

## RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

<b>Mandant</b>	Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, par M. Pascal Walker, collaborateur spécialisé
<b>Propriétaire</b>	M. Darmanin Robert Daniel
<b>Adresse de l'objet</b>	Chemin des Haudères 16, 1985 La Forclaz
<b>N° de parcelles et surfaces</b>	17709, de 638 m <sup>2</sup> 17710, de 1'203 m <sup>2</sup>
<b>Usages actuels</b>	Chalet de 4 pièces en résidence principale (B-F n° 17710) Terrain nu (B-F n° 17709)

---

**Valeur de liquidation 570'000 CHF**

---



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>DESCRIPTION DU MANDAT .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>ETHIQUE ET DEONTOLOGIE.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>OBJETS DU MANDAT .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>DOCUMENTATION.....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET .....</b>	<b>4</b>
7.1	Distribution.....	5
7.2	Situation.....	5
7.3	Mobilité et environnement.....	6
7.4	Plan cadastral, affectation et zone de dangers.....	7
7.5	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	7
7.6	Loi sur l'énergie.....	8
7.7	Monuments historiques, inventaire architectural.....	9
7.8	Possibilités de développement .....	9
7.9	Plans.....	9
7.10	Visite locale.....	11
7.11	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux .....	16
7.12	Droits réels.....	16
<b>8</b>	<b>ESTIMATION .....</b>	<b>17</b>
8.1	Méthodologie de l'expertise .....	17
8.2	Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé .....	17
8.3	Valeur intrinsèque .....	18
<b>9</b>	<b>VALEUR VENALE.....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>VALEUR DE LIQUIDATION.....</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES .....</b>	<b>21</b>
11.1	Disclaimer légal.....	22

## 1 Description du mandat

Mandat remis par l'Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Contthey, par l'entremise de M. Pascal Walker, collaborateur spécialisé, 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 Volatilité accrue du marché

Nous attirons votre attention sur les pressions inflationnistes mondiales actuelles (conduisant à des taux d'intérêt plus élevés) qui ont augmenté le potentiel de mouvements négatifs de la valeur du capital et d'une volatilité accrue des marchés immobiliers à court et moyen terme.

L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut rapidement changer au cours de périodes de volatilité accrue. Les décisions de prêt ou d'investissement doivent tenir compte de ce niveau accru de volatilité et de la possibilité d'une détérioration des conditions de marché.

Il est important de noter que les conclusions présentées dans ce rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Le cas échéant, nous recommandons que l'évaluation soit suivie de près, car nous continuons à observer la façon dont les marchés réagissent à l'évolution des événements.

## 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

Les soussignés attestent de leur parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

## 5 Objets du mandat

Commune	Evolène
Adresse	Chemin des Haudères 16, 1985 La Forclaz
N° de parcelle	17709
Surface de la parcelle	638 m <sup>2</sup>
N° de parcelle	17710
Surface de la parcelle	1'203 m <sup>2</sup>
Emprise au sol du bâtiment	72 m <sup>2</sup>

## 6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Registre Foncier	Intercapi (non légalisés)	Mandant	30.08.2023
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	03.01.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	03.01.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	03.01.2024
Police d'assurances	Helvetia	Mandant	17.03.2022
Plans et coupes	Michel Anzévui, architecte	Propriétaire	12.07.2012
Règlement des constructions	Commune d'Evolène	CBRE	12.06.2014
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	07.12.2023
Visite effectuée le 7 décembre 2023	En compagnie du propriétaire et de M. Pascal Walker.		

## 7 Descriptif général de l'objet

Année de construction	2013-2014
Dernières transformations	Selon les informations délivrées par le propriétaire ainsi que sur la base de nos observations nous pouvons confirmer qu'aucuns travaux n'ont été entrepris depuis la construction.
Volume (SIA 416)	Env. 501 m <sup>3</sup>
Valeur d'assurance	572'300 CHF, soit 1'142 CHF/m <sup>3</sup>
Nombre de niveaux	3 (y compris mezzanine)
Type d'architecture	Bâtiment rectangulaire de type chalet surmonté d'une toiture à deux pans.
Usages actuels	Chalet de 4 pièces en résidence principale (B-F n° 17710) Terrain nu (B-F n° 17709)
Surface habitable nette	Env. 104.56 m <sup>2</sup>
Places de parc extérieures	2 (sises sur parcelle n° 6262 par le biais d'une servitude foncière)
Place de parc intérieure	--
Garage-box	--

