

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant	Office des Poursuites et Faillites du district de Conthey, par Mme Valérie Laurent, collaboratrice faillite
Propriétaire	Feu Marie-Ernestine Charrex
Adresse de l'objet	Rue Pré de Monthey 8A, 1955 Chamoson
Parcelle de base	9246, de 1'303 m ²
Feuillet de PPE	50289 correspondant à l'appartement n° 33 situé au 2 ^{ème} étage et combles ainsi qu'à la cave n° 23 située au sous-sol
Feuillet de PPE	50275 correspondant au garage n° 9 au sous-sol
Usage actuel	Appartement de 4.5 pièces au 2 ^{ème} étage avec cave, place de parc extérieure et garage-box

Valeur de liquidation 405'000 CHF



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	3
2	INFLUENCE DU COVID 19.....	3
3	CONSIDERATIONS RELATIVES A LA DURABILITE	3
4	ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE.....	4
5	OBJET DU MANDAT.....	4
6	DOCUMENTATION.....	5
7	DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET	5
7.1	Situation.....	6
7.2	Mobilité et environnement.....	7
7.3	Plan cadastral, affectation et zone de dangers.....	7
7.4	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	8
7.5	Monuments historiques, inventaire architectural.....	9
7.6	Possibilités de développement	9
7.7	Visite locale.....	10
7.8	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux	14
7.9	Droits réels.....	14
8	ESTIMATION	15
8.1	Méthodologie de l'expertise	15
8.2	Valeur par lot	15
9	VALEUR VENALE.....	16
10	VALEUR DE LIQUIDATION.....	16
11	ETUDE COMPARATIVE.....	17
11.1	Comparaison d'objets en vente	17
12	VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES	18
12.1	Disclaimer légal	19

1 Description du mandat

Mandat remis par l'Office des Poursuites et Faillites de Conthey, par l'entremise de Mme Valérie Laurent, collaboratrice faillite, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation, dans la perspective d'une réalisation forcée de l'objet.

Dans le cadre d'une vente forcée, le résultat se fonde sur la valeur vénale de laquelle un abattement ad hoc est déduit afin de tenir compte des particularités de ce type de vente. La valeur dite de liquidation diffère de la valeur vénale en ce sens que l'objet à vendre ne peut pas être proposé sur le marché durant une période usuellement admise de 6 à 12 mois d'une part et d'autre part que l'objet doit être vendu « à tout prix ».

Définition de la valeur vénale :

« Prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. La valeur de marché est estimée selon des méthodes appropriées au type de bien, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'objet. »

2 Influence du COVID 19

L'épidémie du nouveau coronavirus (COVID-19), qui a été déclarée " pandémie mondiale " par l'Organisation mondiale de la santé le 11 mars 2020, continue d'affecter les économies et les marchés immobiliers dans le monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, les marchés immobiliers fonctionnent à nouveau pour la plupart, avec des volumes de transactions et d'autres éléments suffisants sur lesquels fonder des opinions de valeur. Par conséquent - et pour éviter les doutes - notre évaluation n'est pas présentée comme étant sujette à une "incertitude d'évaluation matérielle", telle que définie par les VPS 3 et VPGA 10 des standards internationaux d'évaluation de la RICS.

Cette note explicative a été incluse pour assurer la transparence et pour fournir un aperçu supplémentaire du contexte de marché dans lequel l'avis d'évaluation a été préparé. Compte tenu du fait que les conditions du marché peuvent évoluer rapidement en réponse à des changements dans la stabilisation ou la diffusion future de COVID-19, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation.

3 Considérations relatives à la durabilité

La durabilité et les questions environnementales font partie intégrante de l'approche d'évaluation.

Par "durabilité", on entend la prise en compte de sujets tels que l'environnement, les changements climatiques, la santé, le bien-être ainsi que la responsabilité des entreprises. Ces éléments peuvent impacter ou impactent l'évaluation d'un actif.

Dans un contexte d'évaluation, elle englobe un large éventail de facteurs physiques, sociaux, environnementaux et économiques. L'étendue des enjeux comprend les principaux risques environnementaux tels que les inondations, l'efficacité énergétique, le climat, ainsi que les problématiques de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales, de même que l'utilisation actuelle et passée des terrains.

La durabilité a un impact sur la valeur d'un actif même si elle n'est pas explicitement reconnue. Les évaluateurs observent et restituent les marchés, ils ne les influencent pas. Lorsque nous reconnaissons les impacts de la durabilité sur la valeur, nous reflétons notre compréhension de la manière dont les acteurs du marché tiennent compte des exigences en matière de durabilité dans leurs offres et leurs impacts sur les valeurs de marché.

