



Rapport d'évaluation immobilière

Mandant : Office des poursuites des districts de Monthey et St-Maurice, par M. Florent Perrier, Substitut
Immeuble : Chemin de Ladray 7, 1922 Salvan
Types d'objets : Maison d'habitation / Terrain nu
Date de l'évaluation : 24.01.2024-2025



1 Résumé

Types d'objets	Maison d'habitation / Terrain nu	Adresse	Chemin de Ladray 7, 1922 Salvan
Objectif du mandat	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de poursuite.		
Valeurs de liquidation	Voir sous point 5		
Remarques	--		

Table des matières

1	Résumé.....	2	3.3.4	Possibilités de développement.....	13
2	Description du mandat.....	3	3.4	Aspects et risques techniques.....	15
2.1	Mandat.....	3	3.4.1	Descriptif technique et état général.....	15
2.2	Ethique et déontologie.....	4	3.4.2	Risques techniques.....	16
2.3	Validité et réserves.....	4	4	Evaluation.....	19
2.4	Sources d'informations.....	5	4.1	Méthodologie.....	19
3	Description de l'objet.....	6	4.2	Parcelle n° 1304.....	20
3.1	Description générale.....	6	4.2.1	Vétusté.....	20
3.2	Aspects et risques situationnels.....	8	4.2.2	Valeur intrinsèque.....	21
3.2.1	Situation.....	8	4.3	Parcelle n° 1306.....	23
3.2.2	Plan cadastral et plan d'affectation.....	9	4.3.1	Valeur intrinsèque.....	23
3.2.3	Autres enjeux situationnels.....	9	5	Conclusions.....	24
3.3	Aspects et risques juridiques.....	11	6	Annexes.....	25
3.3.1	Droits réels.....	11	6.1	Photographies.....	25
3.3.2	Autres aspects et risques juridiques.....	11	6.2	Extraits du cadastre et du registre foncier.....	30
3.3.3	Inventaires de protection.....	12			



2 Description du mandat

2.1 Mandat

Mandant	Office des poursuites des districts de Monthey et St-Maurice, par M. Florent Perrier, Substitut
Propriétaire(s)	M. Richard Bosman
Mandataire	READ conseil immobilier Sàrl Affiliations: USPI (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier) / SVIT (Association suisse de l'économie immobilière)
Experts	Grégoire Crettaz Expert breveté Affiliations: CEI (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / SIV (Association suisse des estimateurs immobiliers) / MRICS-Evaluateur certifié (Royal Institution of Chartered Surveyors) / Membre du collège d'experts du Tribunal cantonal valaisan. Danick Yerly Expert breveté Affiliations: CEI (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / SIV (Association suisse des estimateurs immobiliers)
Objectif	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans la perspective d'une vente forcée.
Contexte	Poursuite.
Définition de la valeur vénale	« 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).
Définition de la valeur de liquidation (vente forcée)	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)



Hypothèses spéciales

Le scénario considérant les possibilités de développement repose sur l'hypothèse de l'obtention d'une autorisation de construire en force permettant de construire l'immeuble selon les caractéristiques détaillées au point 3.3.4. Il ne s'agit toutefois que d'une analyse sommaire des droits à bâtir et nous émettons donc une réserve à cet égard.

2.2 Ethique et déontologie

Compétences

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).

Indépendance

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).

Confidentialité et publication

Le présent document a été établi exclusivement pour l'Office des Poursuites des districts de Monthey et St-Maurice, représenté par M. Florent Perrier, Substitut, dans le cadre d'une procédure de vente aux enchères. Il ne peut être ni copié, ni reproduit.
Les experts excluent toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient faire du présent document.

2.3 Validité et réserves

Réserves légales

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.

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.



Validité	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.
Portée du mandat et réserve	<p>La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques juridiques exhaustifs / Possibilités de développement • Descriptif technique détaillé / Risques économiques <p>Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>
Volatilité des marchés	<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
Extrait du cadastre	09.02.2024	Commune de Salvan	
Extrait du registre foncier	19.02.2024	Registre foncier de Martigny	
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	17.12.2024	Cadastre en ligne	
Plans de situation	17.12.2024	Mapsearch	
Police d'assurance	30.12.2016	Helvetia	
Plans et coupes	--	Non remis	
Photos	05.12.2024	Visite	
Visite	05.12.2024	READ	En compagnie de MM. Pierre-André Imhof, Préposé et Florent Perrier, Substitut

