

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIÈRE

Parcelle de base et surface	14, de 2'560 m ²
Droit distinct et permanent (DDP)	996, d'une emprise de 1'681 m ²
Biens à estimer	Actions n° 15 et 51 de la S.I. Résidence des Dents-du-Midi SA, donnant droit à la location du studio et du local-annexe n° 17 au 1 ^{er} étage
Adresse	Rue du Village 36, 1874 Champéry



Valeur de liquidation | 100'000 CHF

Description du mandat

Estimation de la valeur de liquidation dans la perspective d'une réalisation forcée des actions

Mandant

Office des poursuites des districts de Monthey et St-Maurice, par M. Florent Perrier, substitut

Propriétaire des actions à réaliser

M. Gaëtan Le Bris

Propriétaire du DDP

S.I. Résidence des Dents-du-Midi SA

TABLE DES MATIÈRES

1	OBJET DU MANDAT ET DESCRIPTION DES BIENS	3
2	SITUATION	7
2.1	MACRO SITUATION	7
2.2	MICRO SITUATION	8
3	INFORMATIONS CADASTRALES	9
3.1	PLAN CADASTRAL ET DE ZONES	9
3.2	CADASTRE DES DANGERS NATURELS, DES SITES POLLUÉS ET DU BRUIT ROUTIER	10
3.3	PATRIMOINE BÂTI, SECTEUR ARCHÉOLOGIQUE	11
4	INFORMATIONS SUR LES SUBSTANCES NOCIVES ET LE RADON	12
5	ANALYSE DES DROITS RÉELS	13
6	REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	14
7	DÉTERMINATION DE LA VALEUR DES BIENS	17
7.1	MÉTHODOLOGIE	17
7.2	VALEUR DE RENDEMENT EN DDP (DU POINT DE VUE DU SUPERFICIAIRE)	18
7.3	VALEUR SUBSTANTIELLE	20
7.4	VALEUR VÉNALE	22
7.5	VALEUR DE LIQUIDATION	22
8	VALIDITÉ ET RÉSERVES	23

1 OBJET DU MANDAT ET DESCRIPTION DES BIENS

Commune	Champéry
Adresse	Rue du Village 36, 1874 Champéry
N° parcelle de base et surface	14, de 2'560 m ²
Emprise au sol du bâtiment	1'531 m ²
Droit distinct et permanent (DDP)	996, d'une emprise de 1'681 m ² Superficiante (propriétaire du terrain) : Commune de Champéry Superficiaire (propriétaire du DDP) : S.I. Résidence des Dents-du-Midi SA
Informations sur le droit distinct et permanent (DDP) n° 996, ressortant de l'acte constitutif	Date de constitution : 12.11.1964 (date de l'inscription au RF). Droits du superficiaire : Exécuter sur la parcelle en DDP un immeuble locatif et commercial avec parking couvert. En contrepartie du droit, le superficiaire s'engage à aménager à ses frais, la place de parc sise au midi de la parcelle en DDP, étant précisé que la commune de Champéry conservera la jouissance exclusive de la place en question. Durée du contrat : 99 ans, soit jusqu'au 11.11.2063. Échéance du DDP : A l'échéance, la commune de Champéry pourra se rendre acquéreuse des bâtiments, des aménagements extérieurs et des installations diverses édifiées sur la parcelle, pour leur valeur vénale, laquelle sera fixée de gré à gré ou en cas de désaccord, par un collège de trois experts. Si la commune de Champéry n'utilise pas de la faculté qui lui est réservée d'acquisition des biens édifiés, le superficiaire s'engage à acheter la parcelle grevée, à sa valeur vénale, qui sera déterminée selon la même procédure que décrite au paragraphe précédent. Rente de superficie : Aucune rente prévue dans l'acte constitutif. Divers : La S.I. Résidence des Dents-du-Midi SA est devenue propriétaire du DDP n° 996 en date du 07.07.1967, par suite d'une convention d'apports en nature.
Informations sur la société S.I. Société des Dents-du-Midi SA, ressortant de ses statuts	Cette société se compose d'un capital-actions de 235'000 CHF entièrement libéré, divisé en 172 actions nominatives. Elle a pour but, en particulier, l'exploitation et la gérance d'un immeuble résidentiel édifié sur la parcelle n° 996 (DDP) de Champéry. La société prend fin avec l'échéance du DDP n° 996 de la commune de Champéry, soit le 11.11.2063.

	<p>Chaque action est indivisible à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un propriétaire par action. Chaque action donne droit à une part proportionnelle des bénéfices nets de la société et du produit de liquidation, sous réserve de l'art. 697m CO.</p> <p>La propriété d'actions de la société confère à l'actionnaire le droit de louer la partie déterminée de l'immeuble, conformément à la répartition des locaux préétablie. L'actionnaire-locataire conclut avec la société un contrat de bail conforme aux prescriptions légales et aux usages locaux.</p> <p>Si pour quelle cause que ce soit, l'actionnaire ne peut ou ne veut pas utiliser pour son usage personnel les locaux qui lui sont attribués, il peut les sous-louer à un tiers au mieux de ses intérêts.</p>
Biens à estimer	<p>Actions n° 15 et 51 de la S.I. Résidence des Dents-du-Midi SA, donnant respectivement droit à la location du studio (nominal de 4'000 CHF) et du local-annexe (nominal de 200 CHF) n° 17 au 1^{er} étage</p> <p><u>Distribution du studio :</u> Hall d'entrée, salle de bains, petite chambre, pièce à vivre avec cuisine et séjour, accès à une terrasse.</p> <p><u>Local-annexe :</u> Le local-annexe est localisé de l'autre côté du couloir, en face du studio. Il correspond à une pièce sans fenêtre à l'état brut, pouvant être assimilé à une grande cave.</p> <p><u>Stationnement :</u> Les actions n° 15 et 51 ne donnent pas droit à la location d'une place de parc. A noter que des stationnements extérieurs sont disponibles sur le parking public devant le bâtiment.</p>
Année de construction bâtiment	~1966
Informations sur le bâtiment	Le bâtiment édifié se compose de 41 logements, de 44 locaux-annexes, d'un parking souterrain de 83 places distribué sur deux niveaux et d'un curling.
Dernières rénovations réalisées sur le bâtiment	<p>2025 : Réfection partielle du revêtement des façades</p> <p>2023 : Réfection éclairage communs, de secours et du garage Réfection peinture de la buanderie Remplacement des portes des communs (normes incendie) Mise aux normes de la porte d'entrée et de grilles (normes incendie) Contrôle OIBT des parties communes et divers locaux</p> <p>2022 : Remplacement ascenseur Réfection et isolation des toitures plates et ferblanterie Réfection des remontées d'étanchéité</p> <p>2021 : Rénovation totale installation de chauffage (mazout Eco) Pose de portes anti-feu chaufferie Travaux d'électricité chaufferie</p> <p>2019 : Remplacement du lave-linge</p> <p>2012 : Remplacement des fenêtres corridors et appartements Remplacement porte entrée immeuble</p> <p>2005 : Réfection partielle des stores</p>