4 Ethique et déontologie

Expert	La propriété a été évaluée par des experts qualifiés qui ont respecté le Manuel d'Expertise et d'Evaluation, publié par l'Institution Royale des Chartered Surveyors (RICS-Red Book).
Indépendance	Les frais totaux, y compris les frais pour cette mission, reçus par CBRE (Geneva) SA (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés en Suisse) par le destinataire (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés) représentent moins de 5,0% du total des recettes suisses.
Disclosure	Le principal signataire de ce Rapport n'a pas été de manière permanente signataire pour des évaluations réalisées pour le même Client, et dans le même but que le présent Rapport. CBRE (Geneva) SA ne réalise pas de manière permanente d'évaluations pour le destinataire de ce Rapport.
Conflits d'intérêt	Nous confirmons que nous n'avons aucun lien avec la propriété et que les copies de nos vérifications portant sur les conflits d'intérêt sont disponibles dans nos documents de travail.
Confidentialité	Ce Rapport est destiné à l'usage exclusif du Client. Par conséquent aucune responsabilité envers des tiers ne sera acceptée pour la totalité ou une partie du contenu.
Publication	Le présent Rapport, en totalité ou en partie, ne doit être ni copié, ni reproduit, ni distribué ou rendu accessible à des tiers à quelque moment que ce soit sans l'accord écrit préalable de CBRE (Geneva) SA.

5 Objet du mandat

Commune	Chamoson
Adresse	Rue Pré de Monthey 8A, 1955 Chamoson
N° de parcelle de base	9246
N° de feuillet et millièmes	50289, de 136‰, droit exclusif sur appartement n° 33 situé au 2 ^{ème} étage et combles ainsi que sur cave n° 23 située au sous-sol
N° de feuillet et millièmes	50275, de 3‰, droit exclusif sur garage n° 9 situé au sous-sol
Surface de la parcelle de base	1'303 m ²
Emprise au sol du bâtiment	275 m ²
Volume du bâtiment	Inconnu
Valeur d'assurance (indice 1'036.80)	2'920'000 CHF
Année de construction	1987
Dernières transformations	Pour les parties communes : 2012 : réfection des façades 2015 : remplacement du chauffage 2019 : reprise de l'étanchéité de la toiture et de la terrasse Sud 2020 : reprise de l'étanchéité de la toiture Nord (1 ^{ère} partie) En cours : reprise de l'étanchéité de la toiture Nord (2 ^{ème} partie) suite à une infiltration d'eau de pluie dans un appartement.

Pour la partie privative :

Nous ne disposons pas des informations y relatives. Nous précisons toutefois, selon constatation durant la visite du bien, que les appareils sanitaires ainsi que la cuisine semblent avoir été changés dans les 10 dernières années.

6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits de Cadastre	Commune Chamoson	Mandant	08.04.2021
Déclarations des charges	Registre foncier Sion	Mandant	12.04.2021
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	07.03.2022
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	07.03.2022
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	07.03.2022
Règlement des constructions	Commune Chamoson	CBRE	19.12.2001
Police d'assurance bâtiment	Helvetia	Simon Coppex, admin.	11.04.2019
Plan	Inexistant	--	--
Acte constitutif de la PPE	Me Thierry Roduit	Simon Coppex, admin.	24.03.2010
Règlement de maison	PPE Les Magnolias	Simon Coppex, admin.	10.2015
Plan de servitudes	Bureau S. Bessero SA	Simon Coppex, admin.	29.10.2009
Procès-verbaux AG	PPE Les Magnolias	Simon Coppex, admin.	2019-2021
Comptes de la PPE	PPE Les Magnolias	Simon Coppex, admin.	2019-2021
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	02.03.2022
Visite effectuée le 2 mars 2022	En compagnie de Mme Valérie Laurent, collaboratrice faillite.		

7 Descriptif général de l'objet

Nombre de niveaux	5 (y.c. sous-sol)
Type d'architecture	Bâtiment rectangulaire en béton surmonté d'une toiture à 4 pans
Usage actuel	Appartement de 4.5 pièces avec cave, place ext. et garage-box
Surface habitable brute	Env. 94 m ²
Surfaces de balcons	Env. 14 m ²
Surface pondérée	Env. 101 m ²
Etage	2 ^{ème} étage
Places de parc extérieures	1
Garage-box	1
Charges de PPE	3'701 CHF (moyenne sur les 3 dernières années)
Montant au fonds de rénovation	10'019 CHF au 30.06.2021
Attribution annuelle	2'000 CHF

