



Rapport d'évaluation immobilière

Mandant : Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, M. Florent Fournier, responsable immobilier
Immeuble : Route du Champ de la Pierre 11a, 1966 Ayent (Botyre)
Type d'objet : 2 Maisons contiguës (dont l'une à construire)
Date de l'évaluation : 14.04.2026



1 Résumé

Type d'objet	2 maisons contiguës (dont l'une à construire)	Adresse	Route du Champ de la Pierre 11a, 1966 Ayent (Botyre)
Objectif du mandat	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de poursuite.		
Valeur de liquidation	Voir sous point 5		
Remarque(s)	Nous précisons ne pas être en possession de l'autorisation de construire et émettons dès lors une réserve à cet égard.		

Table des matières

1	Résumé	2	3.3.2 Inventaires de protection	13
2	Description du mandat	3	3.3.3 Autres aspects et risques juridiques	13
2.1	Mandat	3	3.4 Aspects et risques techniques	14
2.2	Ethique et déontologie	4	3.4.1 Descriptif technique et état général (villa 1 uniquement)	14
2.3	Validité et réserves	4	3.4.2 Risques techniques	15
2.4	Sources d'informations	5	4 Evaluation	18
3	Description de l'objet	6	4.1 Méthodologie	18
3.1	Description générale	6	4.2 Vétusté	18
3.1.1	Plans et coupes	8	4.3 Valeur intrinsèque	20
3.2	Aspects et risques situationnels	10	5 Conclusions	22
3.2.1	Situation	10	6 Annexes	23
3.2.2	Plan cadastral et plan d'affectation	11	6.1 Photographies	23
3.2.3	Autres enjeux situationnels	11	6.2 Extrait du registre foncier	29
3.3	Aspects et risques juridiques	13		
3.3.1	Droits réels	13		



2 Description du mandat

2.1 Mandat

Mandant	Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, par M. Florent Fournier, Responsable immo.
Propriétaires	Mme Sandra Sulas (1/2) M. Roberto Sulas (1/2)
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.
Objectif	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet.
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	--



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. Florent Fournier, Responsable immobilier, 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	21.01.2026	Registre foncier informatisé	
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	03.04.2026	Cadastre en ligne	
Plans de situation	03.04.2026	Mapsearch	
Police d'assurance	08.09.2023	Allianz	
Plans et coupes	13.02.2015	Chris 3D, Christelle Aymon	
Calcul de surfaces et volumes	18.12.2014	Chris 3D, Christelle Aymon	
Décompte de construction	--	Non remis	
Photos	03.03.2026	Visite	
Visite	03.03.2026	READ	En compagnie de M. Roberto Sulas.



3 Description de l'objet

3.1 Description générale

Commune	Ayent	Adresse	Route du Champ de la Pierre 11a 1966 Ayent (Botyre)
N° de parcelle et surface	3660, de 2'050 m ²	Emprise du(des) bâtiment(s)	242 m ² , Villa 1 105 m ² , Villa 2 (non cadastrée)
Année de construction	Env. 2016	Dernières rénovations/transformations	--
Volumes (SIA 416)	1'820 m ³ , Villa 1 686 m ³ , Villa 2 (à construire)	Valeur d'assurance	1'500'000 CHF (824 CHF/m ³) --
Usages actuels	Villa de 6.5 pièces (villa 1) Villa à construire (villa 2)	Nombre de niveaux	3, Villa 1 2, Villa 2
Surface de plancher	Env. 490 m ² , Villa 1 Env. 216 m ² , Villa 2	Surface brute de plancher utile	Env. 289 m ² , Villa 1 Env. 111 m ² , Villa 2
Places de parc extérieures	En suffisance	Places de parc intérieures / Box	2, Villa 1 0, Villa 2
Distribution	Villa 1 (existante)		
	Sous-sol	Cave, garage, local technique, buanderie.	
	Rez-de-chaussée	Entrée, cuisine avec coin à manger, salon, distribution, 3 chambres dont une avec salle de bains/douches attenante, salle de douches, buanderie. terrasse exposée Est.	
	Etage	2 surfaces disponibles (env. 30 m ² chacune), dégagement (env. 34 m ²)	
	Villa 2 (à construire)		
	Rez-inférieur	Entrée, séjour avec cuisine et coin à manger, WC séparé, terrasse exposée Nord, cave, buanderie/technique.	
	Etage	Dégagement, 3 chambres, salle de douches, salle de bains	

