



Rapport d'évaluation immobilière

Mandant(s) : Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et
Conthey, par M. Armin Garibovic
Immeuble(s) : Rue de la Portettaz 11, 1955 St-Pierre-de-Clages
Biens-fonds n° 7862 et 7858
Type(s) d'objet(s) : Maison de 2 logements et jardin/places de parc
Date de l'évaluation : 27.02.2025



1 Résumé

Type d'objet	Maison de 2 logements Jardin/places de parc	Adresse	Rue de la Portettaz 11 1955 St-Pierre-de-Clages
Objectif du mandat	Déterminer la valeur de liquidation des objets dans un contexte de poursuites.		
Valeurs de liquidation	Voir sous point 5		
Remarques	--		

Table des matières

1	Résumé	2	3.3.2 Inventaires de protection	10
2	Description du mandat	3	3.3.3 Autres aspects et risques juridiques	11
2.1	Mandat	3	3.4 Aspects et risques techniques.....	12
2.2	Ethique et déontologie.....	4	3.4.1 Descriptif technique et état général.....	12
2.3	Validité et réserves	4	3.4.2 Risques techniques	13
2.4	Sources d'informations.....	5	4 Evaluation.....	16
3	Description des objets.....	6	4.1 Méthodologie	16
3.1	Description générale.....	6	4.2 Vétusté.....	16
3.2	Aspects et risques situationnels	7	4.3 Valeur intrinsèque	18
3.2.1	Situation	7	5 Conclusions	20
3.2.2	Plan cadastral et plan d'affectation	8	6 Annexes	21
3.2.3	Autres enjeux situationnels.....	8	6.1 Photographies	21
3.3	Aspects et risques juridiques.....	10	6.2 Extraits du cadastre et du registre foncier	23
3.3.1	Droits réels.....	10		



2 Description du mandat

2.1 Mandat

Mandant(s)	Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, par M. Armin Garibovic, Substitut
Propriétaire(s)	Madame Josiane Balet
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) / Membre du collège d'experts du Tribunal cantonal valaisan.
	Bruna Rodrigues Experte junior en estimations immobilières
Objectif	Déterminer la valeur de liquidation des objets.
Contexte	Poursuites.
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	--



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 Sion, Hérens et Conthey, représenté par M. Armin Garibovic, 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

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.
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.



Portée du mandat et réserve	La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur les éléments suivants : • Risques juridiques exhaustifs / Possibilités de développement • Descriptif technique détaillé / Risques économiques Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.
Volatilité des marchés	Les évolutions macro-économiques (inflation, évolution des taux d'intérêts) combinées aux enjeux géopolitiques (conflits en cours, contraintes commerciales) entraînent une potentielle volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme. 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.

2.4 Sources d'informations

Description	Date	Source	Remarque
Extrait du registre foncier	15.07.2025	Registre foncier de Sion	
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	06.02.2026	Cadastre en ligne	
Plans de situation	06.02.2026	Mapsearch	
Police d'assurance	--	Non remis	
Plans et coupes	--	Inexistants	
Photos	21.01.2026	Visite	
Visite	21.01.2026	READ	En compagnie de M. Armin Garibovic.



3 Description des objets

3.1 Description générale

Commune	Chamoson	Adresse	Rue de la Portettaz 11 1955 St-Pierre-de-Clages
N° de parcelles et surfaces	7862, de 196 m ²	Emprise du bâtiment	145 m ²
	7858, de 132 m ²		--
Année de construction	1 ^{ère} partie du XX ^{ème} siècle (selon cadastre)	Dernières rénovations/transformations	1985 : Boiler électrique <i>En l'absence d'informations nous émettons une réserve y relative.</i>
Volume (SIA 416)	1'364 m ³	Valeur d'assurance	--
Usage actuel	Maison de 2 logements et jardin/places de parc	Nombre de niveaux	4
Surface de plancher totale	461 m ²	Surface brute de plancher utile	208 m ²
Places de parc extérieures	3	Places de parc intérieures / Box	2 places
Distribution	Rez inférieur	Entrée, cave, garage, local technique, buanderie, WC, réduit.	
	Rez supérieur	Entrée, hall, bibliothèque, logement de 2.5 pièces.	
	Etage	Chambre indépendante, studio.	
	Combles	Chambre, bureau, réduits.	
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.	