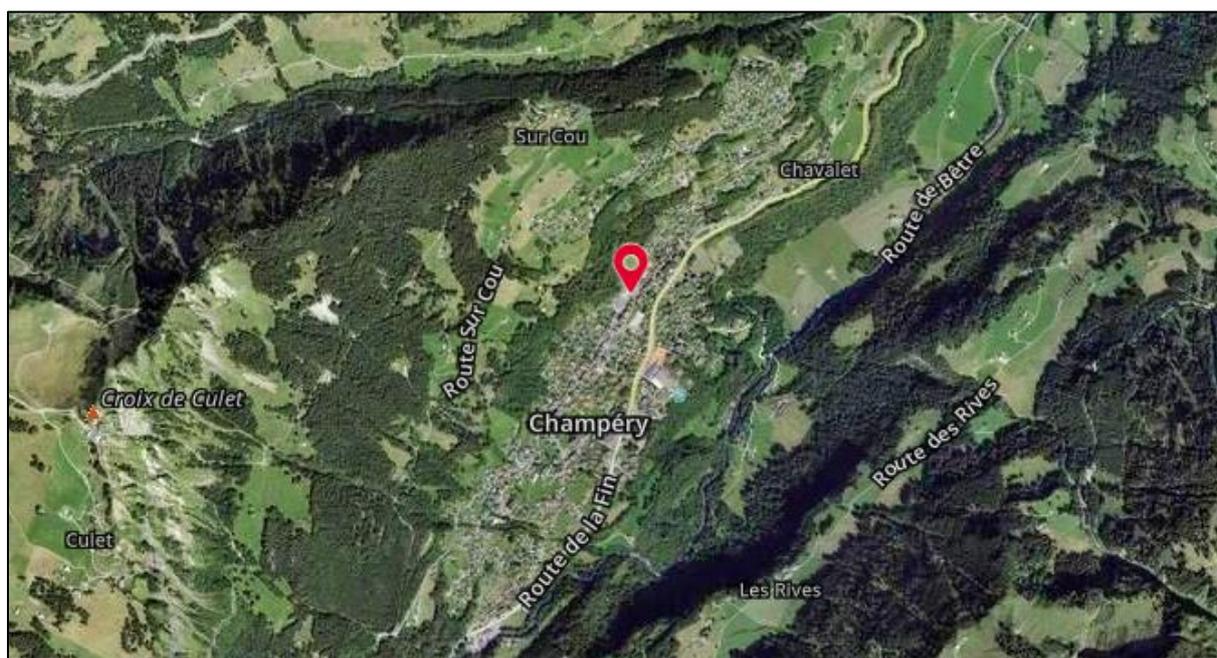
	<p><u>Remarques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A noter qu'en sus des rénovations mentionnées ci-dessus, des frais d'entretien réguliers sont engagés chaque année par la SA. - En 2023, un incendie s'est produit dans le bâtiment au niveau du parking. Les travaux d'assainissement y relatifs ont été réalisés. 																										
Volume SIA du bâtiment	Inconnu																										
<u>Studio</u>																											
Surface habitable nette	~32 m ²																										
Surface habitable brute	~37 m ² (estimation par ajout d'un forfait de ~15% à la surface habitable nette)																										
Surface de terrasse	~16 m ²																										
Surface local-annexe	~13 m ²																										
Valeur d'assurance bâtiment	6'983'627 CHF Indice coût de construction 2024 : 1'190.90																										
Etat global et éléments de construction du bâtiment ainsi que du studio	<p><u>Bâtiment dans son ensemble :</u></p> <p>Nous relevons que des travaux d'importance ont été réalisés ces dernières années, notamment au niveau des toitures, de l'ascenseur, de la chaufferie ou encore des portes des communs.</p> <p>A noter que des travaux de rénovation conséquents sont encore à prévoir. Il s'agit entre autres de la réfection des façades, du remplacement des garde-corps, de la réfection des revêtements de sols, murs et plafonds des parties communes ou encore des travaux de ventilation du parking souterrain.</p> <p>Nous présentons ci-après les différents éléments de construction du bâtiment et des parties communes :</p> <table border="1"> <tr> <td>Gros-œuvre</td> <td>Béton et maçonnerie</td> </tr> <tr> <td>Toitures</td> <td>Plates lestées de gravier ou dallées</td> </tr> <tr> <td>Ferblanterie</td> <td>Métal (zinc)</td> </tr> <tr> <td>Façades</td> <td>Crépies, boisées, ardoises type « Eternit »</td> </tr> <tr> <td>Fenêtres</td> <td>PVC avec vitrage double isolant</td> </tr> <tr> <td>Stores</td> <td>À rouleau en aluminium</td> </tr> <tr> <td>Garde-corps</td> <td>Bois</td> </tr> <tr> <td>Revêtements de sols</td> <td>Carrelage, brut</td> </tr> <tr> <td>Murs intérieurs</td> <td>Crépi, peinture, brut</td> </tr> <tr> <td>Plafonds</td> <td>Plâtre peint, brut</td> </tr> <tr> <td>Chauffage</td> <td>Chaudière à mazout (Eco, 2021)</td> </tr> <tr> <td>Distribution chaleur</td> <td>Radiateurs avec vannes thermostatiques</td> </tr> <tr> <td>Ascenseur</td> <td>4 personnes (2022)</td> </tr> </table> <p><u>Studio :</u></p> <p>Certains travaux de rénovation ont été entrepris dans ce logement, au niveau de la cuisine, du parquet de la pièce à vivre et de la création d'un coin « chambre ». Nous notons toutefois que ces réfections n'ont été que partiellement finalisées. En effet, la cuisinette ne dispose d'aucun four de cuisson et le coin « chambre » a été laissé dans un état quasi brut.</p>	Gros-œuvre	Béton et maçonnerie	Toitures	Plates lestées de gravier ou dallées	Ferblanterie	Métal (zinc)	Façades	Crépies, boisées, ardoises type « Eternit »	Fenêtres	PVC avec vitrage double isolant	Stores	À rouleau en aluminium	Garde-corps	Bois	Revêtements de sols	Carrelage, brut	Murs intérieurs	Crépi, peinture, brut	Plafonds	Plâtre peint, brut	Chauffage	Chaudière à mazout (Eco, 2021)	Distribution chaleur	Radiateurs avec vannes thermostatiques	Ascenseur	4 personnes (2022)
Gros-œuvre	Béton et maçonnerie																										
Toitures	Plates lestées de gravier ou dallées																										
Ferblanterie	Métal (zinc)																										
Façades	Crépies, boisées, ardoises type « Eternit »																										
Fenêtres	PVC avec vitrage double isolant																										
Stores	À rouleau en aluminium																										
Garde-corps	Bois																										
Revêtements de sols	Carrelage, brut																										
Murs intérieurs	Crépi, peinture, brut																										
Plafonds	Plâtre peint, brut																										
Chauffage	Chaudière à mazout (Eco, 2021)																										
Distribution chaleur	Radiateurs avec vannes thermostatiques																										
Ascenseur	4 personnes (2022)																										

