



# Rapport d'évaluation immobilière

**Mandant(s) :** Office des Faillites du Valais central, par M. Yves Biselx  
**Immeuble(s) :** Route Cantonale 51, 1964 Conthey  
**Type(s) d'objet(s) :** Bureaux et place de parc intérieure  
**Date de l'évaluation :** 07.03.2025



## 1 Résumé

<b>Type d'objet</b>	Bureaux et place de parc intérieure	<b>Adresse</b>	Route Cantonale 51, 1964 Conthey
<b>Objectif du mandat</b>	Déterminer la valeur vénale de l'objet dans un contexte de faillite.		
<b>Valeurs de liquidation</b>	<b>Lot de PPE n° 52141</b>	<b>: 400'000 CHF</b>	
	<b>Lot de PPE n° 52121-8</b>	<b>: 25'000 CHF</b>	
<b>Remarques</b>	--		

## Table des matières

1	Résumé .....	2	3.4.1	Droits réels.....	11
2	Description du mandat .....	3	3.4.2	Inventaires de protection.....	11
2.1	Mandat.....	3	3.4.3	Autres aspects et risques juridiques.....	11
2.2	Ethique et déontologie.....	4	3.5	Aspects et risques techniques.....	12
2.3	Validité et réserves.....	4	3.5.1	Descriptif technique et état général.....	12
2.4	Sources d'informations.....	5	3.5.2	Risques techniques.....	12
3	Description de l'objet.....	6	3.6	Aspects et risques économiques.....	15
3.1	Description générale.....	6	4	Evaluation.....	16
3.1	Description lot(s).....	6	4.1	Méthodologie.....	16
3.2	Plans PPE.....	7	4.2	Valeur de rendement.....	16
3.3	Aspects et risques situationnels.....	8	5	Conclusions.....	19
3.3.1	Situation.....	8	6	Annexes.....	20
3.3.2	Plan cadastral et plan d'affectation.....	9	6.1	Photographies.....	20
3.3.3	Autres enjeux situationnels.....	9	6.2	Extrait(s) du registre foncier.....	22
3.4	Aspects et risques juridiques.....	11			



## 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>	AP Immobilier Sàrl
<b>Mandataire</b>	READ conseil immobilier Sàrl 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 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 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 vénale de l'objet.
<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)



## 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 :



- Risques juridiques exhaustifs / Possibilités de développement
- Descriptif technique détaillé / Risques économiques

Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.

### Volatilité des marchés

Les évolutions macro-économiques (inflation, évolution des taux d'intérêts) combinées aux enjeux géopolitiques autour des conflits en cours entraînent une potentielle volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme.

Dès lors, les conclusions du présent rapport sont valables à la date d'évaluation et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement doit être pris en considération. Les effets de cette situation sur les différents segments de marché doivent faire l'objet d'un suivi particulier et nous recommandons une mise à jour régulière de l'évaluation.

## 2.4 Sources d'informations

Description	Date	Source	Remarque
Extrait du registre foncier	05.09.2024	Registre foncier de Sion	
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	12.02.2025	Cadastre en ligne	
Plans de situation	12.02.2025	Mapsearch	
Police d'assurance	01.01.2023	Zurich Assurances	
Plans et coupes		Benoît Dorsaz immobilier	
Modification de PPE et plans PPE	03.05.2013	Paul Dorsaz, notaire	
Règlement d'administration	19.09.2024	Benoît Dorsaz immobilier	
Comptes de PPE	2021/22/23/24	Immoconsultant / Benoît Dorsaz immobilier	
PV des assemblées générales	2022/23/24	Immoconsultant / Benoît Dorsaz immobilier	
Photos	29.01.2025	Visite	
Visite	29.01.2025	READ	



### 3 Description de l'objet

#### 3.1 Description générale

<b>Commune</b>	Conthey
<b>N° de parcelle(s) et surface(s)</b>	1101, de 2'581 m <sup>2</sup>
<b>Année de construction</b>	Env. 2012
<b>Volume (SIA 416)</b>	--
<b>Montant au fonds de rénovation</b>	115'560.90 CHF (au 30.06.2024)

<b>Adresse</b>	Route Cantonale 51 1964 Conthey
<b>Emprise du(des) bâtiment(s)</b>	998 m <sup>2</sup>
<b>Dernières rénovations/transformation(s)</b>	Parties communes : --
<b>Valeur d'assurance</b>	6'786'525 CHF
<b>Nombre de niveaux</b>	3