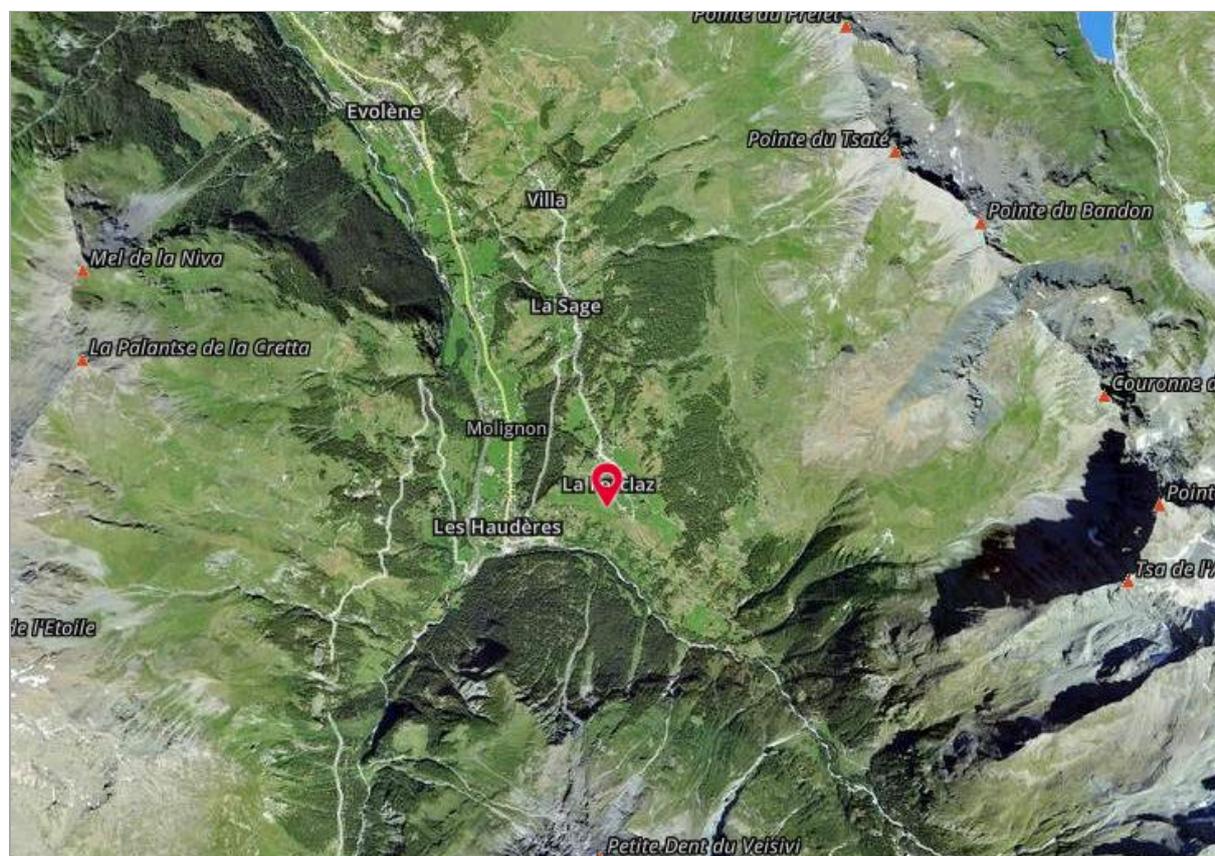
La surface habitable nette et le volume indiqués ci-dessus ont été calculés sur la base des plans cotés nous ayant été remis. Aucune calculation spécifique n'a été réalisée sur place.

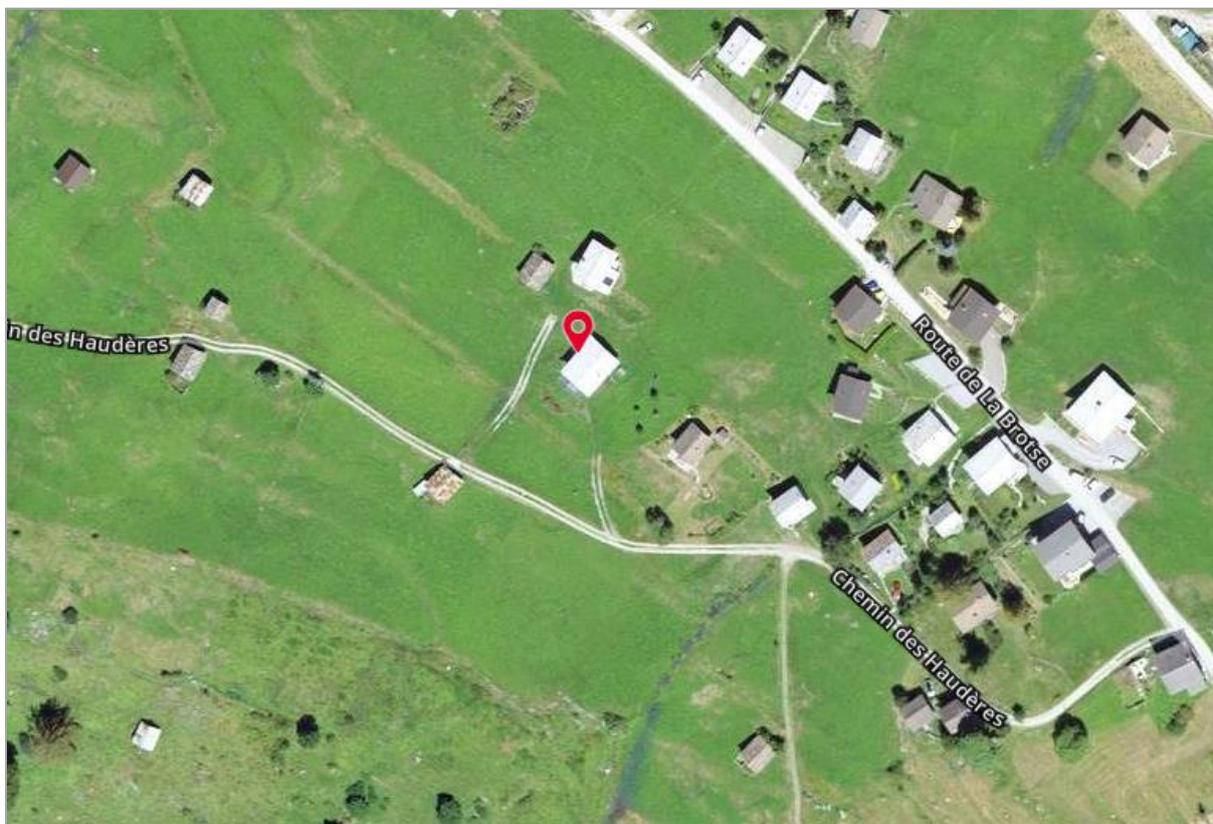
La surface de la mezzanine n'a pas été prise en considération dans la surface habitable nette étant donné que la hauteur sous plafond est inférieure à 1m50. Par ailleurs, dite surface n'est renseignée qu'à titre indicatif, la valeur d'un objet de ce type se calculant essentiellement par le biais du volume.

