



# Rapport d'évaluation immobilière

**Mandant(s) :** Office des faillites du Valais central  
**Immeuble(s) :** Rue du Vieux Village 15, 1967 Bramois  
**Type(s) d'objet(s) :** Appartement en copropriété avec annexes et jardin  
**Date de l'évaluation :** 18.03.2024



## 1 Résumé

<b>Type d'objet</b>	Appartement en copropriété avec annexes et jardin	<b>Adresse</b>	Rue du Vieux Village 15, 1967 Bramois
<b>Objectif du mandat</b>	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de faillite.		
<b>Valeur de liquidation</b>	<b>90'000 CHF</b>		
<b>Remarques</b>	<b>La valeur déterminée tient notamment compte d'une provision vis-à-vis des risques liés à la présence d'humidité dans la cave et le dépôt ainsi que la vétusté des canalisations et de la statique. Ces problématiques nécessiteraient d'être confirmées par des investigations spécifiques et des devis. Une réserve est donc émise à cet égard.</b>		

## Table des matières

1	Résumé .....	2	3.3.1	Droits réels.....	11
2	Description du mandat .....	3	3.3.2	Inventaires de protection .....	12
2.1	Mandat .....	3	3.3.3	Autres aspects et risques juridiques .....	12
2.2	Ethique et déontologie.....	4	3.4	Aspects et risques techniques.....	13
2.3	Validité et réserves.....	4	3.4.1	Descriptif technique et état général.....	13
2.4	Sources d'informations .....	5	3.4.2	Risques techniques .....	14
3	Description de l'objet .....	6	4	Evaluation.....	17
3.1	Description générale .....	6	4.1	Méthodologie .....	17
3.1	Description lot(s).....	6	4.2	Valeur par lot.....	18
3.2	Aspects et risques situationnels .....	8	5	Conclusions .....	20
3.2.1	Situation .....	8	6	Annexes .....	21
3.2.2	Plan cadastral et plan d'affectation .....	9	6.1	Photographies .....	21
3.2.3	Autres enjeux situationnels.....	9	6.2	Extrait(s) du registre foncier .....	24
3.3	Aspects et risques juridiques.....	11			



## 2 Description du mandat

### 2.1 Mandat

<b>Mandant(s)</b>	Office des faillites du Valais central, par Mme Valérie Laurent, substitut
<b>Propriétaire(s)</b>	Feu M. Filliez Georges Albert Part de copropriété 22072-2 (15/48) / Part de copropriété 22077-3 (6/54) / Parcelle 22082
<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.  Coralie Giroud   Experte en estimations immobilières Affiliations: <b>CEI</b> (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / <b>SIV</b> (Association suisse des estimateurs immobiliers)
<b>Objectif</b>	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans la perspective d'une vente forcée.
<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</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 est destiné à l'usage exclusif du mandant. Il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni remis (même partiellement) à des tiers sans l'accord préalable de l'expert. 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>	06.10.2023	Registre foncier de Sion	
<b>Plan cadastral et cartes (dangers, ...)</b>	14.02.2024.	Cadastre en ligne	
<b>Plans de situation</b>	14.02.2024	Mapsearch	
<b>Police d'assurance</b>		Non remis	
<b>Plans et coupes</b>		Non remis	
<b>Photos</b>	13.02.2024	Visite	
<b>Visite</b>	13.02.2024	READ	En compagnie de Mme Valérie Laurent



### 3 Description de l'objet

#### 3.1 Description générale

<b>Commune</b>	Sion	<b>Adresse</b>	Rue du Vieux Village 15 1967 Bramois
<b>N° de parcelle(s) et surface(s)</b>	22072, de 165 m <sup>2</sup>	<b>Emprise du(des) bâtiment(s)</b>	165 m <sup>2</sup>
	22077, de 652 m <sup>2</sup>		-
	22082, de 77 m <sup>2</sup>		(Jardin)
<b>Année de construction</b>	XVII <sup>ème</sup> siècle	<b>Dernières rénovations/transformations</b>	Parties communes : n/a
<b>Volume</b>	1'955 m <sup>3</sup> (selon cadastre de Sion)	<b>Valeur d'assurance</b>	Inconnue
<b>Montant au fonds de rénovation</b>	Non existant	<b>Nombre de niveaux</b>	3 + combles