Remarques :

Les surfaces et volumes indiqués ci-dessus ont été calculés à l'aide des mesures sommaires prises sur place ; ceci en l'absence de plans et coupes 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 Chamoson (530 mètres d'altitude) compte 4'291 habitants (2023), 327 entreprises et 1'211 emplois (2022).

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

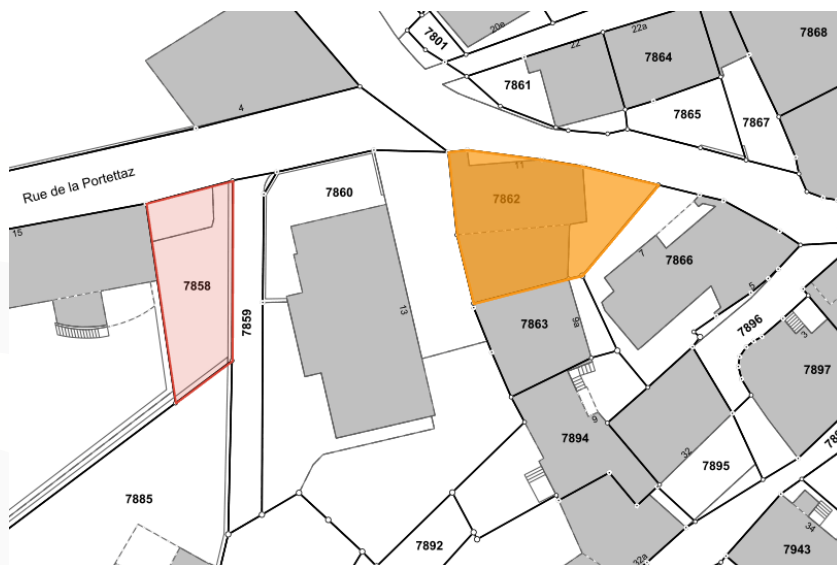
Les centres les plus proches en transport individuels sont Sion (17 minutes) et Martigny (15 minutes).

Micro-situation

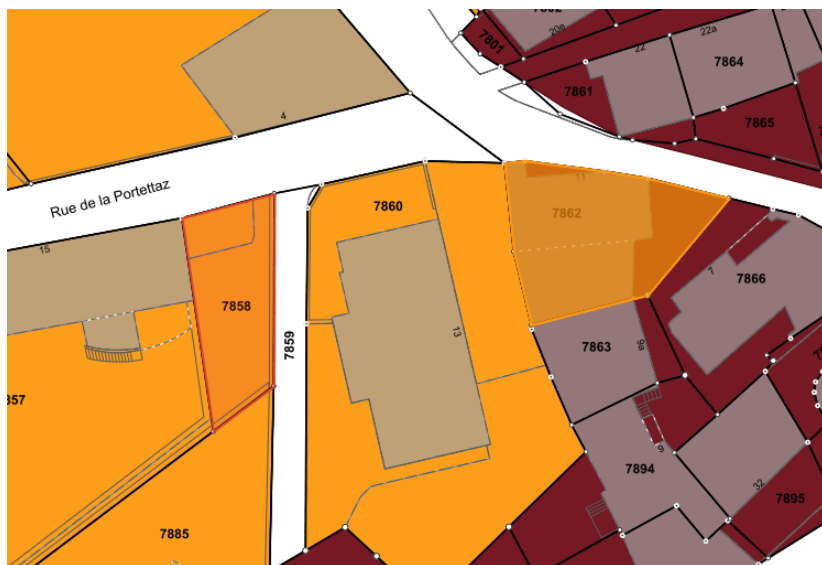


Quartier	Centre-village, maisons d'habitation, granges, commerces, église.
Vue	Pas de dégagement particulier.
Orientation	Nord, Sud, Est, Ouest (Traversant)
Relief	Légère pente ou plat
Accès	Goudronné.
Nuisances	Moyennes à soutenues (sonores : trafic)

3.2.2 Plan cadastral et plan d'affectation



Bien-fonds n° 7858 (rouge) / Bien-fonds n° 7862 (orange)



La parcelle n° 7858 est colloquée en « zone extension village ».
La parcelle n° 7862 est colloquée en « zone vieux village ».

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).

La parcelle n° 7862 est située dans une zone de sensibilité au bruit de degré DS3 où la VP est dépassée de jour et respectée de nuit.