## 7.1 Distribution

Etage	Distribution
Rez-inférieur	Local technique, couloir de distribution, salle de douche, chambre, suite avec salle de douche attenante et accès extérieur
Rez-supérieur	Entrée avec penderie, séjour avec cuisine ouverte et coin à manger, WC séparé, bureau, balcon
Mezzanine	Couchette

## 7.2 Situation



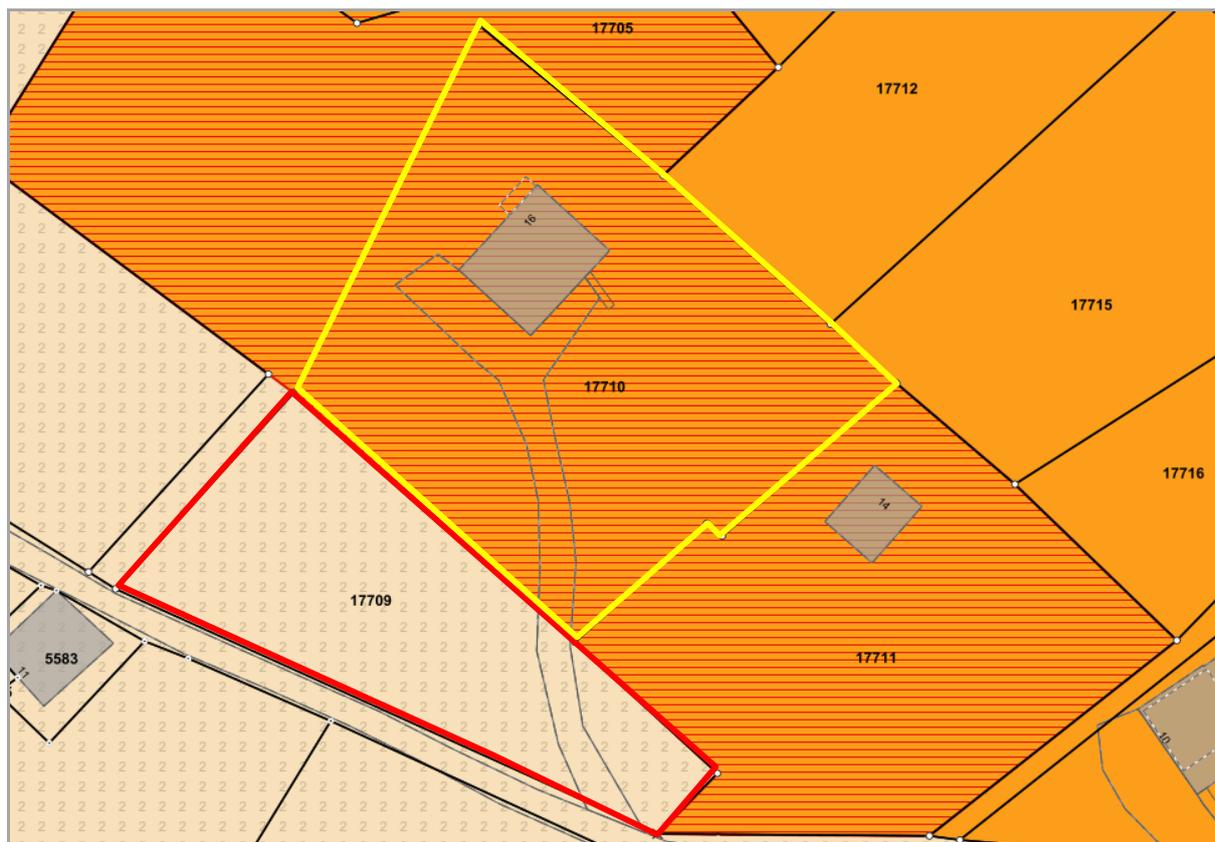


### 7.3 Mobilité et environnement

L'objet se situe dans le hameau de La Forclaz 12 minutes en voiture du village d'Evolène (commune de situation) et à environ 35 minutes de Sion. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces, école primaire).

Quartier, alentours	Hameau, chalets et mazots, pâturage, sentier
Nuisances	Aucune nuisance détectée
Relief	Pente moyenne
Accès	Aisé durant la période estivale  Précaire, voire laborieux en hiver En effet, il n'est possible de rejoindre les biens-fonds qu'à pied, le sentier du Chemin des Haudères n'étant pas déneigé. Par ailleurs, les places de parc sur le bien-fonds n° 6262 se situe à environ 340 mètres.
	<b>Remarque :</b> nous précisons toutefois, selon les informations nous ayant été transmises, il est possible d'utiliser une motoneige pour les résidences principales.
Vue	Dégagée sur les montagnes environnantes et sur la Dent Blanche

## 7.4 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



**Affectation :** la parcelle n° 17710, liseré jaune, est colloquée en zone d'habitations individuelle de faible densité (0.3). Cette dernière fait également partie du périmètre (Plan de Bréona 2) des zones réservées (surface hachurée rouge) instaurées par décision du Conseil municipal de la Commune d'Evolène dès le 02.09.2019 pour une durée 5 ans. Ce délai peut toutefois être prolongé de 3 ans si nécessaire.

Durant cette période, rien ne doit être entrepris dans ces zones qui puissent entraver la mise en œuvre des exigences de la nouvelle LAT. Des dérogations pourront toutefois être accordées dans les territoires largement bâtis (*ce qui n'est pas le cas pour l'objet qui nous occupe*).

La parcelle n° 17709, liseré rouge, est quant à elle recensée en zone agricole.

Dite parcelle étant inférieure à 2'500 m<sup>2</sup>, elle est hors du champ d'application de la LDFR (Loi fédérale sur le droit foncier rural) en cas de vente (art. 2, al 3 LDFR).