#### 3.1 Description lot(s)

<b>N° de PPE et millièmes</b>	52141, 67/1000 52121-8, 1/23 de 79/1000
<b>Charges annuelles PPE</b>	Quote-part : 1'184.72 CHF
<b>Usage actuel</b>	Bureaux
<b>Surface locative</b>	115.65 m <sup>2</sup>
<b>Définitions</b>	Surface locative

<b>Droit exclusif sur</b>	Local commercial n°30 (1 <sup>er</sup> étage) Parking n°2 – place H (sous-sol)
<b>Dernières rénovations/transformation(s)</b>	Parties privatives : --
<b>Etage</b>	1
<b>Places de parc intérieures</b>	1

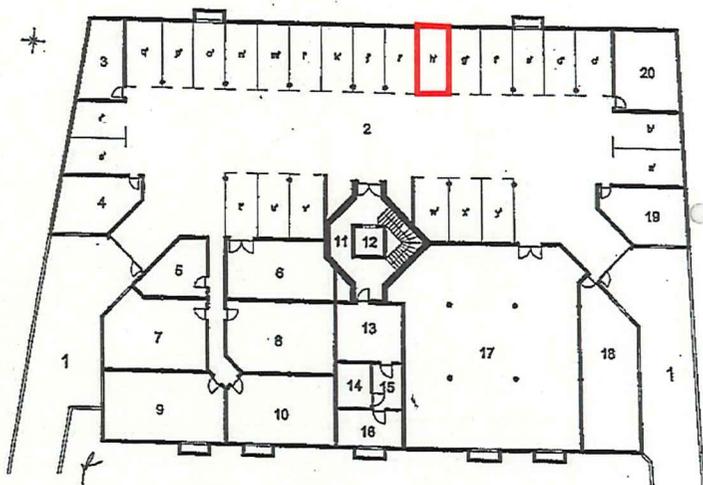
correspond à la surface utile principale selon la norme SIA 416, soit la surface nette (hors murs) affectée au logement ou à l'activité.

#### Remarques :

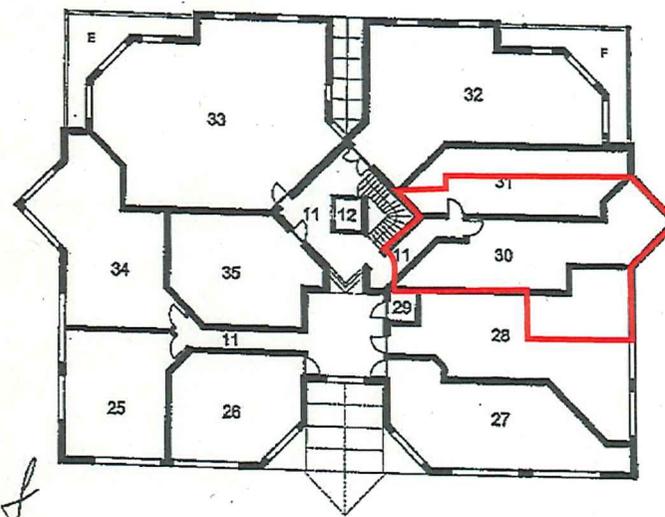
Les surfaces indiquées ci-dessus ont été calculés à l'aide des plans remis.



### 3.2 Plans PPE



Plan sous-sol – Place de parc (rouge)



Plan étage – Bureaux (rouge)

**Remarque :** Des changements ont été effectués par rapport aux plans ressortant de l'acte de modification de la PPE datant du 03.05.2013. Les bureaux actuels correspondent à la découpe dessinée en rouge. Une réserve est émise à cet égard.

### 3.3 Aspects et risques situationnels

#### 3.3.1 Situation

##### Macro-situation



La commune de Conthey (495 mètres d'altitude) compte 9'073 habitants (2023), 617 entreprises et 4'043 emplois (2021).

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

Les centres les plus proches en transport individuels sont Sion (10 minutes) et Martigny (20 minutes).