3 Description de l'objet

3.1 Description générale

Commune	Salvan	Adresse	Chemin de Ladray 7 1922 Salvan
N° de parcelles et surfaces	1304, de 469 m ² 1306, de 428 m ²	Emprise du bâtiment	60 m ² --
Année de construction	Env. 1935	Dernières rénovations/transformations	2006 : Volets aluminium 1992 : Boiler Nous relevons également le rafraichissement de certains revêtements au fil du temps.
Volume (SIA 416)	458 m ³ (dont annexe 23 m ³)	Valeur d'assurance	4'11'000 CHF (897 CHF/m ³)
Usage actuel	Maison d'habitation et jardin	Nombre de niveaux	3
Surface de plancher totale	Env. 180 m ²	Surface brute de plancher utile	Env. 173 m ²
Surface utile principale	Env. 124 m ²		
Place de parc extérieure	0	Place de parc intérieure / Box	0
Distribution	Rez-inférieur	Couloir de distribution, WC séparé, douche, réduit, cuisine, salon/coin à manger, accès extérieur.	
	Rez-de-chaussée	Entrée, couloir de distribution, 2 chambres, salle de bains, bureau, balcon.	
	Etage	Dégagement, 2 chambres, réduit	
	Annexe	Réduit/cave	



Définitions	Surface de plancher	se compose des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toutes part (y. c. les murs).
	Surface brute de plancher utile	se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et au-dessus du sol (y. c. les murs) utilisables pour l'habitation ou le travail.
	Surface utile principale	est la somme des surfaces aménageables situées à l'intérieur des murs extérieurs et correspondant spécifiquement à la destination de l'immeuble.

Remarques :

Les surfaces et volumes indiqués ci-dessus ont été calculés sur la base d'un relevé de mesures effectué sur place à l'aide d'un télémètre ; ceci en l'absence de plans. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.



3.2 Aspects et risques situationnels

3.2.1 Situation

Macro-situation

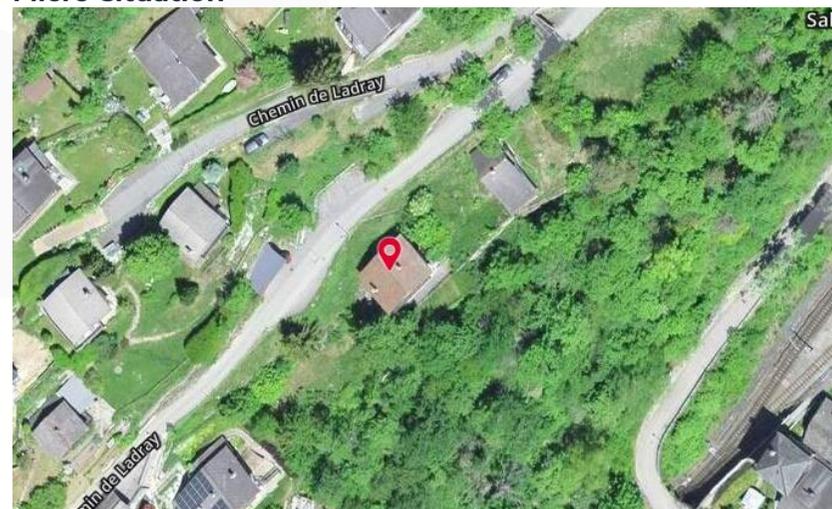


La commune de Salvan (920 mètres d'altitude) compte 1'469 habitants (2019), 116 entreprises et 337 emplois (2021).

Elle offre toutes les commodités (commerces, poste, bancomat, école, transports publics). Il y a également lieu de relever la proximité avec la gare CFF distante d'environ 590 mètres. (7 minutes à pied).

Les centres les plus proches en transport individuels sont Martigny (14 minutes) et Sion (32 minutes).

Micro-situation

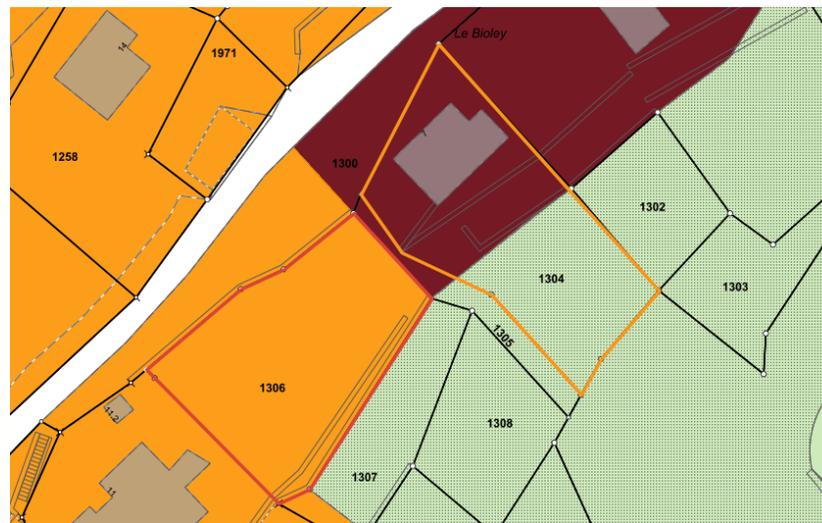


Quartier	Résidentiel, maisons d'habitation, forêt
Vue	Partiellement dégagée sur les montagnes environnantes
Orientation	Sud-Est (Façade principale)
Relief	Plat et forte pente en ses extrémités (Nord et Sud)
Accès	Aisé, goudronné. Nous relevons toutefois que la maison ne possède aucune place de stationnement. Au Nord, 4 places communales sont disponibles, ces dernières sont toutefois utilisables selon le principe de « premier arrivé, premier servi ». Hormis celles-ci, les places les plus proches se situent à env. 330 m. (5 min. à pied)
Nuisances	Aucune nuisance détectée

3.2.2 Plan cadastral et plan d'affectation



Parcelle n° 1304 (maison) / Parcelle n° 1306 (terrain)



La parcelle n° 1304 est colloquée en « zone de village » (rouge) pour 266 m² ainsi qu'en « aire forestière » pour 203 m².
La parcelle n° 1306 est colloquée en « zone d'habitation de faible densité - 2 » (orange).