#### 3.1 Description lot(s)

<b>Part de copropriété</b>	22072-2, 15/48	<b>Droit exclusif selon l'usage</b>	Appartement au 1er, atelier au rez, cave et combles
	22077-3, 6/54		Place / accès
<b>Charges annuelles de copropriété</b>	Inexistant	<b>Dernières rénovations/transformations</b>	Parties privatives : Env. 1930 2004 : changement de 3 fenêtres en double vitrage isolant.
<b>Usage actuel</b>	Appartement 4.5 pièces	<b>Etage</b>	1er
<b>Surface habitable brute</b>	Env. 80 m <sup>2</sup>	<b>Places de parc</b>	0
<b>Surface de balcon</b>	Env. 30 m <sup>2</sup>	<b>Combles - galetas</b>	1

<b>Surface pondérée</b>	<b>Env. 95 m<sup>2</sup></b>	<b>Atelier / Cave</b>	2
<b>Distribution</b>	Couloir, cuisine, séjour - salle à manger, 3 chambres, salle de bains.		
<b>Définitions</b>	Surface habitable brute	se compose de la somme de toutes les surfaces (y. c. les murs ou moitié des murs mitoyens) utilisables pour l'habitation ou le travail.	
	Surface pondérée	est calculée conformément aux recommandations émises par les associations professionnelles, à savoir en additionnant à la surface habitable brute de l'appartement (selon l'usage en Valais) le 50% de la surface des balcons et 33% de la surface de la terrasse. La cave, le galetas ainsi que la mezzanine (hauteur inférieure à 1m80) ne sont pas pris en considération dans la surface.	
<b>Remarques :</b>			
La surface brute indiquée ci-dessus a été calculée sur la base de la surface nette majorée d'environ 13% (moyenne entre 10 et 15%) afin de prendre en considération les murs. La surface habitable nette a été calculée sur la base de mesures sommaires prises sur place. Nous ne disposons pas des plans cotés et une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.			





## 3.2 Aspects et risques situationnels

### 3.2.1 Situation

#### Macro-situation

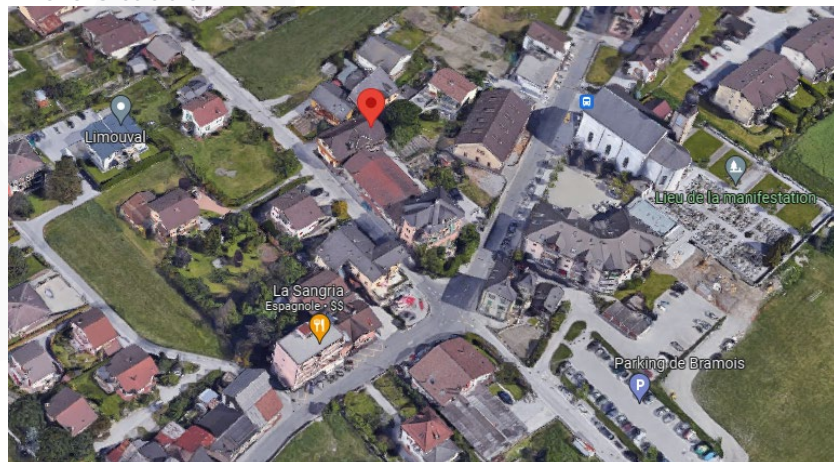


Sion est la «ville-centre» d'une agglomération moyenne du même nom qui compte 90'733 habitants (2022) et 40'339 ménages (2021). La commune de Sion compte 35'629 habitants (2022), répartis sur 16'388 ménages (2021); la taille moyenne d'un ménage est de 2.2 personnes. (source : FPRE) Elle compte également 4'001 entreprises et 35'647 emplois (2020).

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

Bramois se situe à 6 minutes en voiture du centre-ville de Sion.