	<p>D'autres rénovations seraient à prévoir, à savoir la réfection des revêtements des sols, murs et plafonds, ainsi que le remplacement des installations sanitaires.</p> <p>Nous présentons ci-après les différents éléments de construction en lien avec le studio :</p> <table border="1"> <tr> <td>Revêtements de sols</td> <td>Carrelage, parquet, linoleum</td> </tr> <tr> <td>Murs intérieurs</td> <td>Crépi, plâtre peint, faïence, peinture</td> </tr> <tr> <td>Plafonds</td> <td>Plâtre peint, crépi</td> </tr> <tr> <td>Installations sanitaires</td> <td>Désuet, à rénover</td> </tr> <tr> <td>Cuisinette</td> <td>Simple, partiellement équipée</td> </tr> </table>	Revêtements de sols	Carrelage, parquet, linoleum	Murs intérieurs	Crépi, plâtre peint, faïence, peinture	Plafonds	Plâtre peint, crépi	Installations sanitaires	Désuet, à rénover	Cuisinette	Simple, partiellement équipée
Revêtements de sols	Carrelage, parquet, linoleum										
Murs intérieurs	Crépi, plâtre peint, faïence, peinture										
Plafonds	Plâtre peint, crépi										
Installations sanitaires	Désuet, à rénover										
Cuisinette	Simple, partiellement équipée										
Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT)	<p>Conformément à cette ordonnance, un contrôle des installations électriques à basse tension doit être réalisé après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de cinq ans ou plus.</p> <p>À noter également que la périodicité de ces contrôles est de 20 ans.</p>										
<p>Nouvelle loi cantonale sur l'énergie</p> <p><i>Source : Canton du Valais</i></p>	<p>La nouvelle loi cantonale sur l'énergie et son ordonnance d'application sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2025.</p> <p>La nouvelle législation vise à adapter le parc immobilier aux défis de la transition énergétique. Pour les bâtiments d'habitation existants, leur amélioration énergétique passera par des installations de chauffage utilisant des énergies renouvelables lors du remplacement des chaudières à gaz et à mazout. Toutefois, il restera possible d'installer à nouveau de telles chaudières dans les bâtiments bénéficiant déjà d'une isolation thermique correcte.</p> <p>En cas de dépose de la couverture de la toiture, les bâtiments existants seront également équipés d'une installation solaire pour produire de l'électricité ou de la chaleur.</p> <p>De nombreux investissements résultants des nouvelles exigences pourront bénéficier d'aides financières fédérales, cantonales ou communales selon les travaux entrepris. Les aides financières cantonales pour la rénovation énergétique du parc immobilier existant sont garanties au moins jusqu'au 31 décembre 2030.</p>										
Remarque	<p><i>Nous précisons qu'aucune expertise technique n'a été réalisée. L'état global des biens et les éléments de construction présentés ci-avant se basent sur notre vision locale et nos observations à la suite de la visite. Nous émettons dès lors les réserves d'usage pour les éventuels défauts cachés ou problématiques non portés à notre connaissance.</i></p>										
Visite	Réalisée le 04.06.2025 en compagnie de M. Samuel Massa Boccia, concierge, et M. Florent Perrier, mandant										
Documentations ou informations remises ou récupérées	<table border="0"> <tr> <td>Extraits détaillés du registre foncier</td> <td> RF informatisé (02.06.2025)</td> </tr> <tr> <td>Extrait du registre du commerce</td> <td> RC Bas-Valais (04.04.2025)</td> </tr> <tr> <td>Procès-verbaux des AG</td> <td> Kunzle SA (2021-22-23-24)</td> </tr> </table>	Extraits détaillés du registre foncier	RF informatisé (02.06.2025)	Extrait du registre du commerce	RC Bas-Valais (04.04.2025)	Procès-verbaux des AG	Kunzle SA (2021-22-23-24)				
Extraits détaillés du registre foncier	RF informatisé (02.06.2025)										
Extrait du registre du commerce	RC Bas-Valais (04.04.2025)										
Procès-verbaux des AG	Kunzle SA (2021-22-23-24)										

Rapports de comptes	Kunzle SA (2022-23-24)
Contrat constitutif droit de superficie	Me Georges Pattaroni (28.01.1964)
Convention apports en nature du DDP	Me Georges Pattaroni (22.06.1967)
Liste travaux réalisés sur bâtiment	Kunzle SA (01.07.2025)
Police d'assurance bâtiment	Zurich (01.01.2025)
Décision sur les loyers de la SA	Etat du Valais, SCC (11.02.2021)
Tableau répartition charges/dividendes	Kunzle SA (09.04.2021)
Estimation titres non cotés (Circ. 28)	Conf. suisse impôts (28.08.2008)
Extrait RDPPF	Confédération suisse (04.06.2025)
Dossier ISOS Champéry	OFC, ISOS (1979)
Plan cadastral et de zones	SIT Champéry (28.07.2025)

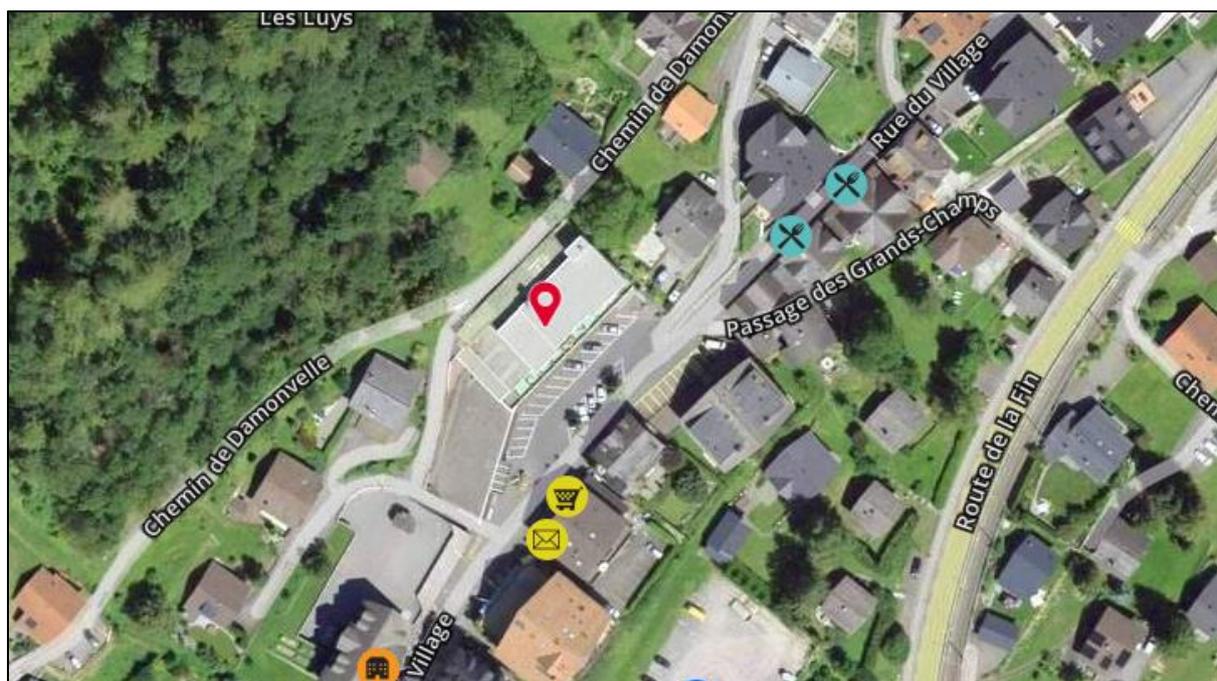
2 SITUATION

2.1 MACRO SITUATION



Commune de situation	Champéry
Nombre d'habitants	1'399 habitants au 31.12.2023 (source : CIFI)