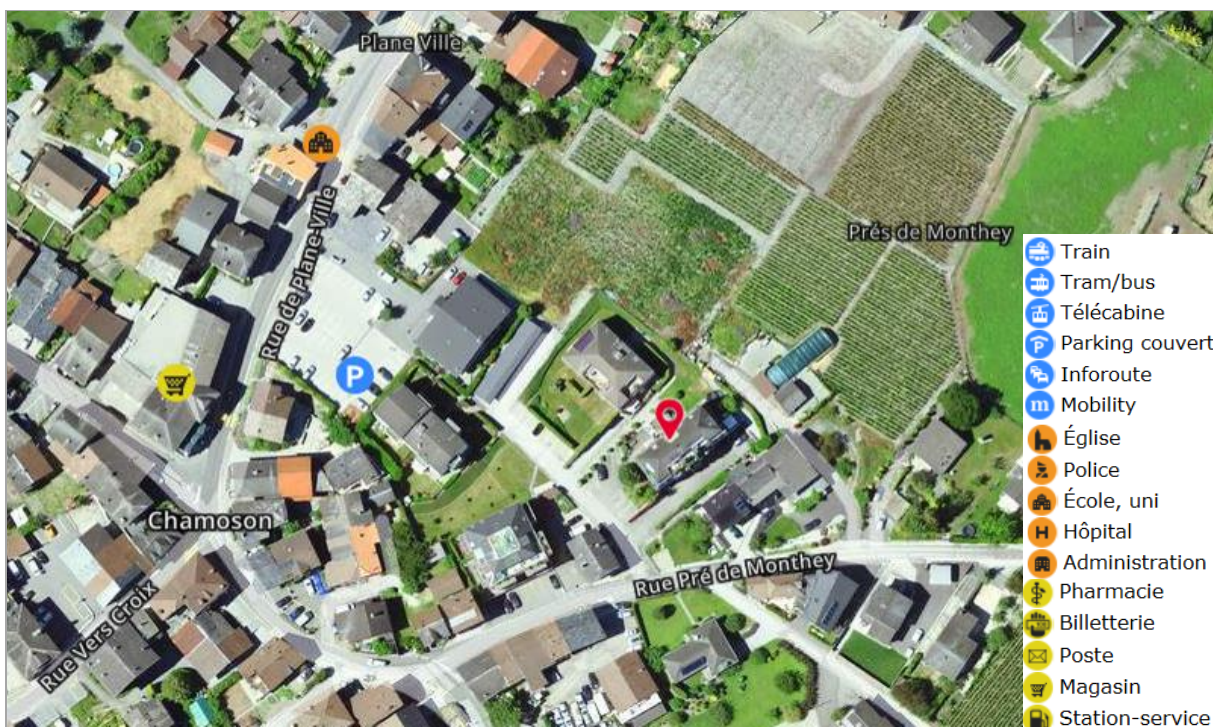
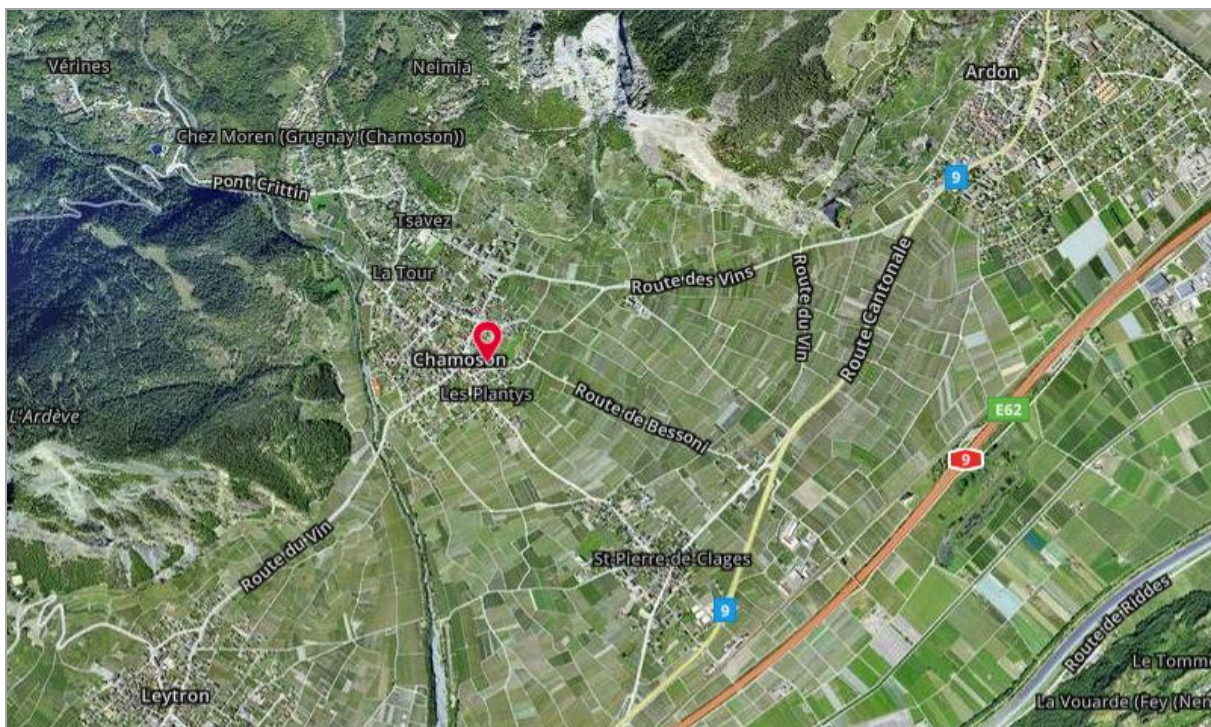
La surface habitable brute a été calculée par le biais d'un relevé de mesures effectuées sur place. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard. La surface habitable brute prend en compte les murs ainsi que la moitié des murs mitoyens, ceci conformément à l'usage en Valais.