#### Micro-situation



<b>Quartier</b>	Habitations (Maisons et immeubles), centre du village (Eglise, commerces, école)
<b>Vue</b>	Partiellement dégagée sur les montagnes environnantes
<b>Orientation</b>	Nord-Est (Façade principale)
<b>Relief</b>	Plat
<b>Accès</b>	Aisé, goudronné.
<b>Nuisances</b>	Modérées (sonores : centre du village, trafic, Eglise)





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 10 % (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

<b>Dangers hydrologiques</b>	Zone de dangers hydrologiques de niveau résiduel (cours d'eau latéraux).
<b>Dangers géologiques</b>	Aucun danger recensé.
<b>Dangers d'avalanches</b>	Aucun danger recensé.
<b>Risque sismique</b>	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>	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.  <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.



### 3.3 Aspects et risques juridiques

#### 3.3.1 Droits réels

<b>Servitudes</b>	Bien-fonds 22072/22082	(D) Passage de conduites à charge B-F 22077. Usuelle et sans impact.
	Bien-fonds 22077	(C) Passage pour tous véhicules en faveur B-F 20267 et 22085 (C) Passage de conduites Prises en compte par le biais du bâti existant.
<b>Mentions</b>	Bien-fonds 22082/parts de copropriété 22072-2/22077-3	(C) Déclaration de faillite
<b>Annotations</b>	Parts de copropriété 22072-2/22077-3	(C) Saisie en faveur de l'Office des poursuites et faillites de Sion
	Part de copropriété 22077-3	Suppression d'un droit de préemption légal, interdiction de liciter
<b>Charges foncières</b>	--	Aucune
<b>Régime de propriété</b>	Copropriété simple	La réglementation actuelle de la copropriété, par les incertitudes qu'elle soulève, pourrait inciter un acquéreur à négocier le prix à la baisse, compte tenu de la difficulté à trouver un acquéreur acceptant d'entrer en matière dans ces conditions (complexité en matière d'entretien et rénovation, contraintes en matière de financement, possibilité pour chaque copropriétaire d'exiger la dissolution de la copropriété.) Il est donc vivement recommandé de procéder à la modification du régime en créant une propriété par étage.

### 3.3.2 Inventaires de protection

<b>Monuments historiques et recensement architectural</b>	<p>Le bâtiment n'est pas recensé à l'inventaire architectural cantonal.</p> <p>Au niveau communal, le bâtiment est colloqué en zone « villages hameaux ». Les articles 96 et 97 du RCZZ de la ville de Sion s'appliquent. Pour toute demande de transformation, réfection ou modification, une « annonce d'intention » doit être déposée et validée au préalable par une commission consultative d'experts.</p>
<b>Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS)</b>	<p>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.</p> <p>Le périmètre concerné est recensé à l'ISOS. La fiche y relative fait apparaître les contraintes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Catégorie d'inventaire : AB partie indispensable et sensible</li><li>- Objectif de sauvegarde : A sauvegarde de l'état existant</li></ul>
<b>Protection archéologique</b>	<p>Les parcelles sont inscrites en zone archéologique. Cette zone comprend la portion du territoire sous laquelle se situent des vestiges archéologiques. Dans ce secteur, des restrictions à la propriété sont réservées. Toute construction envisagée dans ce secteur doit faire l'objet de demande de préavis. Le propriétaire est tenu d'autoriser le Service cantonal des monuments historiques, musées et recherches archéologiques à effectuer, les fouilles et sondages nécessaires, que ce soit avant ou pendant les travaux de restauration ou de construction. <b>Considérant le bâti existant cet élément n'a pas d'impact sur la valeur.</b></p>

### 3.3.3 Autres aspects et risques juridiques

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



### 3.4 Aspects et risques techniques

#### 3.4.1 Descriptif technique et état général

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

<b>Gros-œuvre</b>	Colombage (bois et maçonnerie)	<b>Charpente</b>	Bois
<b>Façades</b>	Crépi et pierre	<b>Couverture</b>	Tuiles
<b>Fenêtres</b>	Bois simple / PVC isolant	<b>Ferblanterie</b>	Acier
<b>Sols</b>	Plancher, carrelage, lino, moquette	<b>Murs</b>	Boiserie, crépi, tapisserie, faïence
<b>Cuisine(s)</b>	Vétuste, non aménagée	<b>Sanitaires</b>	Vétustes
<b>Chauffage</b>	Ancienne chaudière à gaz (hors service)	<b>Distribution de chauffage</b>	Par radiateurs