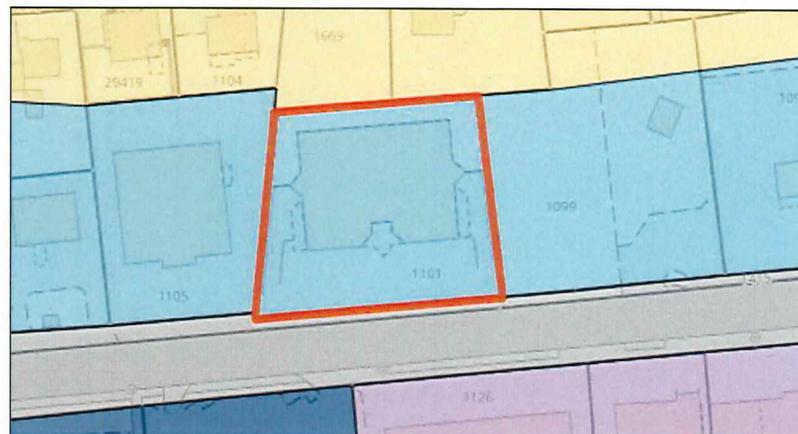
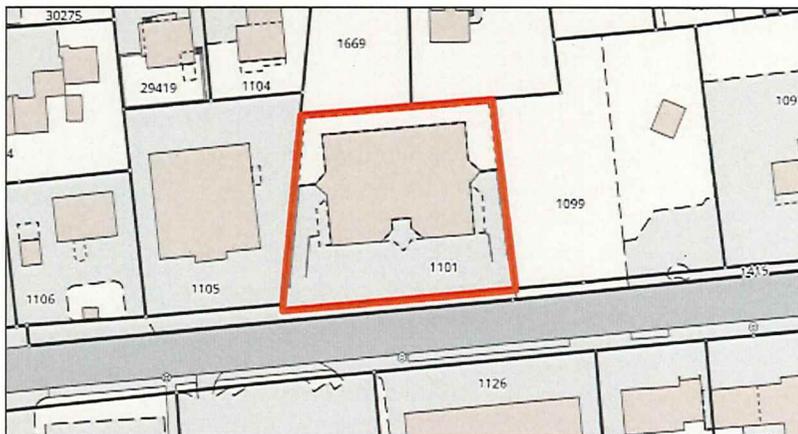
##### Micro-situation



<b>Quartier</b>	Commerces, halles industriels, immeubles résidentiels, maisons individuelles
<b>Vue</b>	Partiellement dégagée sur la plaine et les montagnes environnantes
<b>Orientation</b>	Est (Façade latérale)
<b>Relief</b>	Plat
<b>Accès</b>	Aisé, goudronné, parking public.
<b>Nuisances</b>	Modérées (sonores : trafic)
<b>Visibilité commerciale</b>	Bonne



### 3.3.2 Plan cadastral et plan d'affectation



La parcelle est colloquée en zone mixte commerce et artisanat.

### 3.3.3 Autres enjeux situationnels

#### Cadastre du bruit

Pour évaluer et limiter la pollution sonore, la législation sur la protection contre le bruit définit des valeurs de planification (VP), des valeurs limites d'immission (VLI) et des valeurs d'alarme (VA) pour différents types de bruit. Ces valeurs sont adaptées au degré de sensibilité de la zone exposée et sont plus basses la nuit que le jour. Les valeurs limites d'exposition sont plus strictes pour les zones d'habitation pure que pour celles où des activités artisanales sont également autorisées (source : Office fédéral de l'environnement).

La parcelle est située dans une zone de sensibilité au bruit de degré DS3 où la VLI est dépassée de jour comme de nuit.

#### Sites pollués

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



## Radon

Le radon est un gaz noble radioactif se formant dans le sol après désintégration de l'uranium, qui y est présent à l'état naturel. Ce gaz peut s'infiltrer dans les bâtiments et polluer ainsi l'air intérieur. En raison du risque d'irradiation du tissu pulmonaire, l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence (300Bq/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.

La probabilité de dépassement du niveau de référence est de 5 % (indice de confiance du pronostic : moyen).

Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permet de connaître la concentration de radon dans un bâtiment et de chiffrer les coûts liés à ce risque. **A défaut de disposer d'informations y relatives, nous ne prenons aucune déduction en compte.**

## Dangers naturels

### Dangers hydrologiques

Zone de dangers hydrologiques de niveau entre faible et moyen.

### 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.

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.

### Incidence

**Réserve :** Les caractéristiques/conditions géologiques et hydrogéologiques de la parcelle sont inconnues. Une réserve est émise en lien avec les éventuelles plus-values résultant de travaux préparatoires spéciaux et des fondations des bâtiments à bâtir en cas de potentiel de développement.