**Zone de dangers :** Les parcelles ne sont pas répertoriées en zone de dangers.

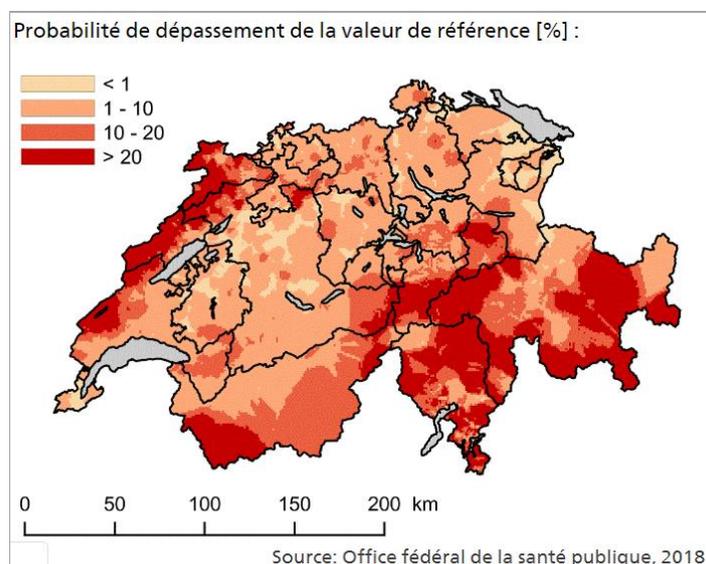
## 7.5 Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon

**Sites pollués :** les parcelles ne sont pas recensées 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 2013-2014, tout risque y relatif est exclu.

**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 référence 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](http://www.bag.admin.ch)).

## 7.6 Loi sur l'énergie

En parallèle de la décision du Conseil Fédéral, le Conseil d'Etat valaisan a approuvé le 17 avril 2019 la vision à long terme (2060) d'un approvisionnement 100% renouvelable et indigène avec des objectifs intermédiaires en 2035. Pour ce faire, de nouvelles mesures incitatives, contraignantes et organisationnelles ont d'ores et déjà été mise en place et sont encore attendues afin de permettre l'évolution des bases légales en vigueur nécessaire à la rénovation énergétique du parc bâti valaisan.

Pour les bâtiments à rénover :

- *Eau chaude et chauffage*

La législation prévoit que les extensions de bâtiments existants (surélévations, annexes, etc.) doivent être construits et équipés de sorte que les énergies non renouvelables ne couvrent pas plus du 80% des besoins de chaleur admissibles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

- *Enveloppe*

Dès lors qu'un élément de l'enveloppe du bâtiment fait l'objet d'une rénovation, des exigences d'isolation s'appliquent en matière d'épaisseur et de qualité de l'isolant.

## 7.7 Monuments historiques, inventaire architectural

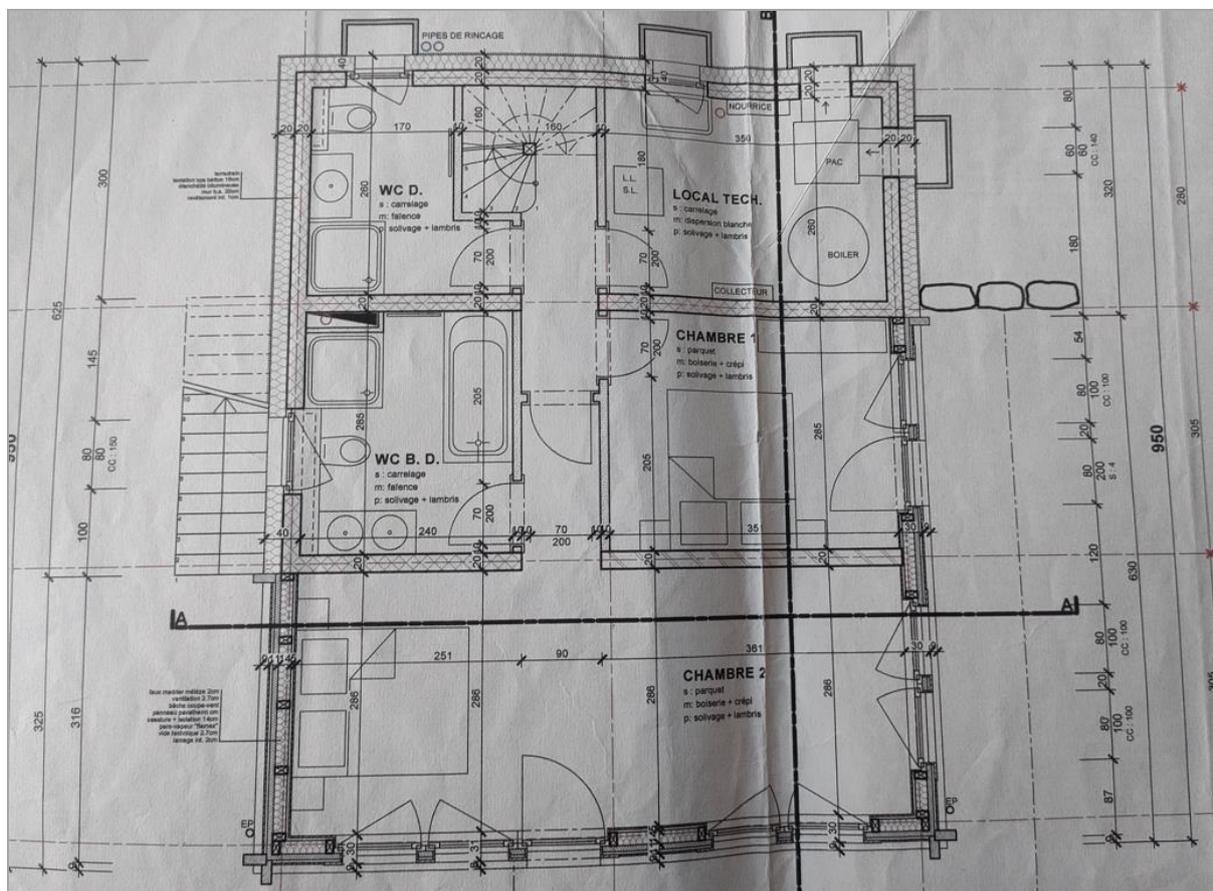
Selon les informations en notre possession, le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

## 7.8 Possibilités de développement

L'analyse des éventuelles possibilités de développement ne fait pas partie de notre mandat. Nous précisons toutefois que la parcelle n° 17710 possède une importante réserve constructible d'environ 226 m<sup>2</sup> (IUS) ou d'environ 434 m<sup>2</sup> (IBUS).