#### Remarques :

Travaux urgents pris en compte par le biais de la vétusté :

- Système de chauffage à changer et remettre en service
- Consolidation de la coursière d'accès extérieure et réparation du plancher

Autres travaux urgents :

- Contrôle et assainissement de l'humidité au sous-sol – cave (présence de champignons : à assainir)
- Contrôle et assainissement de l'éventuelle humidité au rez – atelier
- Contrôle état et capacité structurelle
- Contrôle canalisations vétustes et problèmes de fuite sous évier et baignoire

**Une provision de 90'000 CHF est retenue pour ces autres travaux urgents. Par ailleurs, nous précisons que seule une expertise technique permettrait de valider les mesures à prendre afin de pallier ces défauts. Il s'agit ici uniquement d'une provision et une réserve est émise à cet égard. Nous recommandons donc d'entreprendre les démarches nécessaires afin d'éviter que ces problématiques ne prennent de l'amplitude avec le temps.**

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

### 3.4.2 Risques techniques


<b>Amiante</b>	<p>Des matériaux contenant de l'amiante ont été utilisés entre 1900 et 1990, principalement durant les années 1950 à 1980.</p> <p>Considérant la période de construction du bâtiment, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent.</p> <p>Seul un diagnostic réalisé par une entreprise spécialisée permettrait d'en confirmer la présence et de chiffrer cas échéant les coûts y relatifs. <b>Faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</b></p> <p>A noter également qu'en cas de travaux de démolition ou transformation portant sur des immeubles construits avant 1991, il est obligatoire de joindre à la demande de permis un diagnostic de présence d'amiante pour la partie du bâtiment concernée par les travaux, accompagné le cas échéant d'un programme d'assainissement en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme (Ordonnance fédérale sur les travaux de construction).</p>
<b>Autres polluants du bâtiment</b>	<p>Selon la période de construction du bâtiment, des matériaux contenant d'autres polluants peuvent avoir été utilisés, comme par exemple :</p> <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> <p>Considérant la période de construction du bâtiment, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent.</p> <p>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 <b>faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</b></p>
<b>Insectes nuisibles et xylophages, champignons et champignons lignivores</b>	<p>Lors de la visite, nous n'avons pas détecté de signe de présence d'insectes qui se nourrissent de bois, ni de nuisibles. <u>Nous avons cependant détecté la présence de champignons lignivores dans la cave et nous émettons dès lors une réserve à cet égard (voir point 3.4.1).</u></p>



	<p><u>Nous avons également constaté la présence d'excréments de nuisibles dans les combles et recommandons d'investiguer pour déterminer si des dégâts ont été occasionnés. En l'état nous ne prenons aucune déduction en compte et émettons une réserve à cet égard.</u></p>
<b>Installations électriques - OIBT</b>	<p>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).</p> <p><b>Nous ne disposons pas d'informations à ce sujet et émettons donc une réserve à cet égard.</b></p>
<b>Législation sur l'énergie</b>	<p>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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'enveloppe du bâtiment</li> <li>• la part maximale d'énergies non renouvelables pour la production de chaleur</li> <li>• les installations techniques (chauffage, eau chaude, ventilation, climatisation, éclairage)</li> <li>• les piscines</li> </ul> <p>A relever que la Loi cantonale valaisanne sur l'énergie est en cours de révision.</p>
<b>Efficacité énergétique – CECB</b>	<p>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 : <a href="http://www.cecb.ch">www.cecb.ch</a>)</p> <p>L'établissement d'un CECB® n'est actuellement pas obligatoire dans tous les cantons.</p> <p>Il ne l'est pas en Valais, toutefois la Loi cantonale sur l'énergie est en cours de révision. 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.</p>
<b>Normes incendie - AEAI</b>	<p>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)</p>







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

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

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

## 4 Evaluation

### 4.1 Méthodologie

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

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

Considérant la typologie de l'objet, l'approche retenue est basée sur la méthode de la valeur par lot (approche par les coûts).