### 3.4 Aspects et risques juridiques

#### 3.4.1 Droits réels

<b>Servitudes</b>	--	Aucune
<b>Mentions</b>	Parcelle de base 1101	Mentions usuelles lors de la création de PPE (administrateur et réglementation)
	Lot de PPE 52141 et 52121	(C) Déclaration de faillite, en faveur du Tribunal des districts d'Hérens et Conthey. Considérée comme n'ayant pas d'impact sur la valeur.
<b>Annotations</b>	Lot de PPE 52141 et 52121	(C) Saisie, en faveur de l'Office des poursuites de Sion, Hérens, Conthey. Considérée comme n'ayant pas d'impact sur la valeur.
	Lot de PPE 52141	(C) Hypothèque légale provisoire des copropriétaires en PPE, en faveur de la Communauté des copropriétaires de l'immeuble « Les Galeries Contheysannes ». Considérée comme n'ayant pas d'impact sur la valeur.
	Lot de PPE 52121	Suppression d'un droit de préemption légal. Sans impact sur la valeur. Interdiction de liciter pour une durée de 50 ans. Sans impact sur la valeur.
<b>Charges foncières</b>	--	Aucune

#### 3.4.2 Inventaires de protection

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

#### 3.4.3 Autres aspects et risques juridiques

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



### 3.5 Aspects et risques techniques

#### 3.5.1 Descriptif technique et état général

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

<b>Gros-œuvre</b>	Béton et maçonnerie	<b>Charpente</b>	Non inspecté
<b>Façades</b>	Crépi	<b>Couverture</b>	Non inspecté
<b>Fenêtres</b>	PVC / vitrage isolant	<b>Ferblanterie</b>	Acier
<b>Sols</b>	Moquette et carrelage	<b>Murs</b>	Crépi
<b>Cuisine(s)</b>	Absent	<b>Sanitaires</b>	Standard
<b>Chauffage</b>	Gaz (2012)	<b>Distribution de chauffage</b>	Au sol

#### 3.5.2 Risques techniques

<b>Amiante</b>	Des matériaux contenant de l'amiante ont été utilisés entre 1900 et 1990, principalement durant les années 1950 à 1980.  Considérant la période de construction du bâtiment, tout risque y relatif est exclu.
<b>Autres polluants du bâtiment</b>	Selon la période de construction du bâtiment, des matériaux contenant d'autres polluants peuvent avoir été utilisés, comme par exemple : <ul style="list-style-type: none"><li>• les métaux lourds (peinture, éclairage, plomberie, ...),</li><li>• les PCB (joints, colle, ...),</li><li>• les HAP (bitume, colle, ...),</li><li>• les PCP (produits de préservation du bois),</li><li>• les FMA (fibres minérales artificielles).</li></ul>



Considérant la période de construction du bâtiment, le risque de présence de ces matériaux semble peu probable.

Seul un diagnostic réalisé par une entreprise spécialisée permettrait de confirmer la présence de polluants et de chiffrer cas échéant les coûts y relatifs et **faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.**

**Insectes nuisibles et xylophages, champignons lignivores**

Lors de la visite, nous n'avons pas détecté de signe de présence d'insectes qui se nourrissent de bois, ni de nuisibles ou encore de champignons lignivores (mérule), toutefois, notre mandat ne comprend pas de diagnostic spécifique visant à identifier ce risque et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.

**Installations électriques - OIBT**

En cas de vente un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans (annexe à l'OIBT, art. 3). **Nous ne disposons pas d'informations à ce sujet et émettons donc une réserve à cet égard.**

**Législation sur l'énergie**

La politique énergétique est matérialisée au travers de différentes dispositions légales fédérales et cantonales. Les exigences énergétiques pour les bâtiments concernent notamment (source : Service cantonal de l'énergie des forces hydrauliques) :

- l'enveloppe du bâtiment
- la part maximale d'énergies non renouvelables pour la production de chaleur
- les installations techniques (chauffage, eau chaude, ventilation, climatisation, éclairage)
- les piscines

A relever que la nouvelle Loi cantonale valaisanne sur l'énergie et son ordonnance (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025) débouche sur les enjeux principaux suivants :

- Installation d'un chauffage utilisant des énergies renouvelables lors du remplacement des chaudières à gaz et à mazout (dérogation possible si isolation thermique correcte).
- Remplacement des chauffages électriques centralisés par une installation de production de chaleur d'origine renouvelable dans un délai de 15 ans à compter de 2025.
- Pas d'obligation de remplacement d'un chauffage électrique décentralisé (radiateurs).
- Pose de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques en cas de dépose de la couverture de la toiture d'un bâtiment existant.
- A noter que de nombreux investissements résultants des nouvelles exigences pourront bénéficier d'aides financières fédérales, cantonales ou communales selon les travaux entrepris. Dans des circonstances particulières, lorsqu'un investissement se révélera excessif, des dérogations seront possibles.



### **Efficacité énergétique – CECB**

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®), identique pour toute la Suisse, évalue l'efficacité énergétique de l'enveloppe d'un bâtiment et la quantité d'énergie que ce bâtiment consomme dans le cadre d'un usage standard. Le CECBPlus® ajoute à cette évaluation un rapport de conseil en vue d'une rénovation énergétique. (source : [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch))

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

En Valais l'établissement d'un certificat d'un CECB est facultatif et n'est pas exigé dans le cadre de la vente d'un bien immobilier. A noter que le Canton du Valais incite les propriétaires à établir un CECB® de manière volontaire. De plus, l'établissement d'un CECB® peut être requis sous certaines conditions dans le cadre de l'octroi de subventions pour l'installation de panneaux solaires thermiques, le remplacement du système de chauffage à base d'énergie fossile ou le chauffage au bois.

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

### **Normes incendie - AEAI**

Les prescriptions de protection incendie de AEAI en vigueur dans toute la Suisse constituent la base légale pour l'exécution de la protection incendie dans les bâtiments. (source : Norme de protection incendie, 2015, Association des établissements cantonaux d'assurance incendie AEAI)

Les prescriptions suisses de protection incendie (Norme et directives AEAI) s'appliquent aux bâtiments et autres ouvrages à construire, mais également aux bâtiments et autres ouvrages existants. Le principe veut que les bâtiments existants soient rendus conformes aux prescriptions de protection incendie suivant un principe de proportionnalité. L'appréciation est faite par les autorités communales et cantonales compétentes, qui statuent au cas par cas.

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

- En cas de transformation, d'agrandissement ou de changement d'affectation importants de la construction ou de l'exploitation (le plus souvent, lors d'une mise à l'enquête) ;
- Lorsque le danger est particulièrement important pour les personnes.



### 3.6 Aspects et risques économiques

#### Conjoncture

Le PIB de la Suisse a progressé de 0,2 % au 3e trimestre 2024, contre 0,4 % au trimestre précédent. Certaines branches du secteur des services ainsi que la construction et la consommation ont contribué à la croissance. À l'inverse, les exportations de marchandises et la création de valeur dans l'industrie manufacturière ont ralenti. Après une expansion vigoureuse au trimestre précédent, l'industrie chimique et pharmaceutique n'a guère progressé, tandis que les autres branches industrielles ont nettement reculé. (source : SECO).

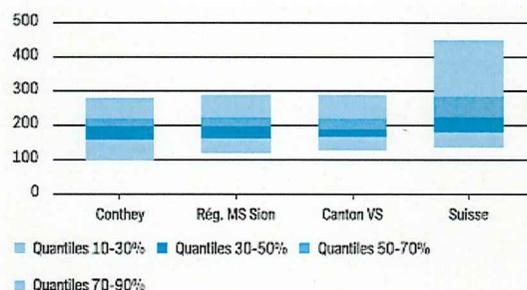
Au 3e trimestre 2024, l'emploi total (sans l'agriculture) en Suisse a progressé de 1,2% par rapport au 3e trimestre 2023 (+0,2% par rapport au trimestre précédent, après correction des variations saisonnières). Les entreprises ont annoncé 12,4% de postes vacants de moins qu'un an auparavant. Elles ont eu un peu moins de mal à recruter du personnel qualifié. De plus, les prévisions d'évolution de l'emploi demeurent positives, même si la prudence reste de mise dans les entreprises. (source : OFS)

#### Situation du segment de marché pour les surfaces de bureaux

Considérant la situation, la qualité et les caractéristiques de l'objet, nous retenons dans nos calculs un loyer cible moyen positionné dans le quantile 50%. Nous relevons que celui-ci peut varier notamment en fonction de la taille des locaux, du type de construction, de l'étage, de la hauteur, de son accessibilité, du degré d'aménagement et de la visibilité selon le détail en annexe.

#### Spectres de prix (affectation commerciale): bureaux

##### Bureaux: spectres de prix (loyer net en CHF par m<sup>2</sup> et par année)



	Conthey	Rég. MS Sion	Canton VS	Suisse
Quantile 90%	276	284	286	446
Quantile 70%	219	225	219	286
Quantile 50%	197	198	190	223
Quantile 30%	161	164	170	181
Quantile 10%	98	119	128	136

Remarque: loyer net en CHF par m<sup>2</sup> et par an pour la surface de référence de 100 m<sup>2</sup>

Source : Wuest Partner



## 4 Evaluation

### 4.1 Méthodologie

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

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

Considérant la typologie des objets, l'approche retenue est basée sur la méthode de la valeur de rendement (approche par les rendements).

Cette méthode repose sur l'actualisation des revenus annuels nets par un taux détaillé plus bas. Les revenus nets sont déterminés en déduisant de l'état locatif les différentes charges supportées par le propriétaire (frais d'exploitation et frais d'entretien).

L'approche par comparaison n'est pas présentée vu la faible qualité et quantité des données comparatives disponibles (données de transactions non publiques). Une analyse comparative est toutefois effectuée par l'expert sur la base de ses observations du marché et d'outils hédonistes.

### 4.2 Valeur de rendement

Les éléments retenus présentés ci-après reposent sur des hypothèses basées sur la documentation remise et sur notre appréciation du marché et des conditions qui prévalent à la date de l'expertise.

#### Revenu locatif

Dans la commune de situation, le loyer net médian observé est de 197 CHF/m<sup>2</sup> pour les surfaces de bureaux.

Au vu de la micro-situation de l'immeuble, de la surface du lot, de la nature des locaux et de la qualité de l'ensemble, nous retenons comme loyer durable un prix de 200 CHF/m<sup>2</sup>.

Le lot étant exploité en usage propre, nos calculs sont basés sur un loyer potentiel.

#### Taux de vacance

Le taux de vacance est considéré spécifiquement selon l'affectation.

#### Charges d'exploitation et frais d'entretien

Les comptes remis sont globalement représentatifs, toutefois, considérant les spécificités liées à la détention à travers une PPE (attribution au fond de rénovation), nous retenons des ratios usuels afin de mieux répartir les charges entre l'exploitation et l'entretien et de tenir compte de la mixité typologique des différents lots détenus.



**Provisions de rénovation et vétusté (lot de PPE 52141)**

Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes.

La vétusté du(des) lot(s) retenue dans nos calculs se base sur les constatations faites lors de la visite et sur la documentation remise, et correspond aux besoins actuels (minimum) en travaux pour la remise en état (rénovation sans amélioration du standard de qualité).

Vu l'affectation, nous estimons que 20% des travaux peuvent être répercutés sur le loyer et ne déduisons donc qu'une partie de la vétusté.

Vétusté des parties communes	-200 000
./ Montant au fond de rénovation	115 561
Différentiel à répercuter (si négatif)	-84 439

Diff. vétusté commun / fds rénov. Prorata o/oo (CHF)	Vétusté du lot (CHF)
-5 657	-10 000

Nous considérons également une provision de rénovation (selon ratios usuels en fonction de l'affectation), permettant ainsi de capter la vétusté à venir.

Vacance, exploitation, entretien et provision	Vacance %	Charges d'exploitation		Frais d'entretien		Provision	
		CHF/m2/an	CHF/an	CHF/m2/an	CHF/an	CHF/m2/an	CHF/an
Activités	2.00%	10.00	1 190	5.00	595	15.00	-1 725

**Taux d'actualisation**

Le taux utilisé pour l'actualisation des revenus nets correspond au coût moyen pondéré du capital (CMPC) ou WACC (Weighted Average Cost of Capital). Celui-ci est construit sur une base de répartition de fonds propres et fonds étrangers en fonction de la typologie de l'objet et conformément aux exigences actuelles des établissements financiers.

Les taux de rendement admis pour les fonds propres, prennent en considération la typologie de l'objet, sa situation et l'appréciation du risque pris par l'investisseur. A noter toutefois, que ces derniers peuvent avoir



une appréciation nuancée du risque, ceci en regard de leurs stratégies de placement ou d'un contexte particulier (p.ex. taux négatifs).