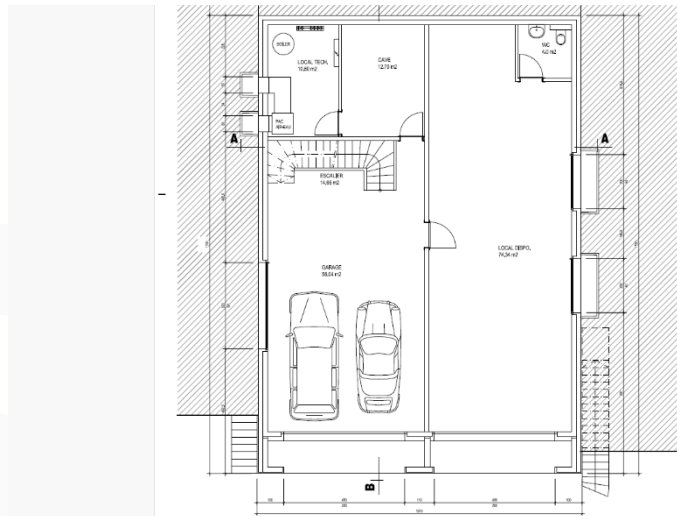


Définitions	Surface de plancher	se compose des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toutes part (y. c. les murs).
	Surface brute de plancher utile	se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et au-dessus du sol (y. c. les murs) utilisables pour l'habitation ou le travail.
Remarques : Les volumes et surfaces indiqués ont été calculées à l'aide des plans et coupes remis. Aucune mesure spécifique n'a été prise sur place. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard. La valeur d'assurance nous semble confortablement calculée.		