L'évaluation d'un lot de propriété collective se réfère usuellement à un prix au m<sup>2</sup>. Ce ratio est directement fixé en rapport à la surface de vente (surface pondérée) et comprend ainsi la quote-part de terrain, de construction et frais secondaires, d'aménagements extérieurs et enfin de la marge de profits et risques de l'entrepreneur. Cette valeur n'est pas décomposée par élément, ni par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage.

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

## 4.2 Valeur par lot

Pour une situation de cette qualité et compte tenu des caractéristiques de l'ensemble, le prix / m<sup>2</sup> à neuf moyen estimé est de 4'200 CHF/m<sup>2</sup>.

<b>Éléments pris en compte dans le ratio</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Situation, accès et environnement</li><li>• Vue et orientation</li><li>• Qualité de construction</li><li>• Année de construction/rénovation</li><li>• Taille et typologie</li><li>• Affectation des locaux et distribution</li><li>• Parties communes</li><li>• Régime de propriété</li><li>• Part de copropriété 22077-3 (accès)</li></ul>
<b>Paramètres pris en compte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La surface de balcon est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit pour moitié de sa surface</li><li>• L'atelier et les combles sont pris en compte de manière forfaitaire pour 15'000 CHF.</li><li>• Le jardin de 77 m<sup>2</sup> sis sur la parcelle 22082 est pris en compte de manière forfaitaire à 10'000 CHF.</li><li>• Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes.</li><li>• 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).</li></ul>
<b>Travaux urgents</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Admis à 90'000 CHF (voir point 3.4.1)</li></ul>

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

Valeur par lot									Diff. vétusté commun / fds rénov. Prorata o/oo				Valeur par lot à ce jour arrondie
Lot	Typ.	Etage	Quote- part (0/48)	Surface brute (m2)	Surface balcon (m2)	Surface pondérée (m2)	Ratio CHF/m2 ou CHF/unité	Valeur par lot à neuf (CHF)	Jardin forfaitaire (CHF)	Atelier et combles (CHF)	Prorata o/oo (CHF)	Vétusté du lot (CHF)	Valeur par lot à ce jour arrondie (CHF)
Copropriété n°22072-2													
Appartement /atelier/comble/cave	4.5	1	15/48	80.00	30.00	95.0	4 200	399 000	-	15 000	-100 000	-130 000	180 000
Jardin (parcelle 22082)				-	-	-	-	-	10 000		-	-	10 000
<b>Total (arrondi)</b>				<b>80.00</b>	<b>30.00</b>	<b>95.00</b>	<b>4 200</b>	<b>399 000</b>	<b>10 000</b>	<b>15 000</b>	<b>-100 000</b>	<b>-130 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Vétusté des parties communes</b>											<b>-320 000</b>		
<b>./. Montant au fond de rénovation</b>											<b>-</b>		
<b>Différentiel à répercuter (si négatif)</b>											<b>-320 000</b>		
<b>Sous-total (arrondi)</b>													<b>190 000</b>
<b>./. Travaux urgents</b>													<b>-90 000</b>
<b>Total (arrondi)</b>													<b>100 000</b>



## 5 Conclusions

<b>Objectif du mandat et contexte</b>	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de faillite.
<b>Récapitulatif</b>	Valeur par lot (part de copropriété) : 100'000 CHF
<b>Valeur vénale</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 à la valeur par lot (part de copropriété), soit :</p> <p><b>100'000 CHF</b></p>
<b>Valeur 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 un abattement à la valeur vénale mentionnée ci-dessus qui tient notamment compte de l'affectation de l'objet, à savoir 10%, soit une valeur de liquidation arrondie de :</p> <p><b>90'000 CHF</b> (100'000 CHF – 10%)</p>
<b>Remarque</b>	<p>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%).</p> <p><b>La valeur déterminée tient notamment compte d'une provision vis-à-vis des risques liés à la présence d'humidité dans la cave et le dépôt ainsi que la vétusté des canalisations et de la statique. Ces problématiques nécessiteraient d'être confirmées par des investigations spécifiques et des devis. Une réserve est donc émise à cet égard.</b></p>
<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>	18.03.2024