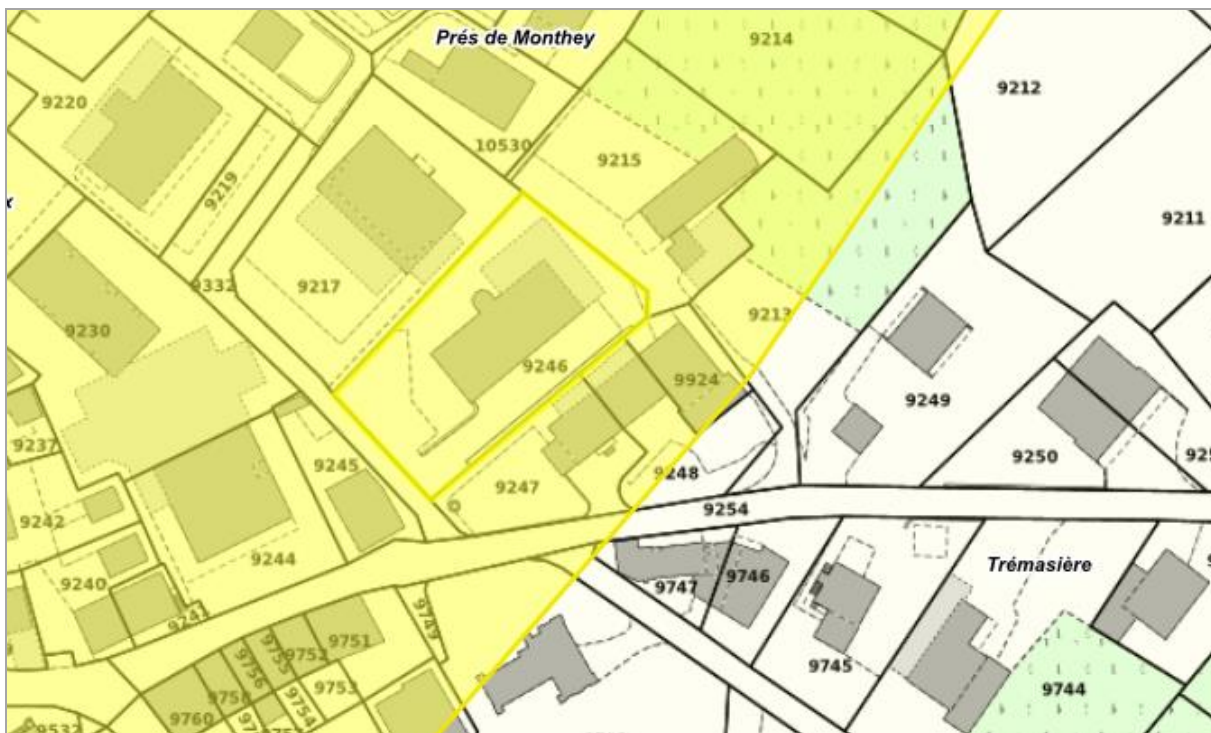
La surface pondérée est calculée conformément aux recommandations émises par les associations professionnelles, à savoir en additionnant à la surface brute de l'appartement le 50% de la surface des balcons. La cave n'est pas prise en considération.

Remarque : selon les informations ressortant du procès-verbal de l'assemblée générale du 20.08.2020, le compte de rénovation était insuffisant pour élaborer les travaux de réfection de la toiture Nord. Les travaux ont, par conséquent, été scindés en deux parties (2020 et 2022) ainsi que financés par les copropriétaires au prorata des millièmes par le biais d'une demande de charge extraordinaire. La faiblesse du fonds rénovation actuel est pris en considération au travers de la vétusté des parties communes sous point 8.2.

Finalement, nous conseillons vivement d'augmenter la participation annuelle au fonds de rénovation afin de pallier toute nouvelle demande de charge extraordinaire pour les travaux futurs.

7.1 Situation





Zone de dangers : La parcelle est répertoriée en extrémité de zone de danger hydrologique de degré faible. S'agissant d'un périmètre dont l'environnement est bâti, nous considérons que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction. Nous émettons toutefois une réserve à cet égard compte tenu du degré de dangerosité.

7.4 Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon

Sites pollués : La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton du Valais et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

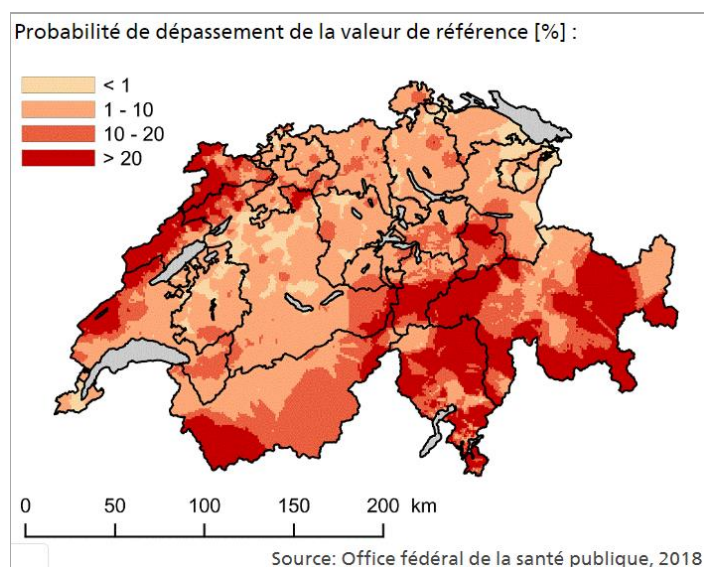
Amiante : Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1987, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé que par un spécialiste en la matière, par le biais de sondages.

Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ces risques et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

Pour les immeubles construits avant 1991, tout propriétaire qui entreprend des travaux de transformation ou démolition soumis à autorisation doit procéder à un diagnostic de présence d'amiante, accompagné le cas échéant d'un programme d'assainissement en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, selon l'article 30e de l'Ordonnance sur les constructions (OC) du canton du Valais, datée du 22.03.2017.

Radon : Présent partout dans le sol, le radon est un gaz radioactif invisible, inodore et insipide. Il est issu de la désintégration de l'uranium, un métal lourd radioactif, présent à l'état naturel dans le sol et la roche. Le radon mélangé à l'air contenu dans le terrain, ou sous forme dissoute dans l'eau, peut se propager facilement vers la surface et s'infiltrer dans l'air ambiant des bâtiments.

La carte statique représentant la probabilité de dépassement de la valeur de dépassement est reproduite ci-dessous.



L'Ordonnance sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence visé à l'art. 155, al. 2 ($300\text{Bq}/\text{m}^3$), le propriétaire prend les mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire.

Seule une mesure permet de connaître précisément la concentration de radon dans un bâtiment existant particulier. Par conséquent, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

De plus amples renseignements destinés à évaluer l'urgence d'un assainissement sont développés dans les *Lignes directrices en matière de radon*, publiées par l'OFSP (www.bag.admin.ch).

7.5 Monuments historiques, inventaire architectural

Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

7.6 Possibilités de développement

L'analyse des éventuelles possibilités de développement ne fait pas partie de notre mandat.

7.7 Visite locale

Extérieurs et environnement



Vue angle Sud



Vue angle Ouest



Vue angle Nord



Vue angle Est



Garage-box (PPE n° 50275)



Communs extérieurs

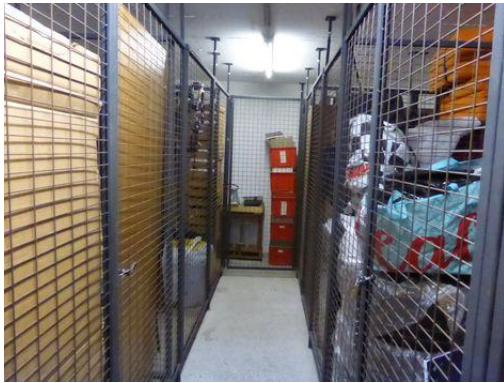
Sous-sol et locaux communs



Intérieur garage-box



Buanderie commune



Caves



Cage d'escaliers et palier 2^{ème} étage

Appartement



Entrée avec penderie



Cuisine équipée



Séjour



Coin à manger



Balcon Nord



Vue Nord



Balcon Sud



Vue Sud



Couloir de distribution



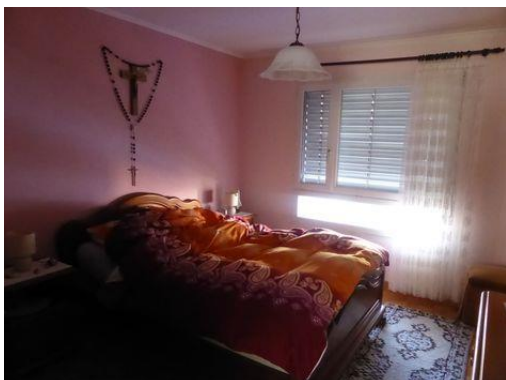
Bureau



Chambre



Salle de douches | Colonne de lavage



Chambre



Salle de douches

Éléments techniques



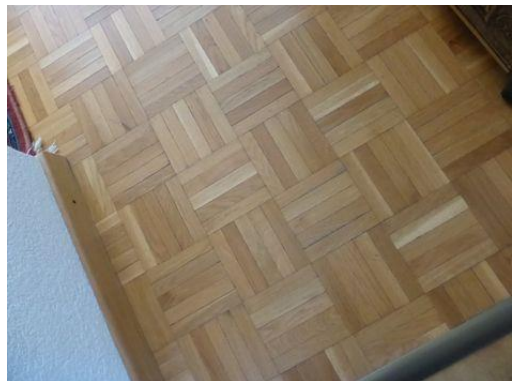
Ascenseur (4 personnes)



Garde-corps métalliques



Revêtement carrelage | Pièces à vivre



Revêtement parquet mosaïque | Chambres



Stores manuels en aluminium thermolaqués



Fenêtre PVC | Vitrages isolants



Porte-fenêtre coulissante à translation



Toile de store extérieure | Balcons

7.8 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux

Il ne nous est pas demandé d'établir un descriptif détaillé de l'état du bâtiment.