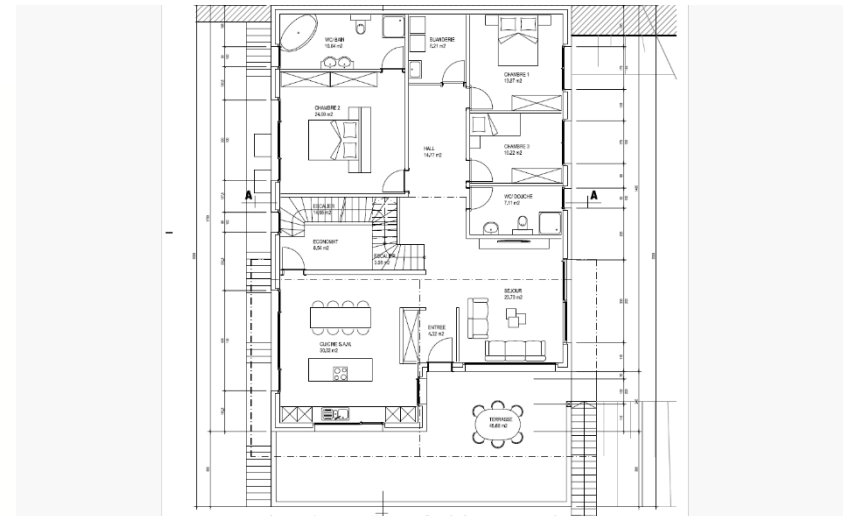


3.1.1 Plans et coupes

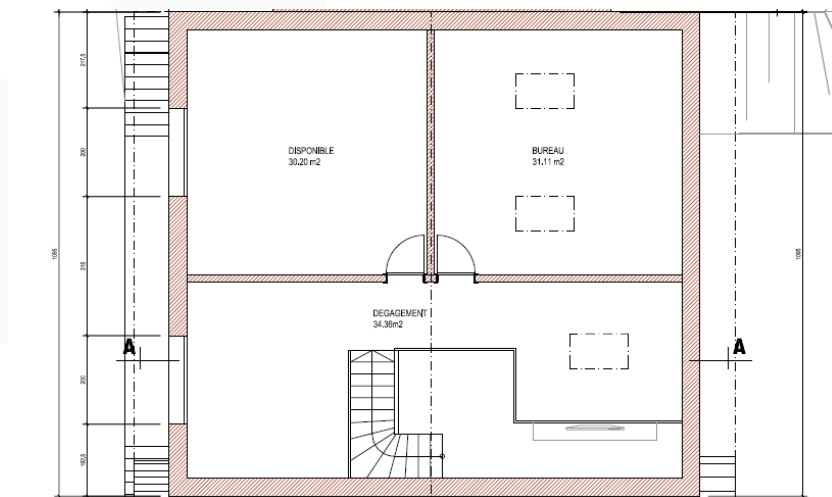
Villa 1



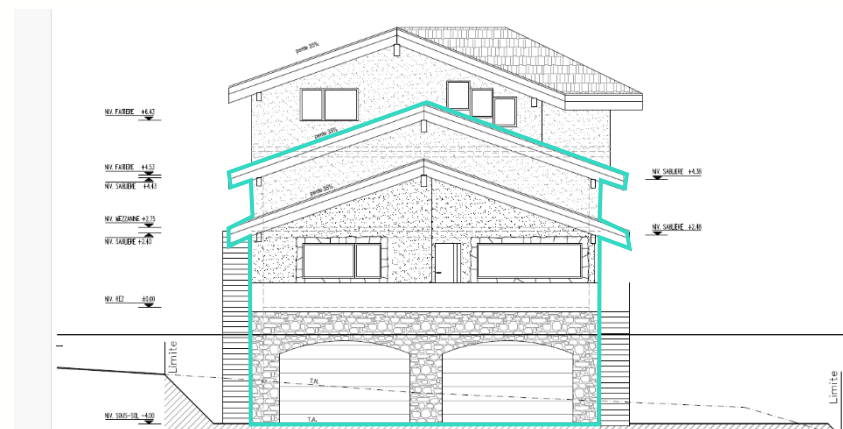
Sous-sol



Etage

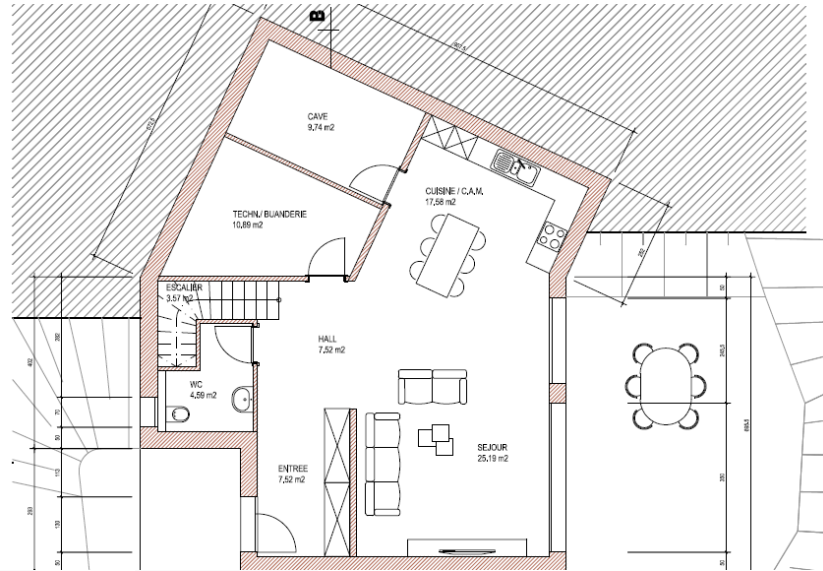


Combles

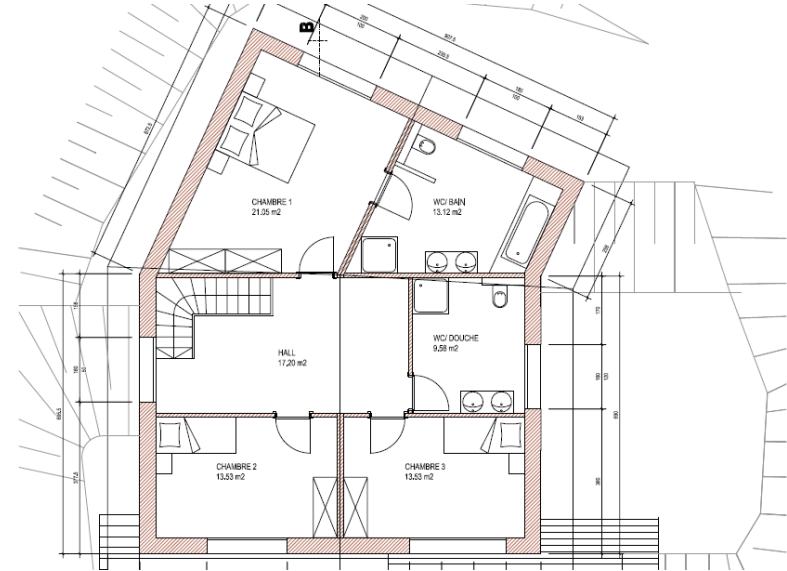


Façades Sud

Villa 2



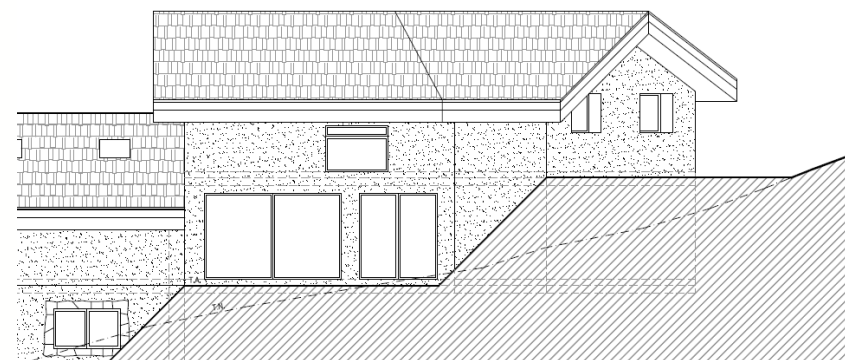
Rez-de-chaussée



Etagé



Façade Sud



Façade Est