**Grégoire Crettaz | Directeur**

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

**Coralie Giroud | Experte en estimations immobilières**

Membre CEI / SIV

## 6 Annexes

### 6.1 Photographies

#### Extérieur



Angle Sud-Est



Angle Nord-Ouest



Parcelle 22082 - Jardin



Parcelle n°22077 - place/accès



Accès à l'appartement



Coursive d'accès



## Intérieur



Cuisine



Séjour – salle à manger



Chambre



Salle de bains



Atelier



Cave (présence d'eau)



## Eléments techniques



Chauffe-eau



Radiateur



Combles et toiture

## Travaux urgents



Champignon

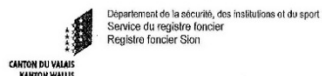


Chaudière hors service



Humidité cave

## 6.2 Extrait(s) du registre foncier



Page 1 de 2

### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sion secteur Sion / 22072

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

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

#### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6266.6266 Sion secteur Sion  
No immeuble: 22072  
E-GRID: CH 21300 25210 21

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Les Meyes  
No plan\*: 122  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 165 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*:  
Bâtiments\*: \*habitation, 165 m2  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 191'500.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 0.-  
Observations\*:

#### Propriété:

COP Sion secteur Sion/22072-1 sur 3/48  
COP Sion secteur Sion/22072-2 sur 15/48  
COP Sion secteur Sion/22072-3 sur 17/48  
COP Sion secteur Sion/22072-4 sur 13/48

#### Mentions:

Aucune

#### Servitudes:

28.07.2022 2022/6711/0 (D) Passage de conduites v.PJ ID.2022/003411  
EREID: CH97740000000274727893  
à charge de B-F Sion secteur Sion/22077

#### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune



Page 2 de 2

### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sion secteur Sion / 22072

Tenue du registre foncier: fédérale  
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 06 octobre 2023: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 06 octobre 2023: 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 06 octobre 2023, 11:09/mattee

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



### Extrait du registre foncier

Part de copropriété Sion secteur Sion / 22072-2

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

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

#### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6266.6266 Sion secteur Sion  
No immeuble: 22072-2  
E-GRID: CH 27300 68052 52

Immeuble de base: B-F Sion secteur Sion/22072  
Valeur de la part: 15/48  
Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Mutation\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*:  
Taxes bien-fonds\*:  
Observations\*:

#### Propriété:

Propriété individuelle  
Filliez Georges Albert, 25.05.1942 de François      06.09.1977 41487 Partage successoral

#### Mentions:

02.10.2023 2023/7580/0 (C) Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ ID.2023/005295  
EREID: CH97740000000294725186  
en faveur de Tribunal du district de Sion, Sion

#### Servitudes:

Aucune

#### Charges foncières:

Aucune

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

16.10.2015 2015/10607/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Ptes No 215880 CHF 2'000.00,  
ID.2015/004211  
EREID: CH97740000000148470484  
en faveur de Office des poursuites et faillites du district de  
Sion, Sion

#### Droits de gages immobiliers:

Aucun

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 06 octobre 2023: Aucune

### Extrait du registre foncier

Part de copropriété Sion secteur Sion / 22072-2

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

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

Affaires du géomètre jusqu'au 06 octobre 2023: 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 06 octobre 2023, 11:09/mattee

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sion secteur Sion / 22077

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

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

#### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6266.6266 Sion secteur Sion  
No immeuble: 22077  
E-GRID: CH 88155 23016 41

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Les Meyes  
No plan\*: 122  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 652 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*: **place, 647 m2**  
Bâtiments\*: **réduit, 5 m2**  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 0.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 22'645.-  
Observations\*:

#### Propriété:

COP Sion secteur Sion/22077-1 sur 6/54  
COP Sion secteur Sion/22077-2 sur 6/54  
COP Sion secteur Sion/22077-3 sur 6/54  
COP Sion secteur Sion/22077-4 sur 3/54  
COP Sion secteur Sion/22077-5 sur 3/54  
COP Sion secteur Sion/22077-6 sur 6/54  
COP Sion secteur Sion/22077-7 sur 3/54  
COP Sion secteur Sion/22077-8 sur 3/54  
COP Sion secteur Sion/22077-9 sur 3/54  
COP Sion secteur Sion/22077-10 sur 6/54  
COP Sion secteur Sion/22077-11 sur 7/54  
COP Sion secteur Sion/22077-12 sur 2/54