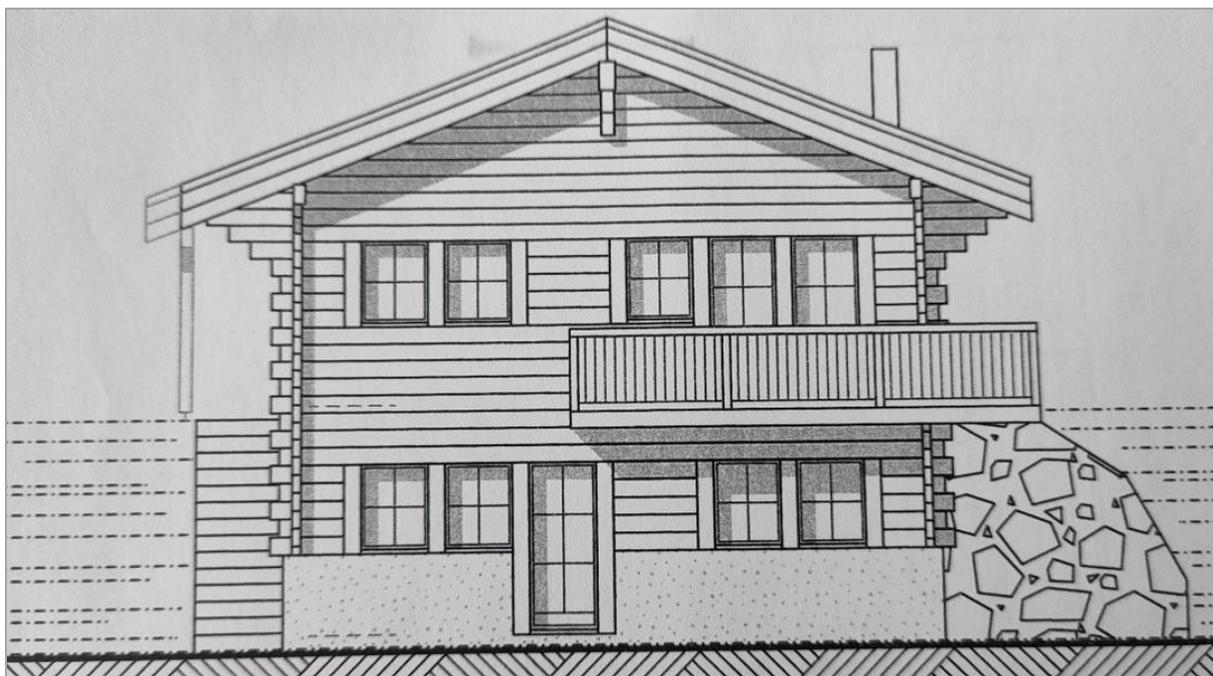
Cependant, compte tenu de la micro-situation de l'objet, respectivement de son accès précaire ainsi que des éléments relatifs à la zone réservée (sous point 7.4) ainsi que de la restriction d'utilisation développés sous point 7.12, nous n'admettons pas de possibilités de développement. Nous tenons, par ailleurs, compte de ce qui précède dans la détermination de la valeur du terrain.