3.2 Aspects et risques situationnels

3.2.1 Situation

Macro-situation



Micro-situation



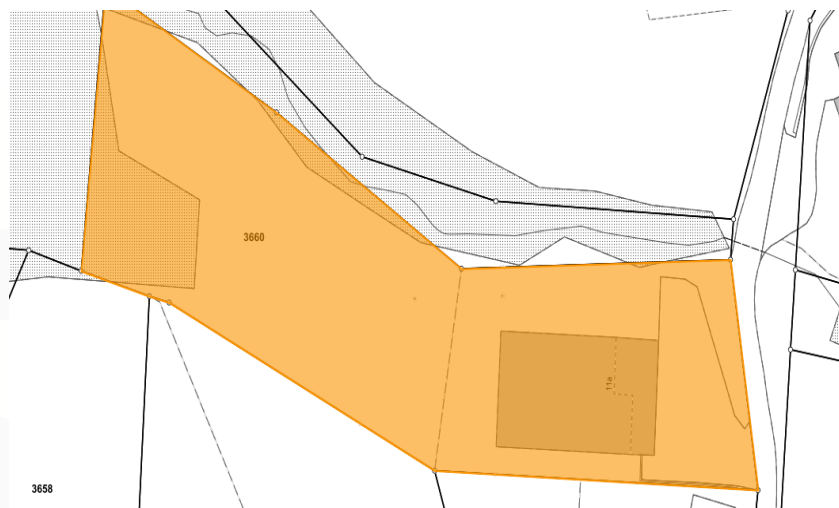
La commune d'Ayent (Botyre : ~965 mètres d'altitude) compte 4'451 habitants (2024) et 1'241 emplois (2023).

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

Les centres les plus proches en transports individuels sont Sion (15 minutes) et Sierre (25 minutes).