3.2.3 Autres enjeux situationnels

Cadastre du bruit

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

Les parcelles sont situées dans une zone de sensibilité au bruit de degré DS3 où la VP est respecté de jour comme de nuit.

Sites pollués

Les parcelles ne sont pas recensées au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton Valais (aucune indication concernant un quelconque risque écologique).



Radon

Le radon est un gaz noble radioactif se formant dans le sol après désintégration de l'uranium, qui y est présent à l'état naturel. Ce gaz peut s'infiltrer dans les bâtiments et polluer ainsi l'air intérieur. En raison du risque d'irradiation du tissu pulmonaire, l'Ordonnance fédérale sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence (300Bq/m³), 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 20% (indice de confiance du pronostic : moyen).

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

Dangers naturels

Dangers hydrologiques	Aucun danger recensé.
Dangers géologiques	Aucun danger recensé.
Dangers d'avalanches	Aucun danger recensé.
Risque sismique	Le Valais est le canton suisse le plus exposé à un séisme. Nous ne considérons pas d'impact spécifique de cet élément sur la valeur, toutefois, des travaux futurs importants (p.ex. transformation) pourraient induire des surcoûts significatifs en cas de non-conformité aux normes parasismiques.
Réserve	Les caractéristiques/conditions géologiques et hydrogéologiques de la parcelle sont inconnues. Une réserve est émise en lien avec les éventuelles plus-values résultant de travaux préparatoires spéciaux et des fondations des bâtiments à bâtir en cas de potentiel de développement.



3.3 Aspects et risques juridiques

3.3.1 Droits réels

Mentions	Biens-fonds n° 1304 et 1306	Charges selon LFAIE et interdiction de vendre pendant 5 ans <i>Inscription sans impact sur la valeur.</i> Règlement de copropriété (art. 647 CC) <i>Nous précisons ne pas être en possession de la pièce justificative. Toutefois, selon notre compréhension de l'extrait il semblerait que cette inscription ne fasse, à ce jour, plus sens et qu'elle devrait être radiée. Cette inscription est dès lors admise comme étant sans impact.</i>
Servitudes	--	Passage à pied à charge <i>Inscription considérée comme usuelle et sans impact sur la valeur.</i>
Annotations	--	Droit de préemption conventionnel (art. 216a CO) / durée 25 ans En faveur de Bosman Arnoldus Christiaan Maria <i>Inscription considérée comme sans impact du point de vue du vendeur.</i>
Charges foncières	--	Aucune

3.3.2 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. Nous en précisons toutefois les tenants suivants :

LRS (Loi sur les résidences secondaires)	<p>La Loi fédérale sur les résidences secondaire (issue de l'initiative Lex Weber accepté en mars 2012) entrée en vigueur début 2016 exclut en principe la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes dont la part de ce type de logement dépasse le quota de 20%. La commune de situation recense plus de 20% de résidences secondaires (48.7%).</p> <p>Au sens de cette loi, est considéré comme ayant été créé selon l'ancien droit, un logement qui a été créé de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou qui était au bénéfice d'une autorisation définitive à cette date (art. 10, LRS).</p> <p>L'immeuble sis sur la parcelle n° 1304 remplit cette condition et n'est ainsi pas soumis à la présente loi. Il pourra par conséquent être revendu en tant que résidence secondaire.</p>
---	--



	<p>Cet aspect juridique devrait plutôt avoir un impact positif sur la valeur de l'objet en raison d'un effet de rareté (tension entre une offre limitée et une demande croissante). Il y a toutefois lieu de nuancer cette hypothèse selon les caractéristiques spécifiques de l'objet. Cet élément est pris en compte dans la valeur.</p> <p>En revanche, dans le cadre d'un éventuel développement sur la parcelle n° 1306, ce dernier sera contraint à une utilisation en résidence principale uniquement.</p>
<p>LFAIE (Loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger)</p>	<p>La législation en matière d'acquisition d'immeubles contient une série de restrictions à l'acquisition de la propriété immobilière ou à celle de droits assimilés par des personnes domiciliées à l'étranger.</p> <p>L'acquisition n'est subordonnée à aucune autorisation si l'immeuble est à destiné à la résidence principale (domicile légal et effectif) de la personne physique qui l'acquiert.</p> <p>En ce qui concerne la résidence secondaire, l'acquisition est conditionnée aux critères cumulatifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bien doit être situé dans une zone à vocation touristique - La surface habitable nette ne doit pas excéder 200 m² (exception : 250 m²) - La surface de terrain ne doit pas excéder 1'000 m² (exception : 1'500 m²) - Interdiction de louer <p>Au vu de ce qui précède, l'objet sis sur la parcelle n° 1304 pourrait être vendu en tant que résidence secondaire à des personnes domiciliées à l'étranger.</p>