Nous précisons cependant que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « bon à moyen ». Gros œuvre en béton et maçonnerie, toiture à 4 pans (non inspectée). Nous précisons que nous n'avons pas eu accès aux locaux techniques, nous émettons dès lors une réserve à cet égard. Selon les informations obtenues auprès de l'administrateur, M. Simon Coppex, le bâtiment a été correctement entretenu, des travaux importants ayant été entrepris récemment (voir point 5). D'autres restent toutefois à prévoir, notamment le changement des conduites d'eaux claires et de l'ascenseur.

L'état général de l'appartement est également à considérer comme « moyen à bon ». Revêtements de sols en parquet mosaïque et carrelage, murs intérieurs en crépi ou faïence, plafonds en plâtre peint. Fenêtres en PVC avec vitrage isolant, stores manuels en aluminium thermolaqués avec caisson, toiles de stores extérieurs. Cuisine et salle de bains avec équipements standards.

Chauffage au mazout avec distribution au sol.

Remarques :

- L'enveloppe du bâtiment est d'origine et ne correspond que partiellement aux normes actuelles en matière d'isolation phonique et thermique.

Observation :

- 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.

7.9 Droits réels

Type	Description
Parcelle de base n° 9246 :	
Mentions	Règlement d'administration et d'utilisation Non-achèvement des travaux Modification du règlement Administrateur : M. Simon Coppex à Chamoson <i>Inscriptions considérées comme sans impact sur la valeur.</i>
Servitudes	Passage à pied et véhicules à charge Jouissance terrasse à charge (en faveur PPE n° 50283) <i>Inscriptions considérées comme sans impact sur la valeur.</i> Places de parc à charge <i>Inscription prise en considération dans nos calculs (place de parc ext.).</i>
Charge foncière et annotation	Aucune
Feuillet PPE n° 50289 :	
Mention, charge foncière et annotation	Aucune
Servitude	Place de parc « lettre 1d » en droit <i>Inscription prise en considération dans nos calculs (place de parc ext.).</i>

Feuillet PPE n° 50275 :

Mention, servitude, annotation Néant
et charge foncière

Remarque : Les extraits de Cadastre et les déclarations des charges du Registre foncier date d'avril 2021. Nous partons du postulat qu'aucune modification n'a, depuis, été apportée sur lesdits extraits. Nous précisons par ailleurs que la rubrique des propriétaires, respectivement la part de copropriété de Feu Marc Charrex, n'a pas été mise à jour sur les extraits de Cadastre.

8 Estimation

8.1 Méthodologie de l'expertise

L'expertise d'un lot de propriété collective se réfère généralement à un prix au m². La valeur intrinsèque n'est pas décomposée par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage.

Elle est usuellement directement fixée en rapport à la surface de plancher disponible. Elle comprend ainsi la quote-part de terrain, de construction, d'aménagements extérieurs et enfin de la marge de profits et risques de l'entrepreneur.

S'agissant d'un objet dont les qualités le destinent clairement à un usage propre, la valeur de rendement ne nous paraît pas pertinente. C'est pourquoi elle n'est pas établie dans la présente expertise.

La vétusté des parties communes et des parties privatives sont déterminées sur la base des constatations faites lors de la visite et des informations récupérées en lien avec l'historique des travaux effectués, ainsi que ceux à prévoir dans le but d'une remise à neuf des éléments de construction.

La vétusté des parties communes est retenue au prorata des millièmes, une distinction est dès lors faite avec la vétusté des parties privatives (du lot) répercuté pour son entier.

8.2 Valeur par lot

Pour une situation de cette qualité et compte tenu de la qualité de l'ensemble, le prix / m² à neuf estimé est de 5'000 CHF/m².

Ce montant tient compte des éléments suivants :

- Surface
- Situation, accès et environnement
- Ascenseur
- Vue et orientation
- Qualité de construction
- Année de construction/rénovation
- Affectation des locaux et distribution

Les paramètres suivants ont été pris en compte :

- Les surfaces des balcons sont prises en compte conformément aux recommandations en la matière, soit par moitié.
- La place de parc extérieure a été admise à 10'000 CHF.
- Le garage-box a été admis à 35'000 CHF.

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

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

Quote-parts et surfaces

	Quote-part 1 000	Surface brute (m2)	Balcon (m2)	Terrasse (m2)	Surface pondérée
Appartement	139,00	94,00	14,00	-	101,00

Vétusté des parties communes

Montant au fonds de rénovation	10 019	Vétusté des parties communes	230 000	Différentiel	-219 981
--------------------------------	--------	------------------------------	---------	--------------	----------

Valeur PPE

	CHF/m2 à neuf	Valeur par lot à neuf	Jardin forfaitaire	Places de parc	Diff. vétusté commune / fds	Vétusté du lot	Valeur par lot à ce jour
Appartement	5 000	505 000		45 000	-30 577	-70 000	449 423

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **450'000 CHF**, soit 4'010 CHF/m².

(les places n'étant pas prises en considération dans le calcul du CHF/m²)

Remarque : le CHF/m² est péjoré compte tenu de l'absence de réserve dans le fonds de rénovation.