Quartier	Résidentiel, maisons d'habitation, forêt.
Vue	Dégagée sur les montagnes environnantes.
Orientation	Nord-Est.
Relief	À plat et en forte pente.
Accès	Aisé, goudronné.
Nuisances	Aucune nuisance détectée.

3.2.2 Plan cadastral et plan d'affectation



Bien-fonds n° 3660



La parcelle est colloquée en « zone résidentielle R20 » pour 1'755 m², en « aire forestière » pour 240 m ainsi qu'en « zone non affectée » pour 55 m².

La parcelle s'inscrit en « zone de protection du paysage » (surface verte ci-dessus) par affectation superposée.

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 est située dans une zone de sensibilité au bruit de degré DS2 où la VP est respecté de jour comme de nuit.

Sites pollués

La parcelle n'est pas recensée 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 2% (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

Zone de dangers hydrologiques (cours d'eau latéraux) de niveau faible à élever.

Dangers géologiques

Zone de dangers géologiques (effondrements / affaissement) de niveau moyen.

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.

Concernant l'immeuble à construire (villa 2), nous considérons qu'il respectera les mesures y relatives actuelles entrées en vigueur en Valais en 2018.

Incidence

Au regard des surfaces de la parcelle recensées par les dangers susmentionnés, respectivement de l'emplacement des constructions, nous partons du principe (réserve) que ces éléments ont été analysés dans le cadre de l'autorisation de construire et admettons cela comme sans impact la valeur de l'objet.

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	B-F 3660	**Résidence principale <i>Inscription prise en considération dans nos calculs au travers de la valorisation foncière.</i> Restriction du droit d'aliéner (art. 30 ^e al. 2 LPP) <i>Inscriptions relatives au financement de l'objet, sans incidence sur la valeur.</i>
Servitudes	"	Passage de conduites / canalisations <i>Inscription considérée comme sans incidence sur la valeur de l'objet.</i>
Annotations	"	Poursuite en réalisation de gage <i>Inscription considérée comme sans incidence au regard du contexte.</i>
Charges foncières	"	Aucune

3.3.2 Inventaires de protection

Monuments historiques et recensement architectural	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.
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 concerné n'est pas recensé à l'ISOS.

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 (villa 1 uniquement)

La description technique détaillée ne fait pas partie du mandat, toutefois, nous précisons, bien que l'immeuble ait été construit récemment (2015) que l'état général de l'objet peut être qualifié de « moyen ». En effet, le bâtiment présente de nombreuses malfaçons, des travaux non finis ainsi qu'une infiltration d'eau à l'étage (angle façades Nord-Ouest).

Gros-œuvre	Béton et maçonnerie	Charpente	Bois
Façades	Crépi	Couverture	Tuiles mécaniques Panneaux photovoltaïques
Fenêtres	PVC / double vitrage isolant	Ferblanterie	Cuivre
Sols	Parquet et carrelage	Murs	Enduit / Plâtre peint
Cuisine	Standard	Sanitaires	Standard
Chauffage	Pompe à chaleur	Distribution de chauffage	Sol
Installation particulière	Ascenseur (desservant sous-sol et rez-de-chaussée de la villa 1)		

Remarque :

Eu égard au constat mentionné en amont, nous tenons compte dans notre calcul d'une provision de 180'000 CHF en sus de la vétusté du bâti afin de palier dits défauts. La provision est admise de la manière suivante :

- Finition crépi et étanchéité façades admise à 90'000 CHF.
- Pose bandes de rive toiture admise à 15'000 CHF.
- Assainissement infiltration d'eau à l'étage admise à 35'000 CHF.
- Finitions diverses (menuiseries, revêtements) admises à 40'000 CHF.

Notre calcul tient compte uniquement d'un montant forfaitaire. Par ailleurs, nous précisons que seule une expertise technique permettrait de valider les mesures à prendre afin de pallier ces défauts afin d'éviter que les conséquences financières ne prennent de l'amplitude avec le temps. Une réserve est ainsi émise à cet égard.

Nous précisons encore que les aménagements extérieurs ne sont pas valorisés, ces derniers devant être mis en œuvre. Nous en tenons dès lors également compte dans nos calculs.