3.3.3 Inventaires de protection

<p>Monuments historiques et recensement architectural</p>	<p>Le bâtiment n'est pas recensé à l'inventaire architectural cantonal. Nous ne disposons pas d'information en lien avec un éventuel classement communal et émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>
<p>Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS)</p>	<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. Le périmètre concerné n'est pas recensé à l'ISOS.</p>



3.3.4 Possibilités de développement

Parcelle n° 1306

Les éléments reproduits ci-dessous sont issus de la réglementation communale :

Affectation(s)	Cette zone est destinée à l'habitation individuelle et individuelle groupée. Les activités qui n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage peuvent être admises.		
Surface de la parcelle	428 m ²	Ordre des constructions	Dispersé
CUS selon règlement	0.30 (128 m ² de SBP)	Hauteur maximale	10.50 m.
IBUS selon règlement	0.50 (214 m ² de SP)	Toiture	À pans
Distance aux limites	Egale au 1/3 de la hauteur Min : 3m	Distance à la forêt	10 m. (voir remarque ci-dessous)
Glossaire (source : www.densite.ch) :			
CUS	Le coefficient d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute du plancher utile (habitable) et la surface constructible de terrain.		
IBUS	Cet indice indique le rapport entre des surfaces construites destinées à des affectations déterminées et la surface de terrain ; il peut être utilisé aussi bien pour des zones d'habitation que pour les zones industrielles, artisanales ou commerciales.		

Remarque : Selon informations obtenues auprès du Service des forêts, de la nature et du paysage (SFNP), au vu de la situation de la parcelle n° 1306, une dérogation aux 10 m. à la forêt pourrait être potentiellement délivrée. Dans ce cas, une dérogation à 5 m. semble envisageable.

Les conditions habituelles dans de tels cas sont les suivantes :

« Le bénéficiaire de la dérogation peut être amené à participer à la charge d'entretien pour la forêt à proximité immédiate, du fait de la complication de la gestion forestière ou du fait de mesures de gestion particulières en raison de la proximité de l'habitation à la forêt.

Les demandes de coupe d'arbres et buissons forestiers doivent être autorisées préalablement par le garde forestier de la commune, avec l'accord du propriétaire forestier.

Le propriétaire foncier veille à ce que la surface sise entre sa construction et la lisière reste dépourvue de végétation et autre dépôt de matériaux qui pourraient accroître le risque de propagation d'incendie.

Le propriétaire forestier et le service des forêts et du paysage ne peuvent être tenus responsables en cas de dommages au bâtiment ou à l'installation causés par la chute d'un arbre, un incendie de forêt ou d'autres catastrophes naturelles. De plus, les coûts engendrés par une situation dangereuse (arbres instables, ...) doivent être assumés par le propriétaire de la construction ou de l'installation, et non par le propriétaire forestier. »

À noter que ce qui précède ne fait pas office d'autorisation, mais est uniquement renseigné à titre informatif. Une dérogation ne pouvant être délivrée qu'avec l'autorisation de construire, une fois toutes les instances consultées et sous réserve d'oppositions. Une dérogation est délivrée sur la base du dossier d'enquête, après la mise à l'enquête publique. La demande de dérogation de distance à la forêt doit être publiée au bulletin officiel avec le texte de l'autorisation de construire. Une réserve est donc émise à cet égard.

Possibilités de développement	Au regard des éléments précités les possibilités de développement (hypothèse) pourraient déboucher sur la construction d'une maison individuelle d'une surface brute de plancher utile de 214 m ² (soit environ 174 m ² de surface habitable brute et 40 m ² de surface pour les locaux non habitables).		
Surface de plancher totale	214 m ²	Surface brute de plancher	174 m ²
Nombre de niveaux	2 + demi sous-sol	Volume (SIA 416) projeté	671 m ³

Le calcul estimatif du volume brut se présente comme suit :

Partie du bâtiment	Longueur (m)	Largeur (m)	Surface (m ²)	Hauteur (m)	Supplément (m)	Volume (m ³)
Niveau -1	10.00	4.00	40.00	3.30		132.00
Rez-de-chausée	10.00	8.70	87.00	3.30		287.10
Etage	10.00	8.70	87.00	2.00		174.00
Toiture	10.00	8.70	87.00	1.80		78.30
Volume total du bâtiment						671.40



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 « moyen ».