#### Mentions:

Aucune

### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sion secteur Sion / 22077

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

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

#### Servitudes:

09.02.1994 79060 (C) **Passage pour tous véhicules v.PJ** ID.2014/002523  
EREID: CH9774000000114150977  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/20267  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22085  
28.07.2022 2022/6711/0 (C) **Passage de conduites v.PJ** ID.2022/003411  
EREID: CH97740000000274727893  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22070  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22072  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22073  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22074  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22075  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22076  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22078  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22080  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22081  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22082  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22355  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22636  
en faveur de B-F Sion secteur Sion/22650

#### 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 06 octobre 2023: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 06 octobre 2023: 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 06 octobre 2023, 11:09/mattee

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



4463



## Extrait du registre foncier

Part de copropriété Sion secteur Sion / 22077-3

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

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

### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6266.6266 Sion secteur Sion  
No immeuble: 22077-3  
E-GRID: CH 40183 03552 18

Immeuble de base: B-F Sion secteur Sion/22077  
Valeur de la part: 6/54

Parcelle de dépendance:  
No parcelle\*: Selon le registre foncier

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

### Propriété:

Propriété individuelle  
Filliez Georges Albert, 25.05.1942 de François      06.09.1977 41487 Partage successoral

### Mentions:

02.10.2023 2023/7580/0 (C) **Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ ID.2023/005295**  
EREID: CH97740000000294725186  
en faveur de Tribunal du district de Sion, Sion

### Servitudes:

Aucune

### Charges foncières:

Aucune

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

16.10.2015 2015/10607/0 (C) **Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Ptes No 215880 CHF 2'000.00,**  
ID.2015/004211  
EREID: CH97740000000148470484  
en faveur de Office des poursuites et faillites du district de  
Sion, Sion

28.07.2022 2022/6711/0 **Suppression d'un droit de préemption légal (art. 681b**  
CC) v.PJ ID.2022/003412  
EREID: CH97740000000274727994

28.07.2022 2022/6711/0 **Interdiction de liciter (art. 650 CC) v.PJ ID.2022/003413**  
EREID: CH97740000000274728288

## Extrait du registre foncier

Part de copropriété Sion secteur Sion / 22077-3

Tenue du registre foncier: fédérale      Forme de registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: 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 06 octobre 2023: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 06 octobre 2023: 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 06 octobre 2023, 11:09/mattev

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sion secteur Sion / 22082

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

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

#### Etat descriptif de l'immeuble:

Commune: 6266.6266 Sion secteur Sion  
No immeuble: 22082  
E-GRID: CH 27300 59952 04

Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Les Meyes  
No plan\*: 122  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 77 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*: 02.05.2023 2023/3322/0 Taxes et changement de nature / Mut No 202003167  
Genre de culture\*: Jardin, 77 m2  
Bâtiments\*:  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 0.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 2'695.-  
Observations\*:

#### Propriété:

Propriété individuelle  
Filliez Georges Albert, 25.05.1942 de François      06.09.1977 41487 Partage successoral

#### Mentions:

02.10.2023 2023/7580/0 (C) Déclaration de faillite (art. 176 LP) v.PJ ID.2023/005295  
EREID: CH9774000000294725186  
en faveur de Tribunal du district de Sion, Sion

#### Servitudes:

28.07.2022 2022/6711/0 (D) Passage de conduites v.PJ ID.2022/003411  
EREID: CH9774000000274727893  
à charge de B-F Sion secteur Sion/22077

#### Charges foncières:

Aucune

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

Aucune

#### Droits de gages immobiliers:

Aucun

### Extrait du registre foncier

Bien-fonds Sion secteur Sion / 22082

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

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

#### Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 06 octobre 2023: Aucune  
Affaires du géomètre jusqu'au 06 octobre 2023: 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 06 octobre 2023, 11:10/mattee

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier