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, tout risque y relatif est exclu. 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.
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 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.

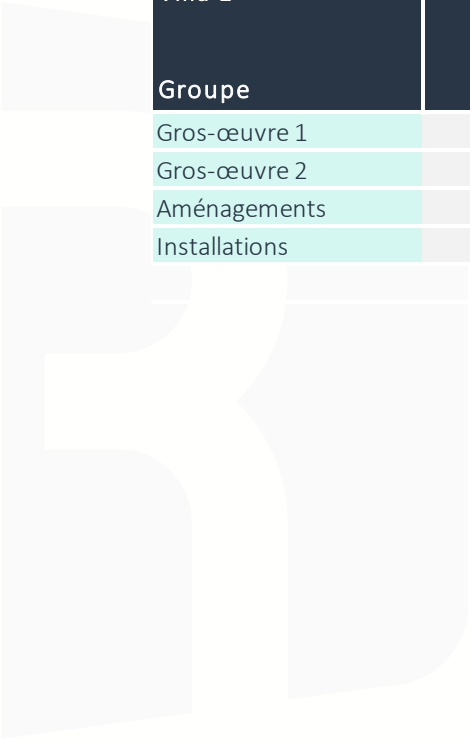
4.2 Vétusté

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.

Villa 1	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)	
Groupe							
Gros-œuvre 1	10	1	10			Bon état	5.5%
Gros-œuvre 2	10	2	20				
Aménagements	10	3	30			Mauvais état	10.0%
Installations	10	4	40				
		10	100	10 ans	100 ans	Vétusté retenue	10.0%



4.3 Valeur intrinsèque

Terrain (CFC 0)	Surface :		1'755 m²
	Incidence foncière :		23% (arrondie)
	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.		
	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.		
Travaux préparatoires (CFC 1)	Inclus dans la valorisation foncière		
Bâti (CFC 2)	Villa 1 :	Volume :	1'820 m³
		Coût de construction à neuf :	690 CHF/m³ Remarque : le ratio susmentionné tient compte de la part importante de volume brut (env. 44%) ainsi que de la qualité de construction.
		Vétusté :	10% (repris du calcul détaillé sous point 4.2)
	Villa 2 : (bâti existant)	Coût de construction à neuf :	Admis forfaitairement à 50'000 CHF.
		Vétusté :	Non retenue au regard de la construction.
Possibilités de développement	686 m³ à 940 CHF/m³ (CFC 5 compris) afin de mener à terme la construction de la villa 2.		
	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 :	180 CHF/m² (CFC 5 compris) sur la surface non bâtie (hors emprises) admise à 700 m² ; étant considéré que le solde ne sera laissé comme terrain naturel (postulat).	
	Ce montant, qui sert à capter les possibilités de développement dans la valorisation foncière, est déduit en fin de calcul.		



Frais secondaires (CFC 5)	Admis à 4% du coût du bâti (CFC 2)	
	Vétusté :	10% Ce taux tient compte que certains éléments ne se déprécient pas car ils n'apparaîtront pas dans le cadre d'une rénovation.
Aire forestière Zone non affectée	Admis à 0.50 CHF/m ² conformément aux informations connues du Service cantonal de l'agriculture pour de la forêt. Remarque : <i>au regard de la nature du terrain, la zone non affectée est retenue comme forêt également.</i>	
Travaux urgents	Admis à 180'000 CHF conformément au point 3.4.1.	
Marge risque/profit	Admise à 18% des CFC 2-4-5 à construire/aménager (770'000 CHF).	