Gros-œuvre	Béton et maçonnerie	Charpente	Bois
Façades	Crépi	Couverture	Tuiles terre cuite
Fenêtres	Bois / vitrage double	Ferblanterie	Acier peint
Sols	Parquet massif/Carrelage	Murs	Crépi/Lambris/Faïence
Cuisine	Standard	Sanitaires	Standard
Chauffage	Electrique	Distribution de chauffage	Par radiateurs

Remarques :

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).

Nous précisons encore que des travaux à court/moyen terme sont à réaliser, notamment la rénovation du système de production et de distribution de chaleur. Une mise à niveau du système électrique est, par ailleurs, recommandée.

Pour le surplus, le bâtiment est sain et ne présente aucun défaut apparent.



3.4.2 Risques techniques

Amiante	<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. Faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</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>
Autres polluants du bâtiment	<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">• les métaux lourds (peinture, éclairage, plomberie, ...),• les PCB (joints, colle, ...),• les HAP (bitume, colle, ...),• les PCP (produits de préservation du bois),• les FMA (fibres minérales artificielles). <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 faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</p>
Insectes nuisibles et xylophages, champignons et champignons lignivores	<p>Lors de la visite, nous n'avons pas détecté de signe de présence d'insectes qui se nourrissent de bois, ni de nuisibles ou encore de champignons lignivores (mérule), toutefois, notre mandat ne comprend pas de diagnostic spécifique visant à identifier ce risque et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>



Installations électriques - OIBT

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

A relever que les anciennes installations électriques (réalisées selon le schéma III) sont désormais considérées comme obsolètes et non conformes aux normes techniques actuelles en vigueur en Suisse (cf. directive ESTI 225 et OIBT). Ces installations nécessitent une mise en conformité lors des prochains travaux significatifs ou en cas de détection de défauts, conformément aux exigences légales et aux recommandations des autorités. Cette situation peut engendrer des coûts d'assainissement significatifs et seul un électricien certifié permettrait de confirmer la présence d'une telle installation et cas échéant les coûts de mise en conformité. **Faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte, mais émettons une réserve à cet égard.**

Législation sur l'énergie

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

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

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

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



Efficacité énergétique – CECB

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

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

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

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

Normes incendie - AEAI

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

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

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

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



4 Evaluation

4.1 Méthodologie

En préambule et conformément au cadre du mandat ainsi qu'à la demande expresse du mandant, nous déterminons la valeur des parcelles de manière distincte. Il est en effet possible que dans le cadre des enchères, seule la parcelle n° 1304 sur laquelle sis la maison fasse l'objet de la vente.

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

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

Parcelle n° 1304 :

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

La méthode de la valeur de rendement n'est pas prise en compte étant donné l'importance secondaire ou nulle du rendement probable. 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.

La valeur intrinsèque se compose de la valeur du terrain, du coût de construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, diminuée de la dépréciation (vétusté) et tenant compte de son degré d'entretien, de la valeur des aménagements extérieurs et des frais secondaires.

Parcelle n° 1306 :

La détermination de la valeur de la parcelle est basée sur les possibilités de développement offertes par la zone, respectivement par ce qui est autorisé par le règlement communal. Pour ce faire, il est nécessaire de déterminer l'utilisation optimale théorique, nous fondons ainsi ce travail sur les éléments mentionnés sous point 3.3.4

Dans le cas d'espèce, considérant les caractéristiques ainsi que la zone d'affectation dans laquelle sis l'objet, l'approche retenue est basée sur la méthode de la valeur intrinsèque (approche par les coûts).



4.2 Parcelle n° 1304

4.2.1 Vétusté

L'appréciation de la vétusté permet de déterminer la perte de valeur qu'un bâtiment a subi en raison du vieillissement et de l'usure naturels des matériaux. Ces derniers sont répartis dans les quatre groupes de composants ci-après :

Gros-œuvre 1	Structure de base et porteuse, façades et murs, dalles et planchers, charpente, cage d'escalier, travaux en pierre naturelle et artificielle.
Gros-œuvre 2	Fenêtres, portes extérieures, baies vitrées, revêtements de façades, ferblanterie, couverture, isolation (thermique et phonique, étanchéités, protection contre le feu).
Aménagements intérieurs	Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, muraux et de plafonds, dallages et carrelages, peinture.
Installations	Installations électriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires, agencement de cuisine, installations de transport.

L'âge du bâtiment est l'élément principal sur lequel repose l'appréciation de la vétusté. L'approche détaillée ci-après se base sur le fait qu'un bâtiment est constitué des différents composants ci-dessus et que ceux-ci subissent un processus de vieillissement distinct.

Il s'agit donc de déterminer l'âge économique moyen de chaque groupe de composants selon les constatations faites lors de la visite et la documentation. Cet âge est ensuite pondéré en considérant la vitesse de vieillissement du groupe (p.ex. un facteur de pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré avec un facteur de 1). L'âge économique moyen du bâtiment est obtenu en divisant le total des âges pondérés par le total des facteurs de pondération.

Le taux de vétusté est finalement déterminé selon les courbes d'usure progressive de Ross, en tenant compte des constatations faites lors de la visite.