## 7.9 Plans

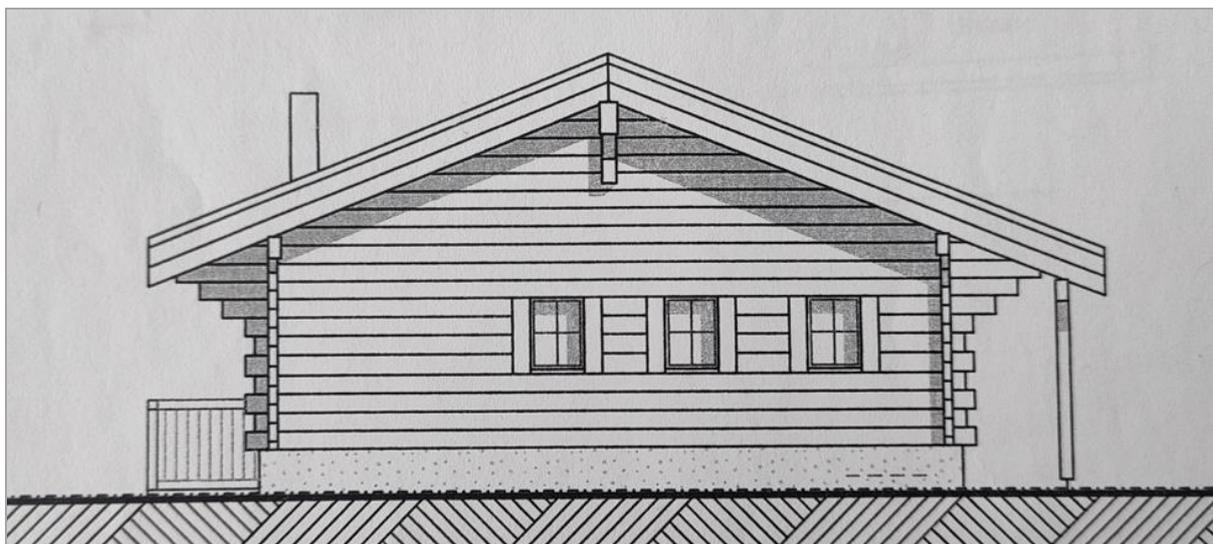


REZ-INFERIEUR





**FACADE SUD-OUEST**



**FACADE NORD-EST**

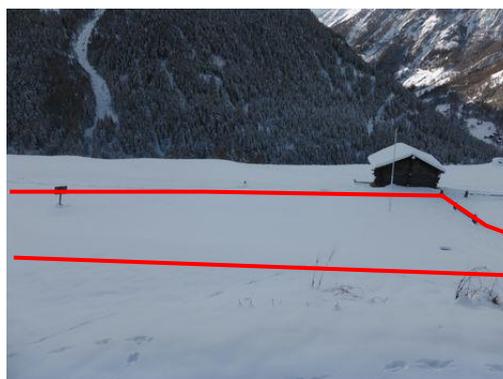
## 7.10 Visite locale

**Bien-fonds n° 17709**

**Extérieurs et environnement**



Vue (approximative) depuis Ouest



Vue (approximative) depuis Nord

**Bien-fonds n° 6262**  
**Extérieurs et environnement**



Route de Ferpècle



Sertivude d'utilisation de place de parc

**Bien-fonds n° 17710**  
**Extérieurs et environnement**



Vue angle Sud-Ouest



Vue angle Sud-Est



Vue angle Nord-Est



Vue façade Ouest



Echantillon chemin d'accès pédestre



Echantillon chemin d'accès pédestre

## Rez-inférieur



Local technique



Couloir de distribution



Salle de douches



Chambre

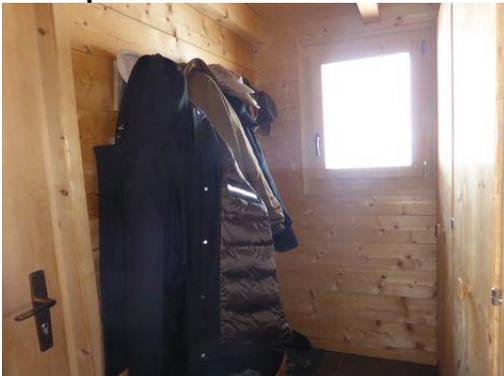


Chambre



Salle de douches attenante

## Rez-supérieur



Entrée | Penderie



WC séparé



Bureau



Séjour



Séjour | Accès mezzanine



Couchettes (mezzanine)



Vue Sud



Vue Ouest | Dent Blanche

### Éléments techniques



PAC



Nourrice d'eau sanitaire



Chauffe-eau (600 L)



Tableau électrique



Sèche-serviette (salles de douches)



Thermostat



Cheminée



Fenêtre bois | Vitrage isolant



Ferblanterie en cuivre | Couverture en ardoises naturelles



Fissure de tassement

## 7.11 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 procédons toutefois à la description sommaire du bâtiment.

Gros-œuvre en béton et maçonnerie, dalles en béton ou solivage, façades bardées en bois ou crépies, charpente en bois, couverture en ardoises naturelles, ferblanterie en cuivre, fenêtres en bois avec vitrage isolant. Revêtements de sols en carrelage ou parquet, murs intérieurs en plâtre peint, faïence ou lambris et plafonds en bois. Chauffage par pompe à chaleur avec distribution au sol et cheminée en appoint.

Nous précisons qu'hormis quelques fissures de tassement l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « bon ». Aucuns travaux à prévoir à court terme hormis l'entretien usuel

### Remarques :

- L'enveloppe du bâtiment est d'origine et correspond pas aux normes actuelles en matière d'isolation thermique.
- Nous attirons l'attention sur le fait que le bâtiment ne bénéficie pas de stores ou de volets. Nous ignorons la cause de cette absence mais considérons que cela n'est pas optimale aussi bien pour le confort des usagers (espace nuit/privacité) ainsi que pour le bâtiment (isolation/protection). En l'espèce, nous ne retenons pas de travaux urgents afin de remédier à cette spécificité mais nous en tenons compte lors du calcul de la valeur vénale.

### Observation :

- En cas de vente un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué (le précédent datant de plus de 5 ans).

## 7.12 Droits réels

Type	Description
<b><u>Parcelle de base n° 17709 :</u></b>	
Annotations	Séquestre (art. 275ff LP) Saisie (art. 101 LP) <i>Inscriptions sans incidence considérant le cadre du mandat.</i>
Servitude, mention et charge foncière	Aucune
<b><u>Parcelle de base n° 17710 :</u></b>	
Servitudes	Passage en droit Utilisation de place de parc / place n° 1 en droit Utilisation de place de parc / place n° 2 en droit <i>Inscriptions prises en considération dans nos calculs, respectivement dans l'incidence foncière admise.</i>
Annotations	Séquestre (art. 275ff LP) Saisie (art. 101 LP) <i>Inscriptions sans incidence considérant le cadre du mandat.</i>
Mention et charge foncière	Aucune

### **LRS (Loi Fédérale sur les résidences secondaires) :**

Selon les informations obtenues auprès du service des constructions de la Commune d'Evolène, l'autorisation de construire a été délivrée en décembre 2012. Par conséquent et conformément à la décision du Tribunal fédéral du 8 août 2018, seuls les projets qui ont déjà obtenu le permis de construire en première instance avant le 11 mars 2012 sont exclus. Dès lors, l'objet du présent mandat est ainsi soumis à la présente loi et son usage est restreint à une utilisation en résidence principale.

Nous attirons toutefois l'attention du lecteur sur le fait que cet objet, *au même titre que de nombreux dossiers dont les démarches se sont déroulées à cheval entre la votation de la loi précitée*, reste à statuer. En effet, à ce jour l'objet du présent mandat n'est pas encore recensé en résidence principale ou secondaire auprès de la Commune d'Evolène. À cet égard, nous soulignons que le permis d'habiter n'a donc pas été délivré.

Des éléments restent par ailleurs en suspens sur la décision finale quant à l'utilisation de l'objet, notamment compte tenu la précarité d'accès.

