

## RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

<b>Mandant</b>	Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, par l'entremise de M. Mauro Giannini, substitut
<b>Propriétaire</b>	M. Alain André Roger Weyermann
<b>Adresse de l'objet</b>	Route d'Odonne 12, 1911 Ovronnaz (Leytron)
<b>Parcelle de base</b>	11035, de 953 m <sup>2</sup>
<b>Feuillet de PPE</b>	15123, correspondant à l'appartement n°14 et à la cave n°6 situés au rez-de-chaussée inférieur
<b>Feuillet de PPE</b>	15127, correspondant aux caves n°7, 8, et 9 situées au rez-de-chaussée supérieur
<b>Usage actuel</b>	Appartement de 3.5 pièces en résidence principale à l'état brut

---

**Valeur de liquidation 330'000 CHF**

---



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>DESCRIPTION DU MANDAT .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CONSIDÉRATIONS RELATIVES À LA DURABILITÉ .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>OBJET DU MANDAT.....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>DOCUMENTATION.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>DESCRIPTIF GÉNÉRAL DE L'OBJET .....</b>	<b>5</b>
8.1	Situation.....	6
8.2	Mobilité et environnement.....	7
8.3	Plan cadastral, affectation et zone de dangers.....	7
8.4	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	9
8.5	Loi sur l'énergie.....	9
8.6	Monuments historiques, inventaire architectural.....	10
8.7	Possibilités de développement .....	10
8.8	Plans PPE (projet).....	10
8.9	Visite locale.....	11
8.10	Qualité de construction, état général et échancier des travaux .....	13
8.11	Droits réels.....	14
<b>9</b>	<b>ESTIMATION .....</b>	<b>18</b>
9.1	Méthodologie de l'expertise .....	18
9.2	Valeur par lot .....	18
<b>10</b>	<b>ETUDE COMPARATIVE.....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>VALEUR VÉNALE.....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>VALEUR DE LIQUIDATION.....</b>	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>VALIDITÉ DE L'ESTIMATION ET RÉSERVES .....</b>	<b>20</b>
13.1	Disclaimer légal.....	21

## 1 Description du mandat

Mandat remis par l'office des poursuites des districts de Matigny et Entremont, par l'entremise de M. Mauro Giannini, substitut, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation, dans la perspective d'une réalisation forcée de l'objet.

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

Définition de la valeur vénale :

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

## 2 Préambule

En préambule et afin de faciliter la compréhension du lecteur, nous attirons l'attention sur le fait que la PPE fait actuellement l'objet de démarches administratives afin de radier la PPE existante et d'en constituer une nouvelle auprès de l'étude de MCE avocats.

Cette modification est consécutive à la PPE existante ayant été constituée par M. Weyermann, promoteur initial, propriétaire et failli dans la perspective de la réalisation forcée de l'objet, dont certains aspects ont été constitués de manière incomplète et incohérente.

Nous voulons pour preuve la PPE n° 15127 portant sur le droit exclusif de 3 caves au rez-de-chaussée. À ces 3 caves, l'acte constitutif initial renseigne également sur l'usage de 2 autres caves au rez-de-chaussée avec jouissance. Or, dans les faits, seules 3 caves au rez-de-chaussée ont été construites et ces dernières ont été réparties entre copropriétaires. L'objet du présent mandat étant au bénéfice d'une cave au rez-de-chaussée inférieur.

Des places de parc visiteurs n'ont, par ailleurs, pas été aménagées, des places de parc extérieures mal réparties, ainsi que notamment une délimitation de la jouissance exclusive du jardin « A » établie de manière vague et une répartition des millièmes pas optimale.

Actuellement, les démarches administratives sont à l'arrêt compte tenu du dossier du propriétaire de l'objet du présent mandat empêchant la suite logique. Cette dernière reprendra dès que l'objet aura pu être vendue et les éléments bloquants réglés. À noter que l'immeuble est composé de 4 appartements, les 3 propriétaires des autres lots ainsi que le promoteur reprenneur de M. Weyermann, M. Rueger, est également partie prenante aux modifications de la PPE ce qui démontre tout intérêt à établir le présent rapport sur le statut en devenir de la PPE et non sur les paramètres actuels.

Une réserve d'usage est toutefois émise à cet égard, la valeur vénale découlant du présent rapport étant conditionnée à la mise en application des paramètres établis dans le présent rapport.