Bâtiment Groupe	Âge moyen du groupe (années)	Pondération (vitesse de vieillissement)	Âge pondéré (âge moyen x pondération)	Âge économique (total / pondération)	Durée de vie théorique (ans)	Vétusté selon courbe d'usure progressive (Ross)	
Gros-œuvre 1	89	1	89				
Gros-œuvre 2	70	2	140			Bon état	42.0%
Aménagements	45	3	135			Mauvais état	54.4%
Installations	45	4	180				
		10	544	54 ans	100 ans	Vétusté retenue	48.0%

4.2.2 Valeur intrinsèque

Terrain (CFC 0)	Surface :	266 m ²
	Incidence foncière :	20% (arrondi) Remarque : l'incidence foncière retenue tient compte d'une libre utilisation en résidence secondaire, de la possible vente à des personnes situées à l'étranger ainsi que du peu d'offre et d'une demande soutenue sur le marché local. En revanche, la précarité de stationnement est également prise en considération.
	<p>La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée selon une approche relative basée sur l'incidence foncière. Celle-ci indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale à neuf.</p> <p>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, selon notre appréciation et nos connaissances du marché.</p> <p>Le ratio en CHF/m² ressortant de cette approche dépend donc de la taille et de la qualité du bâti érigé sur la parcelle. Ce ratio ne peut dès lors pas être comparé aux prix des terrains nus actuellement pratiqués dans la région.</p>	
Bâtiment (CFC 2)	Volume :	458 m ³
	Coût de construction à neuf :	1'020 CHF/m ³
	Vétusté :	48%
Possibilités de développement	458 m ³ à 300 CHF/m ³ . Postulat: amélioration du standard de qualité (notamment efficacité énergétique) pour le volume existant.	
	Ce montant, qui sert à capter les possibilités de développement dans la valorisation foncière, est déduit en fin de calcul.	
	Remarque : aucun développement théorique, relatif à l'augmentation potentielle de 30% de la surface utile principale conformément à la législation en matière de résidences secondaires (LRS), n'est retenu dans le présent mandat; ceci compte tenu de la distance à la forêt qu'il convient de respecter, contraignant ainsi tout développement complémentaire. Une réserve est toutefois émise.	



Aménagements extérieurs (CFC 4)	Coût :	220 CHF/m ² sur la surface aménagée hors forêt Remarque : à noter que ce ratio tient compte des revêtements durs ainsi que de plusieurs murs ou murets de soutènement.
	Vétusté :	45%
Frais secondaires (CFC 5)	Admis à 5% du coût du bâti (CFC 2)	
	Vétusté :	25% Ce taux tient compte que certains éléments ne se déprécient pas car ils n'apparaîtront pas dans le cadre d'une rénovation.
Aire forestière	Admis à 0.50 CHF/m ² sur la base de nos observations du marché ainsi que des informations connues du Service cantonal de l'agriculture pour des terrains en aire forestière.	

Le calcul de la valeur intrinsèque se présente comme suit :

	Surface Volume	CHF/m ² CHF/m ³	Valeur à neuf	Part %	Vétusté %	CHF	Valeur intrinsèque
CFC 0 Terrain	266 m ²	640	170 240	20.2%			170 240
CFC 2 Bâtiment	458 m ³	1 020	467 160	55.4%	48%	-224 237	242 923
Possibilités de développement (amélioration/qualité)	458 m ³	300	137 400	16.3%			137 400
CFC 4 Aménagements extérieurs	176 m ²	220	38 720	4.6%	45%	-17 424	21 296
CFC 5 Frais secondaires	5% du CFC 2		30 228	3.6%	25%	-7 557	22 671
Sous-total			843 748	100.0%		-249 218	594 530
Aire forestière	203 m ²	0.50					102
Déduction coûts possibilités de développement							-137 400
Valeur intrinsèque						Arrondi	460 000



4.3 Parcelle n° 1306

4.3.1 Valeur intrinsèque

Terrain (CFC 0)	Surface :	428 m ²
	Incidence foncière :	19% (arrondi). Ce ratio correspond à l'addition des taux du terrain (CFC 0) et des travaux préparatoires (CFC 1).
	La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée selon une approche relative basée sur l'incidence foncière. Celle-ci indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale à neuf. 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, selon notre appréciation et nos connaissances du marché.	
Travaux préparatoires (CFC 1)	Admis selon un ratio à 1.5% du coût total.	
Bâtiment (CFC 2)	Volume (SIA 416) :	671 m ³
	Coût de construction à neuf :	870 CHF/m ³
Aménagements extérieurs (CFC 4)	Coût :	90 CHF/m ² de la surface non bâtie
Frais secondaires (CFC 5)	Admis à 5% du coût du bâti (CFC 2)	

Le calcul de la valeur intrinsèque se présente comme suit :

	Surface Volume	CHF/m ² CHF/m ³	Valeur à neuf	Part %	Vétusté %	CHF	Valeur intrinsèque
CFC 0+1 Terrain	428 m ²	320	136 960	17.4%			136 960
Travaux préparatoires		-	12 000	1.5%			12 000
CFC 2 Bâtiment	671 m ³	870	583 770	74.0%	0%	-	583 770
CFC 4 Aménagements extérieurs	341 m ²	80	27 280	3.5%	0%	-	27 280
CFC 5 Frais secondaires	5% du CFC 2		29 189	3.7%	0%	-	29 189
Sous-total			789 199	100.0%		-	789 199
Valeur intrinsèque						Arrondi	790 000

Il ressort du calcul ci-dessus une valeur de développement arrondie du terrain de **135'000 CHF** (315 CHF/m²).

