/113/0  
Rang 1. Cédule hypothécaire de registre, CHF 56'200.--,  
Intérêt max. 12%, ID.2023/000244, Droit de gage individuel.  
EREID: CH9774000000028484591  
Créancier hypothécaire Broccard, Fournier & Cie SA  
Menuiserie et Charpente, Nendaz (IDE: CHE-107.018.711)

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 19 décembre 2024: Aucune

## Etat des charges

### Part de copropriété Nendaz / 9693-1

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.

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

1950 Sion, le 19 décembre 2024, 14:35/mattee

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

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



## Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 3529

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: 3529  
E-GRID: CH935267302545

Parcelle de dépendence:  
Adresse\*: Le Coudrey  
No plan\*: 36  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 172 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*:  
\* autre revêtement dur, 12 m2  
\* autre surface verte, 160 m2

Bâtiments\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

## Propriété:

Propriété individuelle  
Fournier Nestor Martial, 13.07.1948 de Marcel  
13.03.1974 7369 Achat

## 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: (Profitent des cases libres 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

## Etat des charges

Bien-fonds Nendaz / 3529

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

23.02.2018 2018/1535/0  
Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Série N° 4 CHF 10'000.00,  
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 formalisée 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, 14:35/matteo

La conservatrice / le conservateur du registre foncier

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