Sites pollués

Les parcelles ne sont pas recensées au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton du 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 4% (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

Servitudes	Parcelle n° 7862	Mitoyenneté en droit et à charge <i>Inscription prise en considération au travers du bâti existant.</i>
	Parcelle n° 7858	Aucune
Mentions	Parcelles n° 7862 et 7858	Aucune
Annotations	Parcelles n° 7862 et 7858	Poursuite en réalisation de gage, en faveur de l'Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey. <i>Inscription prise en compte dans le cadre de la valeur de liquidation.</i>
Charges foncières	Parcelles n° 7862 et 7858	Aucune

Remarque : Les extraits du registre foncier datent du 15.07.2025 et nous émettons dès lors une réserve dans le cas où des modifications pouvant impacter les valeurs y auraient, entretemps, été effectuées et non portées à notre connaissance.

3.3.2 Inventaires de protection

Monuments historiques et recensement architectural	Le bâtiment n'est pas recensé à l'inventaire architectural cantonal. Il est cependant recensé à l'inventaire communal du patrimoine bâti en note 3. « Objet intéressant au niveau communal (local) voir supra communal (régional) ; qualités architecturales évidentes : volume, proportions, percements harmonieux, authenticité, etc. ; représentatif d'une époque, d'un style, d'un mouvement artistique ou d'un savoir-faire artisanal ; ses qualités sont souvent accompagnées d'une valeur d'intégration à un ensemble bâti ». Prescriptions générales de sauvegarde <i>Restauration voire transformation envisageable en conservant l'authenticité de l'objet, son identité et son caractère initial. Maintien du volume existant, de sa structure et de sa typologie, conservation voire restauration de l'enveloppe et de ses composantes ainsi que de sa substance intérieure. Démolition non admise. Préavis du service cantonal en charge de la protection du patrimoine.</i>
--	--



Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS)	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 (P) concerné est recensé à l'ISOS en catégorie d'inventaire B « structure d'origine » avec un objectif de sauvegarde A « sauvegarde de substance » ainsi que l'ensemble (E) en catégorie d'inventaire A « substance d'origine » avec un objectif de sauvegarde A « sauvegarde de substance » pour le bien-fonds n° 7862. Considérant le bâti existant cet élément n'a pas d'impact sur la valeur.
Protection archéologique	Les parcelles sont inscrites en zone archéologique. Cette zone comprend la portion du territoire sous laquelle se situent des vestiges archéologiques. Dans ce secteur, des restrictions à la propriété sont réservées. Toute construction envisagée dans ce secteur doit faire l'objet de demande de préavis. Le propriétaire est tenu d'autoriser le Service cantonal des monuments historiques, musées et recherches archéologiques à effectuer, les fouilles et sondages nécessaires, que ce soit avant ou pendant les travaux de restauration ou de construction. Considérant le bâti existant cet élément n'a pas d'impact sur la valeur.

3.3.3 Autres aspects et risques juridiques

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

3.4 Aspects et risques techniques

3.4.1 Descriptif technique et état général

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

Gros-œuvre	Béton et maçonnerie	Charpente	Bois
Façades	Crépi / Bardage bois	Couverture	Ardoises fibrociment
Fenêtres	Bois / vitrage isolant Bois / vitrage simple sans isolant	Ferblanterie	Cuivre / Acier
Sols	Parquet, carrelage et moquette	Murs	Crépi, chaux, bois et faïence
Cuisines	Standard/Désuet	Sanitaires	Standard/Désuet
Chauffage	Chauffage d'appoint électrique Bois	Distribution de chauffage	Radiateurs électriques Cheminée

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).

Le recensement à l'inventaire architectural et à l'ISOS implique une consultation des services ad hoc préalablement à toute intervention sur les parties de bâtiment ayant justifié son classement.

Travaux urgents :

Le bâtiment présente un degré de vétusté et d'obsolescence très important ainsi qu'un déficit d'entretien marqué dû à l'absence d'occupation durant une période importante. À noter toutefois que le bâtiment est sain et qu'aucune présence d'humidité n'a été constatée durant notre visite, hormis un boiler hors service qui a fuité au sous-sol.