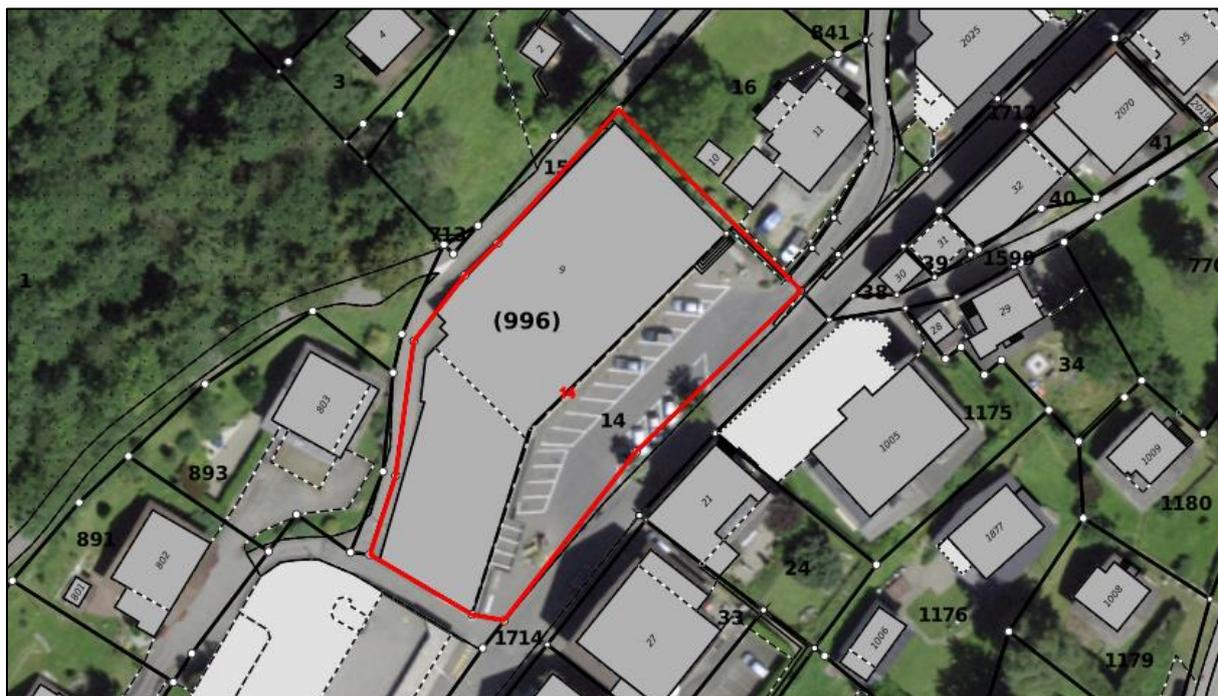
2.2 MICRO SITUATION



Quartier	<p>Le bâtiment est localisé dans un quartier mixte (résidentiel et commercial).</p> <p>Il se trouve à l'entrée de la station de Champéry, à proximité de l'Eglise du village.</p>
Accessibilité à la parcelle et aux commodités	<p>L'accès à la parcelle est aisé.</p> <p>La plupart des commodités se trouvent à proximité directe du bâtiment (magasin d'alimentation, Poste filiale, banque, restaurants, administration communale).</p> <p>La gare AOMC de Champéry ainsi que le téléphérique de Planachaux, donnant accès aux Portes du Soleil, se trouvent à 700 mètres (3 minutes en voiture ou 10 minutes à pied).</p> <p>Le centre sportif et culturel du Palladium est accessible en 6 minutes à pied.</p>
Nuisances	Faibles à moyennes selon l'occupation effective du bâtiment
Relief	Plat
Vue	Partiellement dégagée sur les montagnes environnantes

3 INFORMATIONS CADASTRALES

3.1 PLAN CADASTRAL ET DE ZONES



Plan cadastral avec vue satellitaire



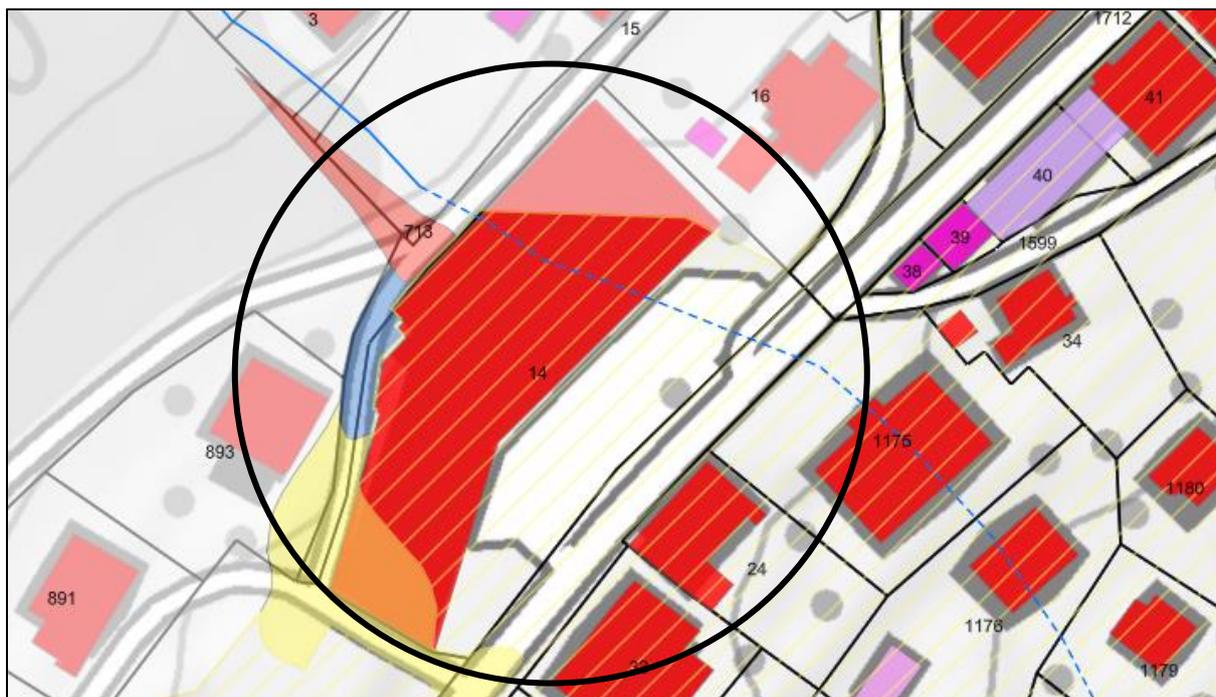
Plan de zones

Zones d'affectation

L'emprise du DDP n° 996 est colloquée en zone du village.