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	1 755 m2	360	631 800	22.9%			631 800
Villa 1	1 820 m3	690	1 255 800	45.5%	10%	-125 580	1 130 220
CFC 2 Villa 2 (bâti existant)			50 000	1.8%	0%	-	50 000
Villa 2 (à construire)	686 m3	940	644 840	23.4%			644 840
CFC 4 Aménagements extérieurs (à aménager)	700 m2	180	126 000	4.6%	0%	-	126 000
CFC 5 Frais secondaires	4% du CFC 2		52 232	1.9%	10%	-5 223	47 009
Sous-total			2 760 672	100.0%		-130 803	2 629 869
Aire forestière + Zone non affectée	295 m2	0.5					148
Déduction coûts possibilités de développement							-770 840
Travaux urgents							-180 000
Marge risque/profits (18%)							-140 000
Valeur intrinsèque							1 539 176
						Arrondi	1 540 000



5 Conclusions

Objectif du mandat et contexte	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de poursuite.
Récapitulatif	Valeur intrinsèque : 1'540'000 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). La valeur vénale retenue correspond à la valeur intrinsèque, soit : 1'540'000 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 la valeur vénale mentionnée ci-dessus qui tient notamment compte du type et de l'affectation de l'objet ainsi que des risques afin de mener à terme la construction, à savoir 20% dans le cas d'espèce, soit de la valeur de liquidation arrondie de : 1'230'000 CHF (1'540'000 CHF – 20%)
Remarque	Les paramètres qui entourent cette évaluation ont été retenus de manière objective, toutefois, il est admissible que, dans le cadre de négociations, la valeur ci-dessus puisse varier selon les positions des parties (+/- 5%).
Rappel des hypothèses spéciales	--
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	14.04.2026

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 façade Est



Vue angle Nord-Est



Vue façade Nord

Intérieur



Vue villa 2 face Ouest



Accès | Aménagements extérieurs



Accès | Stationnement

Intérieur Villa 1

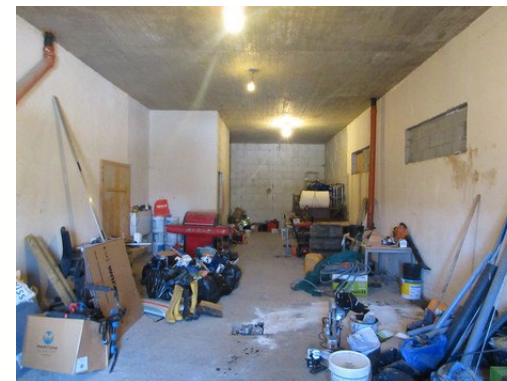
Sous-sol



Garage-box double

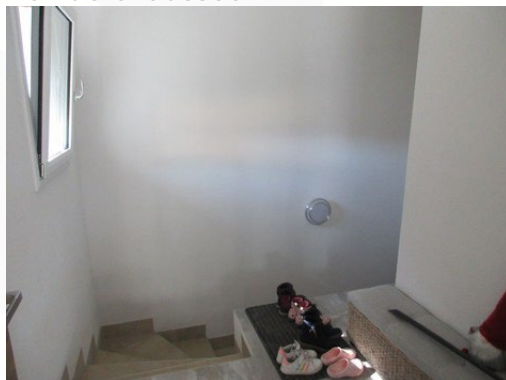


Local technique



Dépôt

Rez-de-chaussée



Accès depuis sous-sol



Cuisine avec coin à manger



Terrasse orientée Est



Salle de douches



Chambre



Salle de bains/douches attenante

Etage



Dégagement



Bureaux



Disponible



Éléments techniques



Panneaux photovoltaïques



Onduleurs



Pompe à chaleur



Ascenseur



Fenêtre PVC | Double vitrage isolant



Porte automatique garage

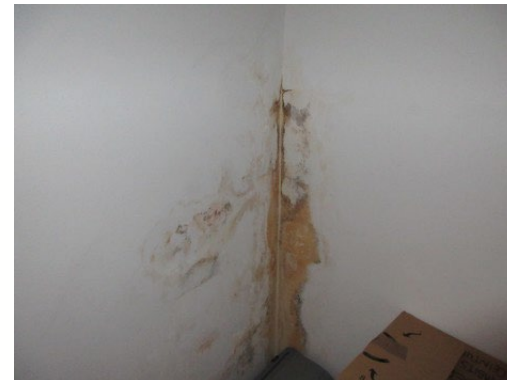
Défauts constatés (liste non exhaustive)