9 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Elle est ainsi basée sur la valeur par lot arrondie, soit

450'000 CHF

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

10 Valeur de liquidation

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Dans le cas d'espèce, s'agissant d'une vente forcée, il est admis qu'un abattement dit de liquidation soit pris en compte afin de déterminer la valeur cible pertinente pour le jour des enchères. Un abattement de 10% est pris en considération, ceci compte tenu du segment dans lequel se trouve ce bien-fonds (habitation). Le prix arrondi ainsi retenu est de

405'000 CHF

(450'000 CHF - 10%).

11 Etude comparative

Nous présentons ci-après une étude comparative basée sur des annonces de vente (prix de vente offerts).

Les annonces de vente ont été recherchées en fonction des critères : commune, surface habitable et surface pondérée, correspondants approximativement au bien nous concernant. Nous présentons donc la liste des biens situés dans les environs. Nous ne pouvons garantir la fiabilité des informations communiquées dans ces annonces et nous ne pouvons déterminer la micro-situation de ces objets.

Par ailleurs, s'agissant de prix affichés, une différence substantielle pourrait être constatée avec le prix de transaction.

11.1 Comparaison d'objets en vente



APPARTEMENT
4.5 pièces, 93 m², 3e étage
«Idéal pour investisseur»
📍 1955 Chamoson

Envoyer une demande

CHF **410'000**

Annonce de  En ligne depuis un mois

Bâtiment de 1965, appartement rafraîchi en 2010 | Surface pondérée d'env. 93 m², soit **4'301 CHF/m²** | Place de parc extérieure à 10'000 CHF comprise dans le prix | Important fond de rénovation.

HAUSSE DE PRIX



APPARTEMENT
4.5 pièces, 89 m², 2e étage
«Magnifique 4.5 pièces entièrement rénové en 2014, avec place de parc»
📍 1955 Chamoson

Envoyer une demande

CHF **490'000**

Annonce de 

Bâtiment de 1989, appartement rénové en 2014 | Surface pondérée d'env. 93 m², soit **5'161 CHF/m²** | Place de parc extérieure à 10'000 CHF comprise dans le prix | Fonds de rénovation : 95'000 CHF.



APPARTEMENT
4.5 pièces, 117 m², 1er étage
«4.5 pces sur plan avec terrasse»
📍 Chamoson, 1955 Chamoson VS

CHF **540'000**

Bâtiment de 11 appartements datant de 2017 | Surface pondérée d'env. 117 m², soit **4'615 CHF/m²** | Places de parc intérieure et extérieure en sus dudit prix.

12 Validité de l'estimation et réserves

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.
- La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au non-paiement de la prime, contentieux avec des locataires, ...).
- La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.
- La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).
- La valeur est établie hors prise en compte de travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain.
- La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès de diverses instances privées ou officielles.
- L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.
- Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

Martigny, le 9 mars 2022



Yves Cachemaille | RICS Registered Valuer
Senior Director | Head of Valuation and Advisory



Danick Yerly
Consultant | Expert breveté

12.1 Disclaimer légal

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour le Client. Le Rapport est confidentiel et ne doit pas être divulgué à une autre personne que le Client sans le consentement écrit préalable de CBRE. CBRE a fourni ce Rapport étant entendu qu'il ne sera vu et utilisé que par le Client et qu'aucune autre personne n'a le droit de s'y fier, à moins que CBRE n'y ait expressément consenti par écrit. Lorsque CBRE a expressément convenu qu'une personne autre que le Client peut se fier au Rapport, CBRE n'a pas plus de responsabilité envers toute partie se référant à ce Rapport qu'elle n'en aurait eu si cette partie avait été désignée comme client conjoint en vertu des termes d'engagement.

La responsabilité globale maximale de CBRE envers toutes les parties, quelle qu'en soit la cause, qu'elle soit contractuelle, délictuelle, par négligence ou autre, ne doit pas dépasser le montant le plus faible entre :

20 % de la valeur du bien visé par l'instruction à la date d'évaluation ; ou
CHF 2 millions ; et

CBRE n'est pas responsable des pertes ou dommages indirects, spécifiques ou consécutifs, quelle qu'en soit la cause, qu'ils soient contractuels, délictuels, par négligence ou autres, découlant du présent Rapport ou en rapport avec celui-ci. Rien dans le présent Rapport n'exclut la responsabilité qui ne peut être exclue par la loi.

Annexes

50275

Quote-part : 3/1000
Anteilisquote :

Parcelle 9246
de base N°
Grund-
parzelle Nr.

Plan 39
N°
Plan
Nr.

Nom le
Lokalname :
Prés de Montley

Commune de Chamossion

1

Situation
Lage

Objet du droit exclusif
Sonderrecht

Cl.
Kl.

Taxes cadastrales
Kadastrerschätzungen

Mutations
P.J. N°
Mutationen
Beleg Nr.

Propriétaires
Eigentümer

Mutations
P.J. N°
Handänderungen
Beleg Nr.

Garage No 9

*

Bien-fonds
Grundgüter 123

1985/12020
01.10.1985
Const. PPE

CHARREX Marc, 25.04.1921, de
Louis et de Quennoz Lina
FUMEAUX Marie Ernestine, 05.08.1924
de Charles et de Papilloud Léa
épouse de Charrex Marc

1/2
1/2

2011/30383
22.12.2011
2011/30383
22.12.2011

Cadastré de Chamossion

8 AVR. 2021

M. JULLIAND
Cadastra-Institut

1

Situation
Objet du droit exclusif
Sonderrecht

Cl. Kl.