Le solde de la parcelle de base n° 14, correspondant à un parking public extérieur, est colloquée en zone d'intérêt général A.

3.2 CADASTRE DES DANGERS NATURELS, DES SITES POLLUÉS ET DU BRUIT ROUTIER

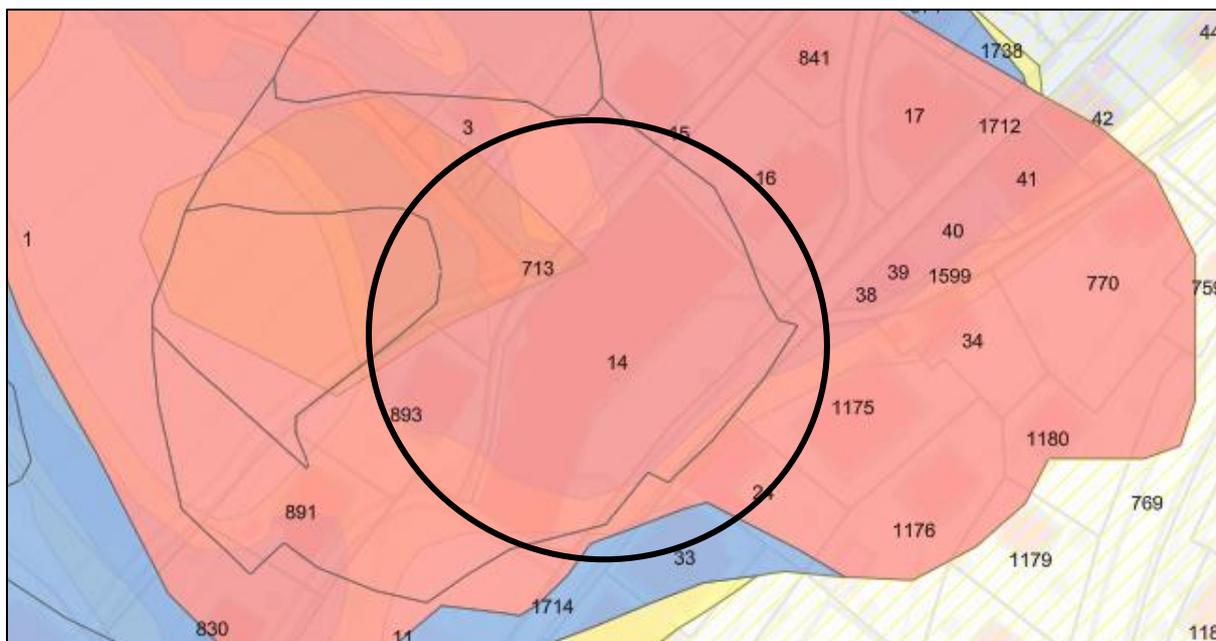


Cadastré des dangers hydrologiques

Zone de dangers hydrologiques

La parcelle de base se situe en zone de dangers des cours d'eau latéraux de degré résiduel (surface jaune striée), faible (surface jaune) et moyen (surface bleue).

Considérant les degrés de dangerosité répertoriés et la faible part du bien-fonds en degré de danger moyen, nous considérons que cela n'a pas d'impact sur la valeur.



Cadastré des dangers géologiques

Zone de dangers géologiques	<p>La parcelle de base se situe en zone de dangers de chute de blocs de degré élevé ainsi qu'en zone de dangers de coulées boueuses de degré moyen.</p> <p>Nous relevons que le secteur localisé en zone de danger élevé est d'ores et déjà densément bâti. Toutefois, au vu du risque répertorié, nous en tenons compte dans nos calculs par le biais de l'abattement appliqué en fin de calcul.</p>
------------------------------------	---



Cadastre du bruit routier

Bruit routier <i>(source : Office fédéral de l'environnement OFEV)</i>	<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), et ce 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 arrêtées dans l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) et s'appuient sur la loi sur la protection de l'environnement (LPE).</p> <p>La parcelle est localisée dans un secteur où la VP est respectée de jour comme de nuit.</p>
--	--

3.3 PATRIMOINE BÂTI, SECTEUR ARCHÉOLOGIQUE

Patrimoine bâti, inventaire architectural	<p>Selon les informations à notre disposition émanant du cadastre en ligne du canton du Valais, le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.</p> <p>Il ressort cependant du document ISOS (inventaire des sites construits à protéger), établi sur la commune de Champéry, que le bâtiment perturbe fortement le site du fait de son important volume, son traitement ainsi que son implantation.</p>
Secteur archéologique	La parcelle de base n'est pas localisée sur un secteur archéologique.

4 INFORMATIONS SUR LES SUBSTANCES NOCIVES ET LE RADON

Amiante	<p>L'amiante désigne une catégorie de fibres minérales (silicates). Entre 1904 et 1990, cette substance était utilisée dans différents produits de construction, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Ces produits représentent un certain risque sanitaire, surtout lors de rénovations. Même de faibles concentrations de poussières d'amiante dans l'air peuvent favoriser l'apparition des maladies cancérigènes du poumon.</p> <p>Le bâtiment ayant été construit en ~1966, il se pourrait que certains éléments de construction en contiennent. Toutefois, seule une analyse réalisée par une entreprise spécialisée permettrait de le valider et le cas échéant de chiffrer les coûts y relatifs. Ne disposant pas de ces informations, aucune péjoration n'est prise en compte.</p> <p>Selon l'article 30e de l'Ordonnance sur les constructions (OC) du canton du Valais, datée du 30.03.2017, les propriétaires entreprenant des travaux de démolition ou de transformation, soumis à autorisation, sur des immeubles construits avant 1991, doivent faire établir un diagnostic de présence d'amiante accompagné d'un programme d'assainissement adéquat.</p>
Autres substances nocives	<p>En plus de l'amiante, de nombreux autres matériaux de construction à risque existent et peuvent se retrouver dans des bâtiments selon leur année de construction ou de rénovation. Nous pouvons notamment citer les matériaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- Biphényles polychlorés (PCB) interdits dès 2001 : peintures, résines, joints- Formol : éléments d'aménagement intérieur- Composés organiques volatiles (COV) : peintures, vernis- Hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) : colles, chapes, bitume- Pentachlorophénols (PCP) jusqu'en 1995 : préservation du bois- Fibres minérales artificielles (FMA) : laine de verre, laine minérale <p>Le bâtiment d'habitation ayant été construit en ~1966, il se pourrait que certains éléments de construction en contiennent. Toutefois, seule une analyse réalisée par une entreprise spécialisée permettrait de le valider et le cas échéant de chiffrer les coûts y relatifs. Ne disposant pas de ces informations, aucune péjoration n'est prise en compte.</p>
Radon <i>(source : Office fédéral de la santé publique OFSP)</i>	<p>Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol après désintégration de l'uranium. Il peut s'infiltrer à l'intérieur des bâtiments par les parties non étanches des planchers et parois en contact avec la terre au sous-sol. Lors de la respiration, ce gaz peut pénétrer dans les poumons, se déposer sur le tissu pulmonaire et l'irradier avec pour conséquence possible un cancer du poumon.</p> <p>En Suisse, les zones à concentrations élevées en radon se trouvent principalement dans les Alpes et le Jura. Selon la législation en vigueur, en cas de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m³, le propriétaire doit entreprendre les mesures d'assainissement nécessaires.</p> <p>A cet effet, une liste de consultants spécifiquement formés sur le radon est disponible sur le site de l'OFSP. La probabilité de dépassement du niveau de référence de la parcelle étudiée est de 5% avec un indice de confiance faible.</p>

5 ANALYSE DES DROITS RÉELS

Les extraits détaillés du registre foncier à notre disposition, datés du 02.06.2025, laissent apparaître les inscriptions suivantes :

DDP n° 996	
Servitudes	<p>Droit de superficie pour établir, maintenir et exploiter des installations de distribution de carburants et lubrifiants avec droit de passage et d'interdiction diverses en faveur de Cie française des pétroles Total Suisse</p> <p><i>Remarque:</i> Nous ne disposons pas de la pièce justificative en lien avec cette inscription. Nous partons du principe que cela n'a pas d'impact sur la valeur et émettons les réserves d'usage à cet égard.</p>
Mention et charge foncière	Aucune
Annotation	<p>Droit d'emption (art. 216a CO) en faveur de la commune de Champéry</p> <p><i>Remarque:</i> Selon l'acte constitutif du DDP, il est accordé à la commune de Champéry un droit d'emption sur toutes les constructions et installations érigées par le superficiaire sur la parcelle dans le cas où le superficiaire n'exécute pas les obligations qui lui incombent ou pour tout autre juste motif. Ce droit, annoté initialement au RF pour 10 ans, sera ensuite renouvelé aux frais du superficiaire à chacune des échéances de l'annotation, jusqu'à l'extinction du droit de superficie.</p>
Parcelle de base n° 14	
Servitudes	<p>Passage / à char en droit ou à charge de divers biens-fonds</p> <p>Passage à pied / libre accès à charge du bien-fonds n° 831</p> <p>Restriction au droit de construire et exploiter un hôtel en faveur de Société fiduciaire suisse pour l'hôtellerie</p> <p><i>Remarque:</i> Les inscriptions ci-dessus sont sans impact sur la valeur.</p> <p>DDP Droit de superficie distinct et permanent jusqu'au 11.11.2063 en faveur de DDP Champéry n° 996</p> <p><i>Remarque:</i> Ce DDP est pris en compte dans nos calculs. Les informations en lien avec ce droit sont fournies au point 1.</p>
Mention et charge foncière	Aucune
Annotation	<p>Droit de préemption conventionnel (art. 216a CO) en faveur du bénéficiaire du DDP</p> <p><i>Remarque:</i> Selon l'acte constitutif du DDP, la commune de Champéry concède au superficiaire pour toute la durée du contrat, un droit de préemption ordinaire sur le terrain grevé de la servitude. Ce droit, annoté initialement au RF pour 10 ans, sera ensuite renouvelé aux frais du superficiaire à chaque échéance décennale.</p>

6 REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Vue façade Sud-Est



Vue angle Sud



Vue angle Nord



Cage d'escaliers commune



Couloir commun



Casiers à skis (1 par logement)



Vue sur le parking souterrain



Buanderie commune



Studio | Hall d'entrée



Studio | Salle de bains



Studio | Salle de bains



Studio | Petite chambre ajournée (pas de fenêtre)



Studio | Pièce à vivre (coin cuisine et séjour avec accès sur terrasse)
La cuisine ne dispose pas de four de cuisson.



Terrasse (eau de pluie stagnante)





Local-annexe | En face du studio



Façade en ardoises type « Eternit »



Façade Nord-Est | Fissures horizontales (tassements)



Murs séparation terrasses | Traces humidité, saleté



Dalle balcon | Trace humidité



Installation de chauffage (mazout Eco, 2021)



Chauffe-eaux



Ascenseur (4 personnes, 2022)



Studio | Store à rouleau en aluminium



Studio | Fenêtre PVC avec vitrage double isolant (2012)

7 DÉTERMINATION DE LA VALEUR DES BIENS

7.1 MÉTHODOLOGIE

Dans le cadre du présent mandat, les biens à estimer correspondent aux actions n° 15 et 51 de la S.I. Résidence des Dents-du-Midi SA. La propriété de ces actions confère à l'actionnaire le droit de louer le studio et le local-annexe n° 17 à la société immobilière. En cas de non-utilisation pour un usage personnel, lesdits locaux peuvent être sous-loués à un tiers au mieux des intérêts de l'actionnaire.

Pour rappel, le bâtiment a été édifié en droit distinct et permanent (DDP). Dès lors, la S.I. Résidence des Dents-du-Midi SA est uniquement propriétaire de l'immeuble, le terrain étant propriété de la commune de Champéry. Les informations en lien avec ce DDP sont explicitées au point 1 du présent rapport.

Au vu de ce qui précède et considérant la typologie des biens à estimer (studio et local-annexe), nous approchons leur valorisation par le biais de deux calculs distincts, à savoir :

- L'établissement d'une valeur de rendement des biens, en tenant compte des conditions du DDP (échéance, indemnité de retour) ainsi que des spécificités liées aux loyers dus à la société immobilière et aux dividendes pouvant être perçus.
- L'établissement d'une valeur substantielle de la S.I. Résidence des Dents-du-Midi SA, sur la base des derniers comptes arrêtés au 31.12.2024. Nous précisons que cette méthodologie est préconisée et utilisée par le fisc afin de déterminer la valeur des titres (actions) non cotés des sociétés immobilières.

Selon la circulaire n° 28 de la Conférence suisse des impôts, « les constructions édifiées sur fonds d'autrui sont estimées à leur valeur vénale. Toutefois, il y a lieu de procéder à un ajustement de valeur qui est fonction de la durée du contrat constitutif du droit de superficie et de l'indemnité de retour. »

Dans un premier temps, nous estimons donc la valeur vénale de l'ensemble de l'immeuble, en tenant compte des conditions du DDP (échéance, indemnité de retour) ainsi que des spécificités liées aux loyers dus à la société immobilière et aux dividendes pouvant être perçus. Dans un deuxième temps, nous calculons la valeur substantielle de la société à proprement dit, en reprenant la valeur vénale précédemment établie.

Afin de déterminer la valeur vénale finale des actions n° 15 et 51, respectivement du studio et du local-annexe n° 17, nous appliquons une pondération des deux valeurs calculées.