5 Conclusions

Objectif du mandat et contexte	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de poursuite.
Récapitulatif	Valeur intrinsèque parcelle n° 1304 : 460'000 CHF Valeur foncière parcelle n° 1306 : 135'000 CHF
Valeurs vénales	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). Les valeurs vénales retenues correspondent aux valeurs calculées sous points 4.2.2 et 4.3.1, soit : 460'000 CHF – Parcelle n° 1304 135'000 CHF – Parcelle n° 1306
Valeurs de liquidation	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 aux valeurs vénales mentionnées ci-dessus qui tient notamment compte de l'affectation des objets, à savoir 10%, soit des valeurs de liquidation arrondies de : 415'000 CHF (460'000 CHF – 10%) – Parcelle n° 1304 120'000 CHF (135'000 CHF – 10%) – Parcelle n° 1306
Rappel des hypothèses spéciales	Le scénario considérant les possibilités de développement repose sur l'hypothèse de l'obtention d'une autorisation de construire en force permettant de construire l'immeuble selon les caractéristiques détaillées au point 3.3.4. Il ne s'agit toutefois que d'une analyse sommaire des droits à bâtir et nous émettons donc une réserve à cet égard.
Rappel de la portée du mandat	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.
Rappel des réserves	Voir point 2.3.
Date de l'évaluation	24.01.2024-2025

Grégoire Crettaz | Directeur

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

Danick Yerly | Expert Senior

Membre CEI / SIV
Expert breveté en estimations immobilières

6 Annexes

6.1 Photographies

Parcelle n° 1304
Extérieur



Vue angle Nord



Vue angle Ouest



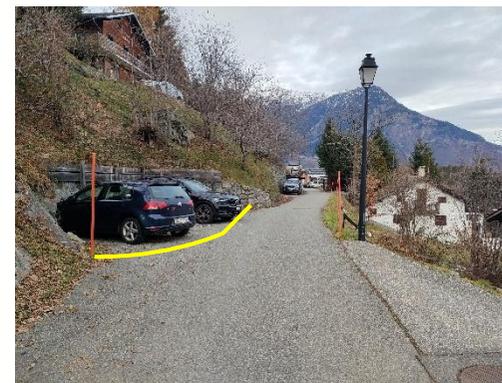
Vue angle Sud



Vue angle Est



Jardin | Sud



Places communales | B-F n° 1236

Intérieur
Rez-inférieur



Salon | Coin à manger



Cuisine fermée



WC séparé

Rez-de-chaussée



Couloir de distribution



Chambre



Chambre





Salle de bains



Bureau (env. 6 m²)



Escaliers

Combles



Dégagement



Chambre



Chambre



Eléments techniques

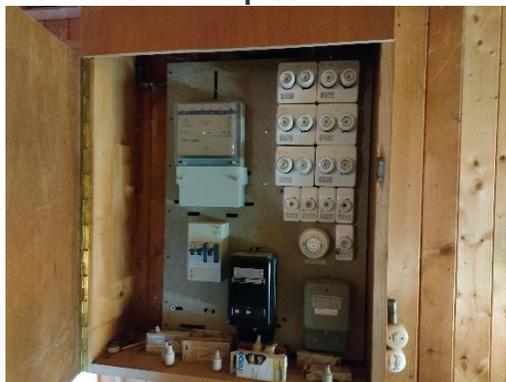


Tableau électrique



Radiateur électrique



Ventilation mécanique | Douche



Fenêtre bois | Vitrage double



Volets en aluminium



Couverture en tuiles terre cuite

Parcelle n° 1306
Extérieur



Echantillon | Vue Sud-Ouest



Echantillon | Vue Nord



Talus extrémité Est



6.2 Extraits du cadastre et du registre foncier

Parcelle N° / Parzelle Nr.: 1304		Plan N° / Plan Nr.: 12		Nom local / Lokalname : LE BIOLEY			Commune / Gemeinde : COMMUNE DE SALVAN		
Surface totale m² Gesamtfläche m²	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m² Fläche nach Kulturart m²	1) Cl. KI.	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	BâtimENTS Gebäude			
469	habitation 1147	60	100			59050	Bosman Richard, Bernard, Maria de Christiaan et de Bosman Cornélia Naissance : 24.12.1965	47-4.1.2017	
	Forêt dense	203	100	25.00	5075				
	jardin	206	100	25.00	5150				
19A-169 "Registre foncier cantonal"									