Taux d'actualisation	Activités		
	Quotité	Taux	%
Fonds étrangers	70%	2.90%	2.03%
Fonds propres	30%	6.50%	1.95%
<b>Taux d'actualisation</b>			<b>3.98%</b>

Lot	Aff. Typ.	Surf. nette (m2)	Revenu locatif net			Charges exploit. et Provision			Revenu annuel net (CHF/an)	Taux actualis. (%)	Valeur de rendement avant corr. (CHF)	Vétusté (CHF) retenue à 80%	Valeur de rendement arrondie (CHF)
			CHF/m2/an	CHF/mois	CHF/an	Vacance (CHF)	entretien (CHF/an)	rénov. (CHF/an)					
PPE n° 52141													
Local commercial n° 30	Act.	115	200	1 917	23 000	-460	-1 725	-1 725	19 090	3.98%	479 648	-12 526	470 000
PPE n° 52121-8													
Parking n°2 – place H	Act.	1		120	1 440	-29	-60	-	1 351	3.98%	33 950	-	30 000
<b>Total (arrondi)</b>		<b>116</b>	<b>200</b>	<b>2 037</b>	<b>24 440</b>	<b>-489</b>	<b>-1 785</b>	<b>-1 725</b>	<b>20 441</b>		<b>513 598</b>	<b>-12 526</b>	<b>500 000</b>



## 5 Conclusions

<b>Objectif du mandat et contexte</b>	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de faillite.
<b>Récapitulatif</b>	Lot de PPE n° 52141 : 470'000 CHF Lot de PPE n° 52121-8 : 30'000 CHF
<b>Valeur vénale</b>	La valeur vénale est le prix auquel un bien pourrait être vendu à la date de l'évaluation (voir définition complète sous point 2.1).  La valeur vénale retenue correspond à la valeur par lot, soit :  <b>Lot de PPE n° 52141 : 470'000 CHF</b> <b>Lot de PPE n° 52121-8 : 30'000 CHF</b>
<b>Valeur de liquidation</b>	Afin de considérer le contexte de liquidation induite par la procédure de vente forcée (voir définition de la valeur de liquidation sous point 2.1), nous appliquons un abattement à la valeur vénale mentionnée ci-dessus qui tient notamment compte de l'affectation de l'objet, à savoir 15%, soit une valeur de liquidation arrondie de :  <b>Lot de PPE n° 52141 : 400'000 CHF (470'000 CHF – 15%)</b> <b>Lot de PPE n° 52121-8 : 25'000 CHF (30'000 CHF – 15%)</b>
<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, la valeur ci-dessus puisse varier selon les positions des parties (+/- 5%).
<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>	07.03.2025

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

**Charlotte Seppey**  
Expert junior en estimations immobilières



## 6 Annexes

### 6.1 Photographies

#### Extérieur



Angle Sud-Est

#### Intérieur



Bureau d'accueil



Bureau fermé



WC

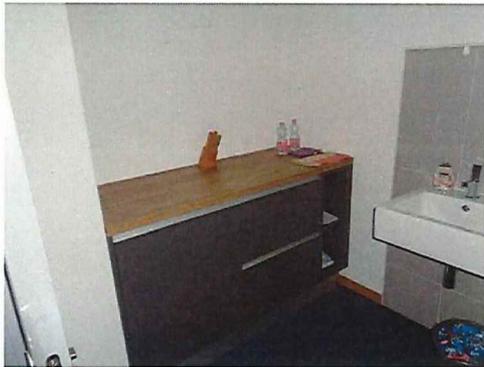


Table de conférence

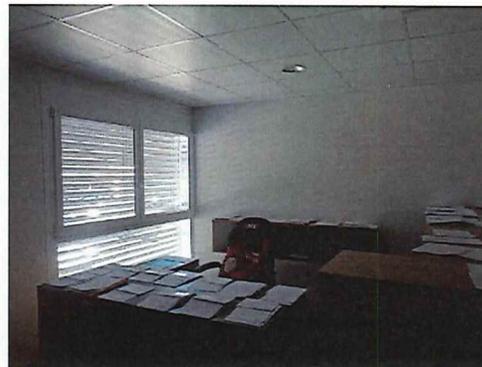


Bureau / OpenSpace





Coin cafétéria



Bureau / OpenSpace



Place de parc

### Eléments techniques



Tableau électrique



Chaudière à gaz



Chauffe-eau