Par conséquent et tenons compte des éventuelles démarches, respectivement des coûts et du temps auxquels un futur acquéreur devrait consentir s'il souhaitait utiliser à terme cet objet en résidence secondaire, nous maintenons dans le présent rapport un usage exclusif en résidence principal. Ceci étant admis, que la décote découlant du présent postulat est captée dans la différence de valeur pouvant être attendue pour un objet de ce type en résidence secondaire.

### **LFAIE (Loi Fédérale sur l'acquisition d'immeuble par des personnes à l'étranger) :**

Résidence principale : l'acquisition n'est subordonnée à aucune autorisation si l'immeuble sert de résidence principale à la personne physique qui l'acquiert, au lieu de son domicile légal et effectif.

Eu égard à la rubrique sur la LRS, cet objet ne pourrait être acquis en résidence secondaire par une personne à l'étranger.

## **8 Estimation**

### **8.1 Méthodologie de l'expertise**

Pour un objet de ce type, c'est la valeur intrinsèque qui est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale, la valeur de rendement n'étant pas pertinente.

La vétusté actuelle du bâtiment est déterminée par le biais du calcul de l'âge économique du bâtiment et d'observations issues d'études relatives au vieillissement des immeubles.

### **8.2 Calcul de la vétusté par l'âge économique estimé**

Pour déterminer la valeur intrinsèque, nous déterminons le taux de vétusté de l'immeuble sur la base du constat effectué lors de notre visite.

Par âge économique, on entend l'âge moyen de la construction compte tenu de la diminution de sa valeur suite à l'usure, aux dommages dus au vieillissement, à l'obsolescence des aménagements et compte tenu du rajeunissement suite à des rénovations, des assainissements ou des modifications de la construction.

L'âge estimé correspond à l'âge moyen des différents éléments de chaque groupe de construction décrits ci-dessous. L'âge économique moyen du bâtiment est quant à lui calculé en divisant le total des points obtenus par l'addition des facteurs de pondération, qui dépendent et sont ajustés en fonction du type de bâtiment (par exemple, une pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré à 1).

L'âge économique des différents groupes a été établi suite à notre visite et selon notre appréciation de l'âge moyen des différents groupes.

Groupe	Age moyen du groupe (en années)	Pondération (vitesse de vieillissement)	Total (âge moyen x pondération)
Gros-œuvre 1	10	1	10
Gros-œuvre 2	10	2	20
Aménagements	10	3	30
Installations	10	4	40
		10	100
Age économique moyen ( total divisé par la pondération )			<b>10 ans</b>

Définition des groupes de construction :

Gros-œuvre 1	Structure de base et structure porteuse, façades, parois, dalles et constructions dans le toit, escaliers, éléments en pierre naturelle ou artificielle.
Gros-œuvre 2	Fenêtres, portes extérieures, portails, parois de verre, ferblanterie, couverture, isolations (thermique et phonique, étanchéité, protection contre le feu).
Aménagements	Plâtrerie, menuiserie, revêtements de sol, parois et plafonds, carrelage, peinture.
Installations	Installations électriques, installations de chauffage, de ventilation et de climatisation, installations et appareils sanitaires, agencements de cuisine, installations de transport.

Ci-dessous sont présentés les taux de vétusté calculés selon les courbes de Ross (très bon état, bon état). Ces différentes appréciations dépendent de la durée de vie théorique de la construction, de la qualité des matériaux observés et de la vitesse de vieillissement qui peut y être associée.

Courbe de dévalorisation	Vétusté (%)	Durée de vie (ans)	Vétusté annuelle
Très bon état	5.50%	100	0.550%
Bon état	10.00%	100	1.000%
La vétusté retenue s'élève à	<b>10.00%</b>	soit par année	<b>1.000%</b>

### 8.3 Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est prise en compte pour la détermination de la valeur vénale. Elle est également établie en vue de déterminer la vétusté théorique et les travaux de rénovation qui devraient en découler.

La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée sur la base d'une incidence foncière. Elle indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale. Elle est déterminée et admise en fonction de la micro-situation de la parcelle et de la typologie de bâtiment (villa, immeuble de rendement, halle commerciale, etc.) qui y est (ou qui peut y être) construit.

Dans le cas présent, la surface de la parcelle n° 17710 est trop importante en regard de la construction existante (IUS effectif de 0.11), le terrain est divisé en une surface utile à la construction de 800 m<sup>2</sup> et une surface excédentaire correspondant au solde la parcelle, soit 403 m<sup>2</sup>.

De plus, la parcelle n° 17709 étant colloquée en zone agricole, elle est retenue à titre de surface d'agrément.

Les éléments pris en considération sont les suivants :

Terrain	selon incidence foncière admise pour cet emplacement
Volume	selon calcul de l'expert
Coût de construction	valeur à neuf en regard de la typologie, de la qualité et du volume
Vétusté	selon point 8.2
Aménagements extérieurs	aménagements effectués sur la surface non-bâtie, déduits de leur vétusté
Frais secondaires	en % du coût de construction

Les volumes et les coûts de construction se répartissent de la manière suivante :