Salvan le

09 FEV. 2024

REGISTRE FONCIER CANTONAL
Mensuration introduite au
cadastre



Etat des charges

COPIE

Bien-fonds Salvan / 1304

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

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

Etat descriptif provisoire de l'immeuble: (cf Extrait de cadastre pour description)

Commune: 6218 Salvan
No immeuble: 1304
E-GRID: CH 42415 15230 84

Parcelle de dépendance: Selon le registre foncier
Adresse*:
No plan*:
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*:
Mutation*:
Genre de culture*:
Bâtiments*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Bosman Richard Bernard, 24.12.1965 de Christiaan
26.03.2009 2009/2065/0 Donation
04.01.2017 2017/47/0 Achat

Mentions:

28.12.1979 3015 Charges selon LFAIE et interdiction de vendre pendant 5 ans v.PJ ID.2018/000506
EREID: CH9774000000184107986 Report
26.03.2009 2009/2065/0 Règlement de copropriété (art. 647 CC) v.PJ ID.2018/000507
EREID: CH9774000000184108482

Servitudes:

13.11.1964 2530 (C) Passage à pied v.PJ ID.2018/002068
EREID: CH9774000000185974494
en faveur de B-F Salvan/1307

Charges foncières:

Aucune

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

04.01.2017 2017/47/0 (C) Droit de préemption conventionnel (art. 216a CO) v.PJ / durée 25 ans ID.2018/000508
EREID: CH9774000000184108583
en faveur de Bosman Arnoldus Christiaan Maria, 03.11.1960

Etat des charges

Bien-fonds Salvan / 1304

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

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

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

de Christiaan

Droits de gages immobiliers:

04.01.2017 2017/48/0 Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 325'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2018/000819, Droit de gage collectif avec Salvan/1306.
EREID: CH9774000000187167793
Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten
(IDE: CHE-108.842.854) 15.09.2017 2017/5632/4
Changement de créancier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 18 février 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 19 février 2024: 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.

1920 Martigny, le 19 février 2024, 07:20/vermoi

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



Richard Bernard

NB: la déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive, elle est donnée sans aucune garantie.

Parcelle N° / Parzelle Nr.: 1306		Plan N° / Plan Nr.: 12	Nom local / Lokalname : LADRAY			Commune / Gemeinde : COMMUNE DE SALVAN			
Surface totale m² Gesamtfläche m²	Nature des immeubles Kulturart	Surface par nature m² Fläche nach Kulturart m²	1) 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			
428	jardin	428	100	23.00	9844		3452 2007 Mut. 930	Bosman Richard, Bernard, Maria de Christiaan et de Bosman Cornélia Naissance : 24.12.1965	47-4.1.2017
19D-129 "Registre foncier cantonal"									

Salvan le

09 FEV. 2024

REGISTRE FONCIER CANTONAL
Mensuration introduite au
cadastre



Etat des charges

Bien-fonds Salvan / 1306

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

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

Etat descriptif provisoire de l'immeuble: (cf Extrait de cadastre pour description)

Commune: 6218 Salvan
No immeuble: 1306
E-GRID: CH 43524 13051 35

Parcelle de dépendance: Selon le registre foncier
Adresse*:
No plan*:
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*:
Mutation*:
Genre de culture*:
Bâtiments*:
Mentions de la mens. officielle*:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Bosman Richard Bernard, 24.12.1965 de Christiaan 26.03.2009 2009/2065/0 Donation
04.01.2017 2017/47/0 Achat

Mentions:

28.12.1979 3015 Charges selon LFAIE et interdiction de vendre pendant 5 ans v.PJ ID.2018/000508 26.03.2009 2009/2065/0 Report
EREID: CH9774000000184107986
26.03.2009 2009/2065/0 Règlement de copropriété (art. 647 CC) v.PJ ID.2018/000507
EREID: CH9774000000184108482

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

04.01.2017 2017/47/0 (C) Droit de préemption conventionnel (art. 216a CO) v.PJ / durée 25 ans ID.2018/000508
EREID: CH9774000000184108583
en faveur de Bosman Arnoldus Christiaan Maria, 03.11.1960 de Christiaan

COPIE

Etat des charges

Bien-fonds Salvan / 1306

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

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

Droits de gages immobiliers:

04.01.2017 2017/48/0 Rang 1, Cédule hypothécaire de registre, CHF 325'000.--, Intérêt max. 12%, ID.2018/000819, Droit de gage collectif avec Salvan/1304.
EREID: CH9774000000187167793
Créancier hypothécaire SIX SIS AG, Olten 15.09.2017 2017/5632/4
(IDE: CHE-106.842.854) Changement de créancier

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 16 février 2024: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 19 février 2024: 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.

1920 Martigny, le 19 février 2024, 07:20/vermoi

Le/La Conservateur/Conservatrice du registre foncier



P. Arnold

NB : la déclaration concernant les servitudes n'est pas exhaustive, elle est donnée sans aucune garantie.

COPIE