### 3 Volatilité accrue du marché

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

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

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

### 4 Considérations relatives à la durabilité

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

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

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

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

### 5 Ethique et déontologie

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

### 6 Objet du mandat

Commune	Leytron
Adresse	Route d'Odonne 12, 1911 Ovronnaz
N° de parcelle de base	11035
N° de feuillet et millièmes	15123, de 170‰, droit exclusif sur l'appartement n°14 et sur la cave n°6 situé au rez-inférieur avec jouissance exclusive de la pelouse privative lettre A et du local buanderie n° 4. <i>Remarque : à noter que le projet de modification de la PPE fait état d'un remaniement des millièmes s'élevant à 288‰ pour la PPE n° 15123.</i>

Surface de la parcelle de base	953 m <sup>2</sup>
Emprise au sol du bâtiment	119 m <sup>2</sup>
Année de construction	2023
Volume du bâtiment	Inconnu
Valeur assurance	1'582'800 CHF

**Remarque : La PPE n° 15127, de 4‰, droit exclusif sur les caves n°7, 8 et 9 situé au rez-de-chaussée n'est pas prise en considération dans le présent mandat compte tenu de l'inexistence desdites caves.**

## 7 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Registre Foncier	Registre foncier Martigny	Mandant	13.06.2024
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	18.07.2024
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	18.07.2024
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	18.07.2024
Règlement des constructions	Commune de Leytron	CBRE	15.09.2010
Plans (dossier PPE)	Inconnu	M. Frédéric André	23.05.2023
Acte constitutif de la PPE	Me Philippoz Jacques	CBRE	22.02.2019
Acte modification PPE	Me Philippoz Jacques	CBRE	03.03.2020
Plans PPE	Me Philippoz Jacques	CBRE	22.02.2019
Règlement de PPE	Me Philippoz Jacques	CBRE	13.04.2018
Plans projet modification PPE	PPE Bellevue II	M. Frédéric André	23.05.2023
Plan servitude jouissance	PPE Bellevue II	M. Frédéric André	03.07.2023
Règlement des constructions	Commune de Leytron	CBRE	04.08.2005
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	28.06.2024
Visite effectuée le 28.06.2024	En compagnie de M. Frédéric André, administrateur de la PPE		