Surface terrain	1203 m <sup>2</sup> répartis comme suit : - 800 m <sup>2</sup> comme surface utile - 403 m <sup>2</sup> à titre de terrain excédentaire
Emprise au sol	72 m <sup>2</sup>
Incidence foncière	admise à 15% <b>Remarque :</b> cette incidence foncière tient compte d'une utilisation en résidence principale. Elle prend, par ailleurs, également en considération les difficultés d'accès.
Volume du bâtiment	501 m <sup>3</sup>
Coût de construction	1'100 CHF/m <sup>3</sup>
Vétusté	admise à 10% selon le calcul effectué ci-dessus
Aménagements extérieurs	admis à 65 CHF/m <sup>2</sup> sur la partie non bâtie (728 m <sup>2</sup> )
Vétusté	admise à 10%
Frais secondaires	5% du coût de construction
Vétusté	admise à 10%
Terrain excédentaire	Considérant le dégagement que confère cette surface et afin de tenir compte du fait que ce terrain ne peut-être assimilé à un terrain hors zone à bâtir (bien que nous ne retenions pas de possibilités de développement), nous retenons un ratio s'élevant à la moitié de la surface de terrain découlant de l'incidence foncière, soit 65 CHF/m <sup>2</sup> .
Terrain d'agrément (bien-fonds n° 17709)	Considérant la zone d'affectation dans laquelle est colloqué ce terrain, respectivement hors de la zone à bâtir, les ratios CHF/m <sup>2</sup> usuellement constatés selon nos observations du marché ainsi que des informations ayant pu être obtenues auprès du Service cantonal de l'agriculture, se situent pour des parcelles de ce type entre 2.00 CHF/m <sup>2</sup> et 3.00 CHF/m <sup>2</sup> . Les ratios précités concernent toutefois des parcelles en zone agricole entrant dans le champ d'application de la Loi sur le droit foncier rural (LDFR) et dès lors soumises au prix licite. Dans le cas d'espèce, ladite parcelle étant non assujettie et considérant le dégagement et l'aisance qu'octroient ladite surface d'agrément au bâtiment d'habitation sis sur le bien-fonds n° 17710, nous majorons ce ratio et retenons dès un montant plus favorable de 20.00 CHF/m <sup>2</sup> .

Le détail du calcul est le suivant :

	m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	CHF m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>	Coût à neuf	%	Vétusté en %	Vétusté en CHF	Valeur intrinsèque
Terrain	800	140	112 000	15.2%			112 000
Bâtiment	501	1 100	551 100	74.7%	10.00%	-55 110	495 990
Aménagements extérieurs	728	65	47 320	6.4%	10.00%	-4 732	42 588
Frais secondaires			27 555	3.7%	10.00%	-2 756	24 800
			<b>737 975</b>	<b>100.0%</b>		<b>-62 598</b>	<b>675 378</b>
			Terrain excédentaire		403	70	28 210
			Terrain d'agrément		638	20	12 760
						<b>Valeur intrinsèque</b>	<b>716 348</b>

Soit une valeur intrinsèque à ce jour arrondie de **715'000 CHF**, soit 5'220 CHF/m<sup>2</sup> (hors B-F n° 17709).

## 9 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel.

La valeur retenue correspond donc à la valeur intrinsèque, soit :

**715'000 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 20% est pris en considération, ceci compte tenu du segment dans lequel se trouve ce bien-fonds (habitation) ainsi que des particularités liées à l'utilisation ainsi qu'à la précarité de l'accès. Le prix arrondi ainsi retenu est de :

**570'000 CHF**

(715'000 CHF - 20%).

## 11 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 janvier 2024



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



Danick Yerly  
Consultant | Expert breveté | Membre Expert CEI

## 11.1 Disclaimer légal

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour l'Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, représenté par M. Pascal Walker, collaborateur spécialisé (le "Client"). Le Rapport est confidentiel. CBRE a fourni ce Rapport étant entendu qu'il ne sera 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.

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.

# Annexes

# Extrait du registre foncier Bien-fonds Evolène / 17709

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6083 Evolène
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	17709
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH 39526 36330 83
Surface	638 m <sup>2</sup> , mensuration fédérale
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	116
Part de surface grevée	
Nom local	Le Plan de Bréonna
Couverture du sol	* autre revêtement dur, 42 m <sup>2</sup> * pré, champ, 596 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	
Taxes bien-fonds	

## Propriété

Propriété individuelle  
Darmanin Robert Daniel, 06.01.1972 de Daniel, 09.07.2012 7134 Achat

## Mentions

Aucun(e)

## Servitudes

Aucun(e)

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

18.08.2022 2022/7140/0	(C) Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / LP 22 624, Fr.310'000.00 ID.2022/003517 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
10.02.2023 2023/1182/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Pte no 394977, Fr.280'000.00 ID.2023/000501 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey

## Droits de gage immobilier

Aucun(e)

## Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

## Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

# Extrait du registre foncier Bien-fonds Evolène / 17710

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6083 Evolène
Tenue du registre foncier	cantonale
Numéro d'immeuble	17710
Forme de registre foncier	cantonale
E-GRID	CH 33526 33060 56
Surface	1'203 m <sup>2</sup> , mensuration fédérale
Mutation	
Numéro(s) plan(s):	116
Part de surface grevée	
Nom local	Le Plan de Bréonna
Couverture du sol	Bâtiment(s), 72 m <sup>2</sup> * autre revêtement dur, 124 m <sup>2</sup> * pré, champ, 1'007 m <sup>2</sup> * habitation, No. bâtiment: 2781, 72 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	
Taxes bien-fonds	

## Propriété

Propriété individuelle	
Darmanin Robert Daniel, 06.01.1972 de Daniel,	19.07.2011 22331 Achat

## Mentions

Aucun(e)

## Servitudes

12.05.2016 2016/5361/0	(D) Passage v.PJ ID.2020/002309 à charge de B-F Evolène/6262
12.05.2016 2016/5361/0	(D) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 1 ID.2020/002310 à charge de B-F Evolène/6262
12.05.2016 2016/5361/0	(D) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 2 ID.2020/002313 à charge de B-F Evolène/6262

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

18.08.2022 2022/7140/0	(C) Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / LP 22 624, Fr.310'000.00 ID.2022/003517 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey
10.02.2023 2023/1182/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Pte no 394977, Fr.280'000.00 ID.2023/000501 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey

## Droits de gage immobilier

19.07.2011 22332	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 650'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2020/001566, Droit de gage individuel
------------------	--

## Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

## Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché

Extrait détaillé des autres droits:  
Extrait détaillé des gages immobiliers:

Affiché  
Affiché