Nous précisons encore que dans un cas tel que celui-ci les coûts pour chaque poste afin d'assainir et rénover l'immeuble sont susceptibles de varier sensiblement notamment en fonction de la solution technique choisie. Seule une planification ad hoc correspondant au choix du futur propriétaire permettra d'établir un budget plus précis.



3.4.2 Risques techniques

Amiante	Des matériaux contenant de l'amiante ont été utilisés entre 1900 et 1990, principalement durant les années 1950 à 1980. Considérant la période de construction du bâtiment, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent. 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. 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).
Autres polluants du bâtiment	Selon la période de construction du bâtiment, des matériaux contenant d'autres polluants peuvent avoir été utilisés, comme par exemple : • 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). Considérant la période de construction du bâtiment, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent. 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.
Insectes nuisibles et xylophages, champignons lignivores	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.



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.

Nous ne disposons pas d'informations à ce sujet et émettons donc une réserve à cet égard.



4 Evaluation

4.1 Méthodologie

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

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

Considérant la typologie des objets, 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.

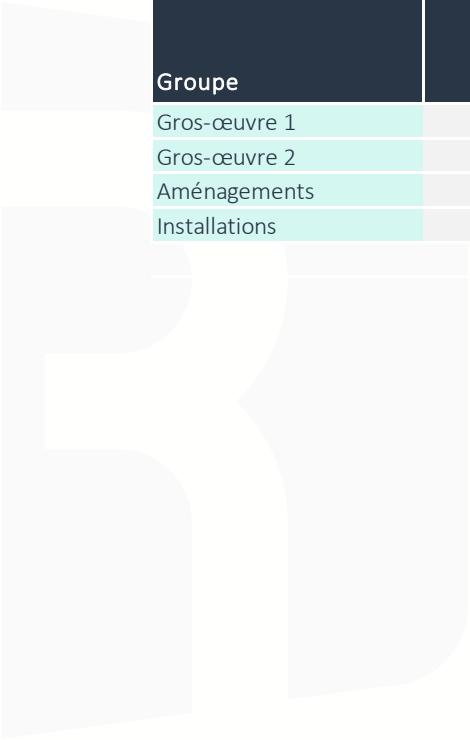
4.2 Vétusté

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	80	1	80	57 ans	100 ans	Bon état	44.2%
Gros-œuvre 2	60	2	120			Mauvais état	56.5%
Aménagements	55	3	165				
Installations	50	4	200				
		10	565			Vétusté retenue	55.0%



4.3 Valeur intrinsèque

Terrain (CFC 0)	Surface :	196 m ²
	Incidence foncière :	15% (arrondi) Remarque : ratio admis au regard de l'attractivité de l'objet.
	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) qui y est (ou qui peut y être) construit, selon notre appréciation et nos connaissances du marché. <i>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.</i>	
Bâti (CFC 2)	Bâtiment :	Volume : 1'364 m ³
		Coût de construction à neuf : 660 CHF/m ³
		Vétusté : 55% (repris du calcul détaillé sous point 4.2)
Possibilités de développement	1'364 m ³ à 100 CHF/m ³ . Postulat: amélioration du standard de qualité (notamment efficience 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.	
Aménagements extérieurs (CFC 4)	Coût :	150 CHF/m ² sur la surface non bâtie
	Vétusté :	50%
Frais secondaires (CFC 5)	Admis à 4% du coût du bâti (CFC 2)	
	Vétusté :	50% Ce taux tient compte que certains éléments ne se déprécient pas car ils n'apparaîtront pas dans le cadre d'une rénovation.
Travaux complémentaires	Forfait de 200'000 CHF retenu afin de tenir compte des coûts de réaménagement, assainissement et contraintes liées au patrimoine bâti. Ce montant est une provision et les coûts effectifs pour chaque poste afin d'assainir et rénover l'immeuble sont susceptibles de varier sensiblement notamment en fonction de la solution technique choisie. Seule une planification ad hoc correspondant au choix du futur propriétaire permettra d'établir un budget plus précis.	



Bien-fonds n° 7858

Au regard de la morphologie de la parcelle et des prescriptions issues du règlement communal des constructions, dite parcelle est inconstructible en l'état. Par ailleurs, aucun indice n'est défini pour la zone d'affectation dans laquelle cette dernière est colloquée. Dès lors, aucun transfert de densité n'est envisageable.