7.2 VALEUR DE RENDEMENT EN DDP (DU POINT DE VUE DU SUPERFICIAIRE)

Date de constitution du DDP	12.11.1964
Date de fin du DDP	11.11.2063

Date déterminante de l'estimation	12.11.2025
Durée restante du DDP en année	38

Taux de base CMPC	4.00%
Risque d'illiquidité DDP	0.25%
Taux retenu pour calcul	4.25%

Revenus locatifs	Surface nette	CHF/m2/an	Loyer admis/mois	Loyer admis/an
Studio n° 17 (action n° 15)	32.00	273.75	730.00	8'760.00
Local-annexe n° 17 (action n° 51)	13.00	46.15	50.00	600.00
Total			780.00	9'360.00

Valeur nominale actions (hors curling, propriété de la SI)	225'600.00
Valeur nominale des actions n° 15 et 51	4200.00
Clé répartition loyers (charges) dus et dividendes	1.86%

	Base de calcul	Ratio ou CHF/m2	Coûts et div.
./. Loyers studio et local-annexe (charges) dus à la SI	309'000.00	1.86%	-5'752.66
(+) Dividendes moyens à recevoir	100'000.00	1.86%	1'861.70
./. Risque de vacance	9'360.00	1.50%	-140.40
./. Frais d'entretien	32.00	20.00	-640.00
Revenu locatif net déterminant			4'688.64

Facteur d'actualisation sur la durée restante du DDP 18.69

Valeur actuelle des revenus pendant la durée restante du DDP 87'634.49

Estimation de la valeur de l'indemnité de retour à l'échéance du DDP 185'000.00

Facteur d'actualisation de l'indemnité de retour 0.21

Valeur à ce jour de l'indemnité de retour 38'043.57

Soit une valeur du studio et local-annexe n° 17 (actions n° 15 et 51) au 12.11.2025 125'678.06

Arrondi 125'000.00

Détail estimation de la valeur de l'indemnité de retour à l'échéance du DDP			
Libellé	Base de calcul	Ratio ou CHF/m2	Montant
(+) Revenus locatifs supputés	9'360.00	85%	7'956.00
./. Risque de vacance	7'956.00	1.50%	-119.34
./. Charges d'expl. (yc apport fonds réno.+hon. gestion)	32.00	25.00	-800.00
./. Frais d'entretien	32.00	20.00	-640.00
Revenu locatif déterminant			6'396.66
Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC) Frais financiers			
Habitation	Taux	Quotité	% CMPC
Fonds étrangers	3.00%	75%	2.25%
Fonds propres	5.00%	25%	1.25%
Taux de capitalisation et valeur de rendement		4.35%	182'761.71
		Arrondi	185'000.00

Explications sur les calculs	
Date déterminante de l'estimation	Nous retenons la date du 12.11.2025 par simplification du calcul, afin de disposer d'une durée restante du DDP en année complète, soit 38 ans.
Taux de base CMPC	Notre réflexion tient compte qu'il est difficile d'obtenir un financement pour ce type de biens de nos jours (actions dans une société immobilière, immeuble constitué en DDP). Dès lors, nous admettons un taux de base de 4%, pouvant correspondre aux attentes potentielles de rendement sur fonds propres des investisseurs.
Risque d'illiquidité DDP	Un supplément est généralement ajouté au taux de base CMPC afin de tenir compte de l'augmentation du risque d'illiquidité induite par la forme de propriété en DDP en fonction de la durée restante du droit. En effet, plus on approche de l'échéance, plus la vente devient difficile et les biens se dévalorisent. Nous ajoutons dès lors 0.25% au taux de base.
Revenus locatifs	Les revenus locatifs ont été supputés selon la typologie des biens estimés, de leur état d'entretien et sur la base du marché local.
Clé de répartition	Cette clé de répartition de ~1.86% correspond au ratio de la valeur nominale des actions n° 15 et 51 par rapport aux valeurs nominales totales de la S.I., conformément au tableau de répartition des charges et dividendes, qui nous a été remis par Kunzle SA.
Coûts et dividendes	<p>Conformément au tableau de répartition remis par Kunzle SA, les loyers annuels dont l'actionnaire doit s'acquitter auprès de la S.I. pour le studio et le local-annexe n° 17 se montent à ~5'753 CHF par an. A ce montant, il y a lieu de déduire le dividende moyen qui peut être perçu par l'actionnaire chaque année, soit ~1'862 CHF.</p> <p>Pour le surplus, nous avons supputé un risque de vacance et des frais d'entretien.</p> <p><i>Remarque: Nous précisons que le tableau de répartition mentionné a été établi suite à une décision y relative du Service cantonal des contributions du canton du Valais.</i></p>
Estimation de la valeur de l'indemnité de retour à l'échéance du DDP	<p>Selon l'acte constitutif de DDP, deux options sont envisageables à l'échéance du droit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune de Champéry pourra se rendre acquéreuse de l'immeuble pour sa valeur vénale, sinon - La S.I. Résidence des Dents-du-Midi SA pourra racheter la parcelle grevée à sa valeur vénale. <p>Dans le cadre du présent mandat, nous retenons le postulat du rachat de l'immeuble par la commune à l'échéance, ceci considérant notamment que l'Administration communale est déjà propriétaire d'un peu plus de 1/5^{ème} des logements par le biais des actions qu'elle possède.</p> <p>Afin de déterminer la valeur vénale du bâtiment à l'échéance du DDP, nous établissons une valeur de rendement classique, par capitalisation au net (tableau en bas de page avec fond grisé).</p> <p>Nous tenons compte de revenus locatifs plus bas afin de considérer la vétusté probable des biens à l'échéance et supputons les autres paramètres, tels que les charges d'exploitation ou encore les frais d'entretien.</p> <p>La valeur arrondie de 185'000 CHF est ensuite reprise dans le calcul de la valeur de rendement en DDP.</p>

7.3 VALEUR SUBSTANTIELLE

Calcul de la valeur substantielle de la S.I. RDM SA		CHF
Capital-actions		235'000.00
Bénéfices reportés (yc vers. dividendes), réserves, propres actions		259'957.15
Total des capitaux propres		494'957.15
Provisions (grosses réparations, débiteurs douteux)		340'551.80
Total capitaux propres et provisions		835'508.95
Valeur vénale estimée immeuble en DDP	7'850'000.00	
./. Valeur comptable immeuble	-2'438'242.00	
Réserves latentes immeuble en DDP		5'411'758.00
./. Impôts s/réserves latentes immeuble en DDP (15%)		-811'763.70
Total valeur substantielle		5'435'503.25
	Arrondi	5'435'000.00
Valeur nominale actions (hors curling, propriété de la SI)		225'600.00
Valeur nominale des actions n° 15 et 51		4200.00
Clé répartition des actions n° 15 et 51		1.86%
Soit une valeur du studio et local-annexe n° 17 (actions n° 15 et 51)		101'183.51
	Arrondi	100'000.00