Taxes cadastrales
Kadasterschatzungen
Bien-fonds Grundgüter

Bâtiments Gebäude

Mutations P. J. N°
Mutationen Beleg Nr.

Propriétaires
Eigentümer

Mutations P. J. N°
Handänderungen Beleg Nr.

Sous-sol : Cave No 23
Même étage et 4 pièces 1/2 ouest
combles : No 33

5,592 203,010

1985/12020
01.10.1985
Const. PPE

CHARREX Marc, 25.04.1921, de Louis et de Quennoz Lina
FUMEAUX Marie Ernestine, 05.08.1924 de Charles et de Papilloud Léa épouse de Charrex Marc

1/2 1/2

2011/30383 22.12.2011
2011/30383 22.12.2011

Cadastre de Chamoson

8 AVR. 2021

M. JULLIAND
Cadastre, substitut

Parcelle N°
Parcelle Nr.

9246

Plan N° 39
Plan Nr.

Nom local
Lokalname

Prés de Monthey

Les Magnoillas
dossier 6036

Commune de Chamossion

1

MC

Surface totale m2 Gesamfläche m2	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m2 Fläche nach Kulturart m2	Cl. Kl.	Taxes cadastrales Katasterschätzungen		Mutations P. J. N° Mutationen Beleg Nr.	Propriétaires Eigentümer	Mutations P. J. N° Handänderungen Beleg Nr.	
				par m2 pro m2	Biens-fonds Grundgüter				Bâtimens Gebäude
1303	Habitation 2292 Autre revêtement dur Jardin	275 485 543	* * *	40.00 40.00	19,400 21,720	1,492,720	1985/12020 01.10.1985 Const. PPE	PPE N° 50274 PPE N° 50275 PPE N° 50276 PPE N° 50277 PPE N° 50278 PPE N° 50279 PPE N° 50280 PPE N° 50281 PPE N° 50282 PPE N° 50283 PPE N° 50284 PPE N° 50285 PPE N° 50286 PPE N° 50287 PPE N° 50288 PPE N° 50289 PPE N° 50290	4/1000 3/1000 3/1000 4/1000 7/1000 46/1000 3/1000 96/1000 40/1000 124/1000 52/1000 113/1000 135/1000 107/1000 58/1000 136/1000 69/1000
Registre foncier cantonal									

Cadastre de Chamossion

8 AVR. 2021

M. JURLAND
Cadastre substitut



DECLARATION DES CHARGES

Commune de **CHAMOSON**

Propriétaire(s)			
CHARREX Marc de Louis FUMEUX Marie Ernestine de Charles	1/2 1/2		
Parcelle(s)		PPE No	50275, 50289

Il n'existe aucune hypothèque ni saisie sur les immeubles décrits ci-devant sauf
(RG = Répartition du Gage / GC = Gage Collectif / D = Droit / CH = Charge)

• PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc **D 50289 – CH 9246**

Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.
Les hypothèques légales indirectes prennent rang par leur date d'inscription au Registre Foncier.
N.B. : La déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive. Elle est donnée sans aucune garantie.

Situation au 21 mars 2021
Sion, le 12. avril 2021
Réf. : LT

Déclaration Fr. 20.00

DECLARATION DES CHARGES

Commune de **CHAMOSON**

Propriétaire(s)	PPE 50274 à 50290	
Parcelle(s)	9246	PPE No

Il n'existe aucune hypothèque ni saisie sur les immeubles décrits ci-dessus
(RG = Répartition du Gage / GC = Gage Collectif / D = Droit / CH = Charge)

- PJ 12020-1985 : Mention règlement d'administration et d'utilisation
- PJ 12020-1985 : Mention non-achèvement des travaux
- PJ 12204-1986 : Mention modification du règlement
- PJ 12595-1986 : Servitude de passage à pied et véhicules CH 9246 - D 9215, 9248, 9924
- PJ 29200-2010 : Servitude jouissance terrasse CH 9246 – D PPE 50283
- PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc CH 9246 – D PPE 50287
- PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc CH 9246 – D PPE 50285
- PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc CH 9246 – D PPE 50286
- PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc CH 9246 – D PPE 50289
- PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc CH 9246 – D PPE 50288
- PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc CH 9246 – D PPE 50281
- PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc CH 9246 – D PPE 50284

DECLARATION DES CHARGES

- PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc CH 9246 – D PPE 50290
- PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc CH 9246 – D PPE 50282
- PJ 29200-2010 : Servitude de place de parc CH 9246 – D PPE 50283
- PJ 29686-2010 : Mention administrateur : M. Simon Coppex à Chamason

Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.
Les hypothèques légales indirectes prennent rang par leur date d'inscription au Registre Foncier.
N.B. : La déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive. Elle est donnée sans aucune garantie.

Situation au 21 mars 2021
Sion, le 12. avril 2021
Réf. : LT



212383

Déclaration Fr. 20.00