Compte tenu de ce qui précède et au vu de l'état ainsi que de l'aménagement du bien-fonds (jardin et 2 à 3 places de parc sur terrain carrossable), nous retenons un montant forfaitaire correspondant à la qualité de l'ensemble, soit 20'000 CHF ce qui correspond à un ratio de 150 CHF/m² de terrain.

Le calcul de la valeur intrinsèque se présente comme suit :

	Surface Volume	CHF/m2 CHF/m3	Valeur à neuf	Part %	Vétusté %	CHF	Valeur intrinsèque
CFC 0+1 Terrain	196 m2	980	192 080	15.1%			192 080
CFC 2 Bâtiment	1 364 m3	660	900 240	70.8%	55%	-495 132	405 108
Possibilités de développement	1 364 m3	100	136 400	10.7%			136 400
CFC 4 Aménagements extérieurs	51 m2	150	7 650	0.6%	50%	-3 825	3 825
CFC 5 Frais secondaires	4% du CFC 2		36 010	2.8%	50%	-18 005	18 005
Sous-total			1 272 380	100.0%		-516 962	755 418
Travaux complémentaires							-200 000
Déduction coûts possibilités de développement							-136 400
Bien-fonds n° 7858							20 000
Valeur intrinsèque							439 018
						Arrondi	440 000



5 Conclusions

Objectif du mandat et contexte	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de poursuites.		
Récapitulatif	Valeur intrinsèque	Bien-fonds n° 7862	420'000 CHF
		Bien-fonds n° 7858	20'000 CHF
Valeur vénale	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 susmentionnées, soit : Bien-fonds n° 7862 420'000 CHF Bien-fonds n° 7858 20'000 CHF Total 440'000 CHF		
Valeur 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 sur les valeurs vénales mentionnées ci-dessus qui tient notamment compte du type et de l'affectation des objets ainsi que de la particularité de l'objet (B-F 7862), , soit des valeurs de liquidation arrondies de : Bien-fonds n° 7862 295'000 CHF (420'000 CHF – 30%) Bien-fonds n° 7858 18'000 CHF (20'000 CHF – 10%) Total 315'000 CHF		
Remarque	Les paramètres qui entourent cette évaluation ont été retenus de manière objective, toutefois, il est admissible que, dans le cadre de négociations, les valeurs ci-dessus puissent varier selon les positions des parties (+/- 5%).		
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	27.02.2026		

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

Extérieur



Vue angle Nord-Ouest



Vue angle Sud-Ouest



Bien-fonds n° 7858

Intérieur



Cuisine



Séjour



Chambre



Bureau



WC



Salle de bains

Eléments techniques



Boiler électrique



Fenêtre bois/vitrage isolant



Cheminée

6.2 Extraits du cadastre et du registre foncier

Parcelle N° Parzelle Nr.		7862	Plan N° 42 Plan Nr.	Nom local Saint-Pierre Lokalname					Commune de Chamoson
1		MC							
Surface totale m2 Gesamtfläche 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	Bâtiments Gebäude			
196	habitation 1060 autre revêtement dur route, chemin	145 46 5	* * *	 38.00 38.00	 1,748 190	168,895		BALET Josiane, 05.04.1939, de Othmar et de Mabillard Céline	1998/20780 01.09.1998
Registre foncier cantonal									
Cadastre de Chamoson 27 JUIN 2025 FALQUET Th. Teneur de cadastre									



Etat des charges

Bien-fonds Chamoson / 7862

Tenue du registre foncier: cantonale
Mensuration officielle: fédérale
Forme de registre foncier: 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: 6022 Chamoson
No Immeuble: 7862
E-GRID: CH673056115261
Parcelle de dépendance:
Adresse*: Saint-Pierre
No plan*: 42
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 196 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: Route, chemin, 5 m2
Autre revêtement dur, 46 m2
Bâtiments*: * habitation, No. bât. 1060, 145 m2
Mentions de la mens. officielle:
Taxes bâtiments*:
Taxes bien-fonds*:
Observations*:

Propriété:

Propriété individuelle
Balet Josianne, 05.04.1939 de Othmar Rémy
01.09.1998 20780 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