Explications sur les calculs	
Données comptables	Les données comptables ressortant de ce tableau (capital-actions, bénéfices reportés et réserves, provisions, valeur comptable immeuble) sont reprises du dernier rapport de comptes disponible arrêté au 31.12.2024.
Valeur vénale estimée immeuble en DDP	<p>Afin de déterminer la valeur vénale du bâtiment en DDP, estimée à 7'850'000 CHF dans le tableau ci-dessus, nous établissons les mêmes calculs que ceux préétablis pour le studio et le local-annexe n° 17 au point précédent, mais pour l'ensemble de l'immeuble.</p> <p>Nous avons dès lors supputé des revenus locatifs globaux admissibles qui se basent notamment sur une évaluation du Service cantonal des contributions, qui disposait de contrats de location en vigueur dans le bâtiment. Nous émettons toutefois les réserves d'usage à cet égard. Il s'agit ici d'une estimation globale en vue d'évaluer la potentielle valeur vénale du bâtiment, nécessaire pour le calcul de la valeur substantielle.</p> <p>Les autres paramètres retenus se basent notamment sur le tableau de répartition des charges et dividendes, qui nous a été remis par Kunzle SA.</p> <p>Le détail des calculs y relatifs est présenté dans le tableau à la page suivante.</p>

Date de constitution du DDP	12.11.1964
Date de fin du DDP	11.11.2063
Date déterminante de l'estimation	12.11.2025
Durée restante du DDP en année	38

Taux de base CMPC	4.00%
Risque d'illiquidité DDP	0.25%
Taux retenu pour calcul	4.25%

Revenus locatifs supputés immeuble	Loyers/mois/unité	Nombre	Loyers/an
Revenus locatifs appartements et locaux-annexes	1'000.00	6.00	72'000.00
Revenus locatifs studio et locaux-annexes	770.00	36.00	332'640.00
Revenus locatifs commerces et locaux-annexes	1'200.00	2.00	28'800.00
Revenus locatifs places de parc intérieures	120.00	83.00	119'520.00
Revenus locatifs annuels supputés immeuble			552'960.00

	Base de calcul	Ratio ou CHF/m2	Coûts et div.
./. Loyers globaux (charges) dus à la SI	309'000.00	100.00%	-309'000.00
(+) Dividendes moyens à recevoir	100'000.00	100.00%	100'000.00
./. Risque de vacance	552'960.00	1.50%	-8'294.40
./. Frais d'entretien	552'960.00	6.50%	-35'942.40
Revenu locatif net déterminant			299'723.20

Facteur d'actualisation sur la durée restante du DDP 18.69

Valeur actuelle des revenus pendant la durée restante du DDP 5'602'066.81

Estimation de la valeur de l'indemnité de retour à l'échéance du DDP 10'925'000.00

Facteur d'actualisation de l'indemnité de retour 0.21

Valeur à ce jour de l'indemnité de retour 2'246'627.28

Soit une valeur vénale de l'immeuble au 12.11.2025 7'848'694.08

Arrondi 7'850'000.00

Détail estimation de la valeur de l'indemnité de retour à l'échéance du DDP			
Libellé	Base de calcul	Ratio ou CHF/m2	Montant
(+) Revenus locatifs supputés immeuble	552'960.00	85%	470'016.00
./. Risque de vacance	470'016.00	1.50%	-7'050.24
./. Charges d'expl. (yc apport fonds réno.+hon. gestion)	470'016.00	9.50%	-44'651.52
./. Frais d'entretien	470'016.00	7.65%	-35'942.40
Revenu locatif déterminant			382'371.84
Coût Moyen Pondéré du Capital (CMPC) Frais financiers			
Habitation	Taux	Quotité	%
Fonds étrangers	3.00%	75%	2.25%
Fonds propres	5.00%	25%	1.25%
			3.50%
Taux de capitalisation et valeur de rendement		4.30%	10'924'909.71
		Arrondi	10'925'000.00

7.4 VALEUR VÉNALE

La valeur vénale correspond au prix d'un bien que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir de sa cession, à la date d'évaluation, par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales.

Dans le cas d'espèce, **les deux valeurs calculées pour les actions n° 15 et 51 (studio et local-annexe n° 17)** sont les suivantes :

- Valeur de rendement en DDP : 125'000 CHF
- Valeur substantielle : 100'000 CHF

Afin de déterminer la valeur vénale finale des actions n° 15 et 51, respectivement du studio et du local-annexe n° 17, nous appliquons une pondération de ces deux valeurs à raison de deux fois la valeur de rendement et d'une fois la valeur substantielle. Cette manière de procéder nous semble être la plus représentative et cohérente au vu des particularités des biens à estimer.

Nous obtenons ainsi la valeur vénale arrondie de :

115'000 CHF

Une marge de négociation/d'appréciation de +/- 5% peut être admise selon que l'on soit en position d'acheteur ou de vendeur.

7.5 VALEUR DE LIQUIDATION

Le but du présent mandat consiste à déterminer la valeur de liquidation des biens. Dans ce cadre, la période de commercialisation ne peut pas se dérouler dans des conditions normales et le vendeur est aussi contraint ou obligé. La notion de « valeur de réalisation forcée » prévaut alors. Un abattement est usuellement appliqué afin de tenir compte de ce contexte.

Dans le cas d'espèce, nous retenons un **abattement de 15% (arrondi) de la valeur vénale**, considérant qu'il s'agit de la réalisation d'actions d'une société immobilière dont le bâtiment est constitué en DDP et que la parcelle de base est localisée en zone de dangers géologiques de degré élevé.

Nous admettons donc une valeur de liquidation arrondie de :

100'000 CHF
(115'000 CHF ./ 15%)

8 VALIDITÉ ET RÉSERVES

- Le soussigné affirme avoir réalisé son mandat en toute impartialité et indépendance.
- La validité de la présente estimation est d'environ une année dès la date du rapport, sous réserve d'importantes évolutions économiques ou légales.
- La présente estimation a été établie sur la base des informations et documents transmis par le mandant ou obtenus auprès de diverses instances privées ou officielles, en partant du principe que ces données sont fiables et complètes. Leur exactitude et exhaustivité ne sont toutefois nullement garanties par l'expert qui décline toute responsabilité pour les erreurs qu'elles pourraient contenir et qui seraient susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de cette estimation.
- Le présent rapport est destiné à l'usage exclusif du mandant et ne peut servir à d'autres fins que celles pour lesquelles le soussigné a été mandaté, comme explicité dans la description du mandat.
- Les droits de mutation n'ont pas été portés en déduction de la valeur établie, tout comme d'éventuelles problématiques juridiques entre le propriétaire et des tiers (non-paiement des charges d'immeuble, litiges avec des locataires, etc.). La charge fiscale latente de l'immeuble en DDP a été établie dans le cadre du calcul de la valeur substantielle. S'agissant ici d'une valeur estimative, nous émettons les réserves d'usage à cet égard. Selon les documents à notre disposition, nous relevons à cet effet qu'un rappel d'impôt en lien avec une prestation appréciable en argent observée en 2021 n'est pas exclu. Nous ne disposons pas d'informations complémentaires sur ce point et émettons les réserves d'usage à cet égard.

Monthey, le 4 août 2025

GESTIMM Sàrl



Didier Martorana

Expert breveté en estimations immobilières
Membre Expert CEI
Membre USPI Valais