Absence de finition



Menuiserie | Finition



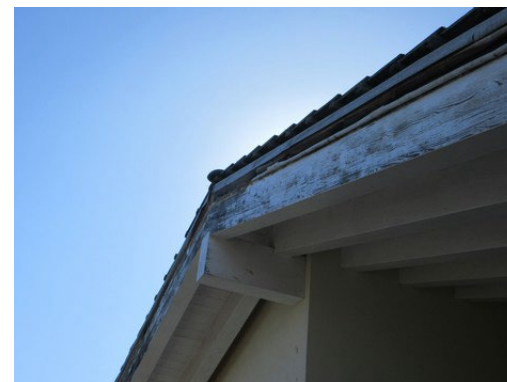
Humidité pièce disponible étage



Descente d'eau à l'intérieur



Accès / Façades | Finition



Bande de rive | Finition

Villa 2



Séjour



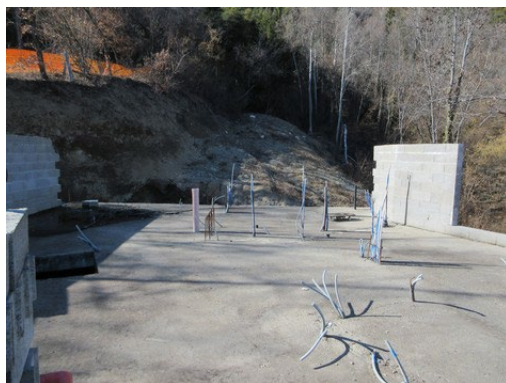
Emplacement cuisine



Emplacement technique/cave



Echantillon étage



Echantillon étage



Vue



6.2 Extrait du registre foncier

Date d'impression: 21.01.2026
Heure: 11.16
Nom Prénom: Fournier Florent

Extrait du registre foncier Bien-fonds Ayent / 3660
Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6082 Ayent
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	3660
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH443052254285
Surface	2'050 m²
Mutation	21.05.2025 2025/4195/0 Taxes et changement de nature / Mut no 202502101
Numéro(s) plan(s):	35
Part de surface grevée	
Nom local	Le Champ de la Pierre
Couverture du sol	Bâtiment(s), 242 m² Autre revêtement dur, 194 m² Jardin, 410 m² Autre surface verte, 964 m² Forêt dense, 240 m² * habitation, No. bâtiment: 3999, 242 m²

Bâtiments/Constructions

Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	999'450.00
Taxes bien-fonds	39'320.00

Propriété

Capropriété simple à 1/2	
Sulas Roberto Bachisio, 22.09.1979 de Pierfranco,	16.07.2015 2015/7454/0 Achat
Capropriété simple à 1/2	
Sulas Sandra, 19.03.1975 de Vincenzo,	16.07.2015 2015/7454/0 Achat

Mentions

17.07.2015 2015/7501/0	(C) **Résidence principale (RSO) v.PJ ID.2015/003644 en faveur de Ayent, Commune municipale, Ayent
06.06.2024 2024/4577/0	(C) Restriction du droit d'aliéner (art. 30e al. 2 LPP) v.PJ / sur part de Sulas Sandra ID.2024/004115 en faveur de Caisse de prévoyance du Canton du Valais, Sion (IDE: CHE-323.636.274)
10.06.2024 2024/4672/0	(C) Restriction du droit d'aliéner (art. 30e al. 2 LPP) v.PJ sur part de Sulas Roberto Bachisio ID.2024/004210 en faveur de Fondation Raiffeisen de libre passage, Saint-Gall (IDE: CHE-103.895.558)

Servitudes

28.09.2017 2017/9199/0	(D) Passage de conduites v.PJ / canalisations ID.2017/002893 à charge de B-F Ayent/3665
------------------------	---

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiler des caves (lées, voir droits de gage)	
14.11.2025 2025/9440/0	(C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ, Fr.1'100'000.00 ID.2025/004814 en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey

Droits de gage immobilier

26.11.2015 2015/12108/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 880'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2015/001563, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE- 105.845.241) Primé par servitude ID.2017/002893, C, sur B-F Ayent/3665	28.09.2017 2017/9199/0
-------------------------	---	------------------------

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