23.03.1990 14943 (C) Mitoyenneté v.P.J ID.2021/002763
EREID: CH9774000000253483182
en faveur de B-F Chamoson/7863
en faveur de Chamoson, Commune municipale, Chamoson
(IDE: CHE-114.863.574)
23.03.1990 14943 (D) Mitoyenneté v.P.J ID.2021/002763
EREID: CH9774000000253483182
à charge de B-F Chamoson/7863

Charges foncières:

Aucune

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

07.07.2025 2025/5687/0 (C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORF) v.P.J /
Ptes 486144-602686-602687 CHF 110'000.00,
ID.2025/003212
EREID: CH97740000000331420473

Etat des charges

Bien-fonds Chamoson / 7862

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

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

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

en faveur de Office des poursuites des districts de Sion,
Hérens et Conthey

Droits de gages immobiliers:

02.02.1999 21023 Rang 1, Obligation hypothécaire au porteur,
CHF 146'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2021/001034, Droit de
profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec
Chamoson/7858.
EREID: CH9774000000253483990
Porteur: Banque Cantonale du Valais, Sion
(IDE: CHE-105.845.241)
02.02.1999 21024 Rang 2, Obligation hypothécaire au porteur,
CHF 30'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2021/001035, Droit de
profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec
Chamoson/7858.
EREID: CH9774000000253484183
Porteur: Banque Cantonale du Valais, Sion
(IDE: CHE-105.845.241)

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 15 juillet 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 15 juillet 2025: Aucune

L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions
et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions.
Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

1950 Sion, le 15 juillet 2025, 15:26/florua

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



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

Parcelle N° Parzelle Nr.	7858	Plan N° 42 Plan Nr.	Nom local Lokalname	La Portette			Commune de Chamoson		
MC									
1									
Surface totale m2 Gesamtfläche 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	Bâtiments Gebäude			
132	autre revêtement dur jardin	24 108	* *	38.00 38.00	912 4,104			BALET Josiane, 05.04.1939, de Othmar et de Mabillard Céline	1998/20780 01.09.1998
Registre foncier cantonal Cadastre de Chamoson 27 JUIN 2025 FALOUET Th. Teneur de cadastre									



Etat des charges

Bien-fonds Chamoson / 7858

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: 6022 Chamoson
No immeuble: 7858
E-GRID: CH135256301934
Parcelle de dépendance:
Adresse*: La Portette
No plan*: 42
No parcelle*: Selon le registre foncier
Surface*: 132 m2, mensuration fédérale
Mutation*:
Genre de culture*: Autre revêtement dur, 24 m2
Jardin, 108 m2

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

Propriété:

Propriété individuelle
Balet Josianne, 05.04.1939 de Othmar Rémy 01.09.1998 20780 Achat

Mentions:

Aucune

Servitudes:

Aucune

Charges foncières:

Aucune

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

07.07.2025 2025/5567/0 (C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ /
Ptes 485144-502686-502687 CHF 110'000.00,
ID.2025/003212
EREID: CH97740000000331420473
en faveur de Office des poursuites des districts de Sion,
Hérens et Conthey

Droits de gages immobiliers:

02.02.1999 21023 Rang 1, Obligation hypothécaire au porteur,

Etat des charges

Bien-fonds Chamoson / 7858

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.

Droits de gages immobiliers:

CHF 145'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2021/001034, Droit de
profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec
Chamoson/7862.
EREID: CH97740000000253483990
Porteur: Banque Cantonale du Valais, Sion
(IDE: CHE-105.845.241)
02.02.1999 21024 Rang 2, Obligation hypothécaire au porteur,
CHF 30'000.-, Intérêt max. 12%, ID.2021/001035, Droit de
profiter des cases libres, Droit de gage collectif avec
Chamoson/7862.
EREID: CH97740000000253484183
Porteur: Banque Cantonale du Valais, Sion
(IDE: CHE-105.845.241)

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 15 juillet 2025: Aucune
Affaires du géomètre jusqu'au 15 juillet 2025: Aucune

L'introduction informatisée a entraîné une uniformisation des mots clés en ce qui concerne les servitudes, les droits de gage, les mentions
et les annotations. Les mots clés modifiés textuellement ne provoquent pas de modification matérielle du contenu des inscriptions.
Demeurent réservées les hypothèques légales non inscrites prévues par le droit fédéral et par le droit cantonal.

1950 Sion, le 15 juillet 2025, 15:26/lorua

La conservatrice / le conservateur du registre foncier



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