## 8 Descriptif général de l'objet

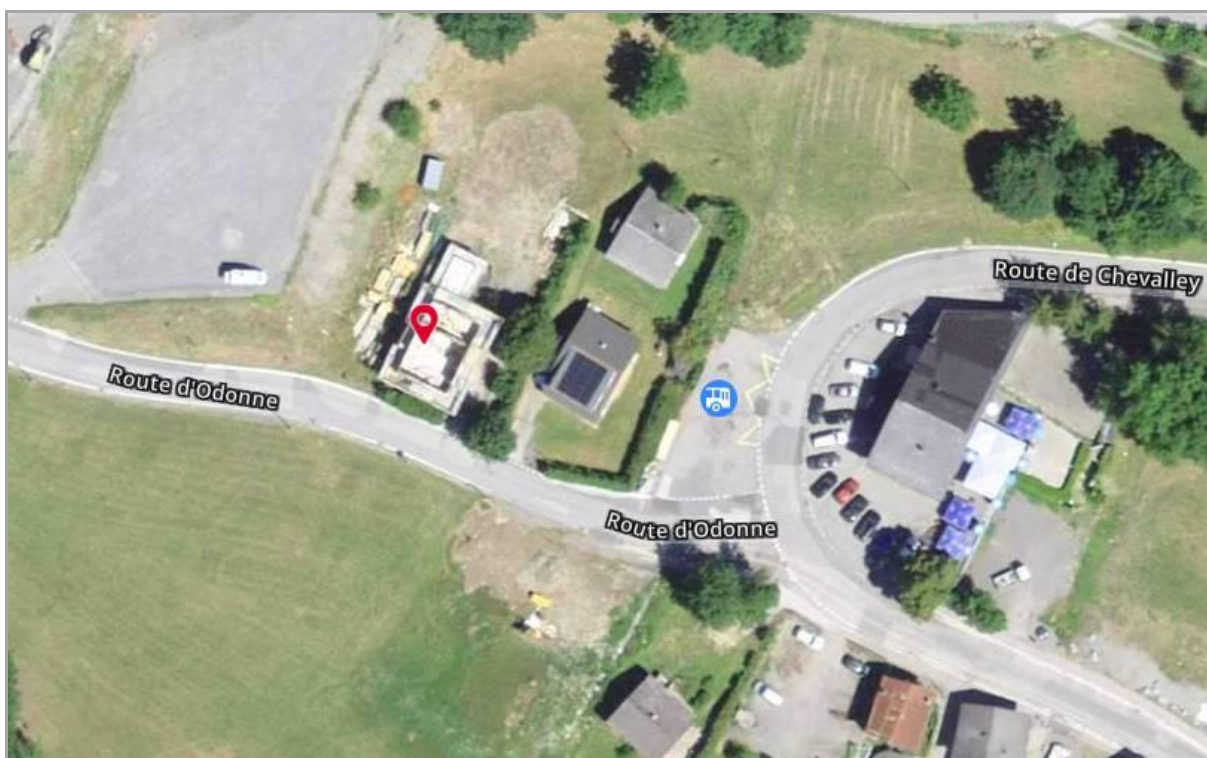
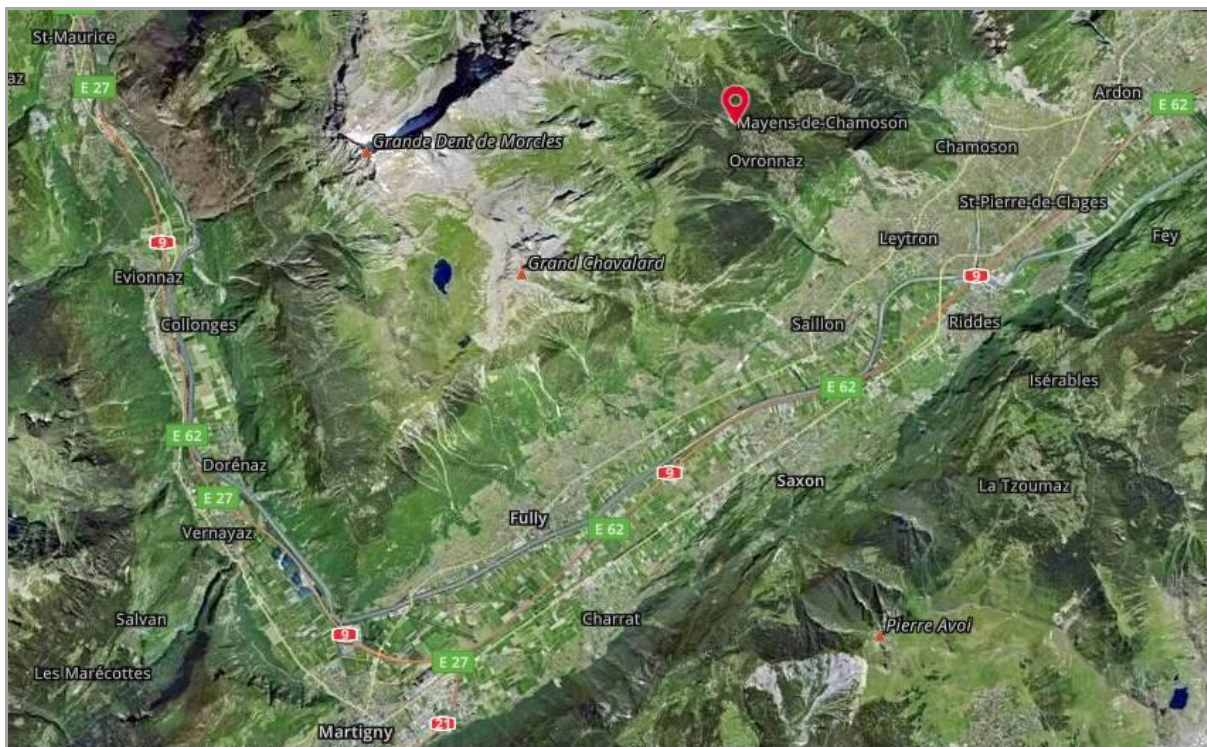
Nombre de niveaux	3
Type d'architecture	Construction massive type chalet avec bardage pierre et bois surmontée de toitures à 2 pans
Usage actuel	Appartement de 3.5 pièces en résidence principale à l'état brut
Surface habitable nette	Env. 67.36m <sup>2</sup>
Surface habitable brute	Env. 75.60 m <sup>2</sup> <i>Remarque : à noter qu'il est prévu dans le cadre de la modification de la PPE que l'appartement bénéficie d'une terrasse de 18.60 m<sup>2</sup> (sous l'ombre portée du balcon du dessus) ce qui porterait la surface de vente à <u>84.90 m<sup>2</sup></u>. Nous ne retenons toutefois pas cette surface dans la valorisation du bien compte tenu du fait qu'elle n'existe actuellement pas et qu'il conviendra au futur acquéreur de l'aménager si tant est qu'il le souhaite.</i>
Etage	Rez-de-chaussée inférieur
Place de parc	1 (voir point 8.11)
Charges de PPE	Non établies
Montant au fonds de rénovation	--
Attribution annuelle	--



Les surfaces indiquées ci-dessus ont été calculées sur la base des plans PPE à l'échelle nous ayant été remis. Aucune calculation n'a été effectuée sur place.

**Remarque :** l'ouvrage a été mis en exploitation dans le courant de l'année 2023. À ce jour le premier exercice 2023 n'a pas été clôturé, par conséquent nous ne pouvons pas renseigner sur le montant des charges. Par ailleurs aucun fonds de rénovation n'a pour l'heure été constitué.

## 8.1 Situation

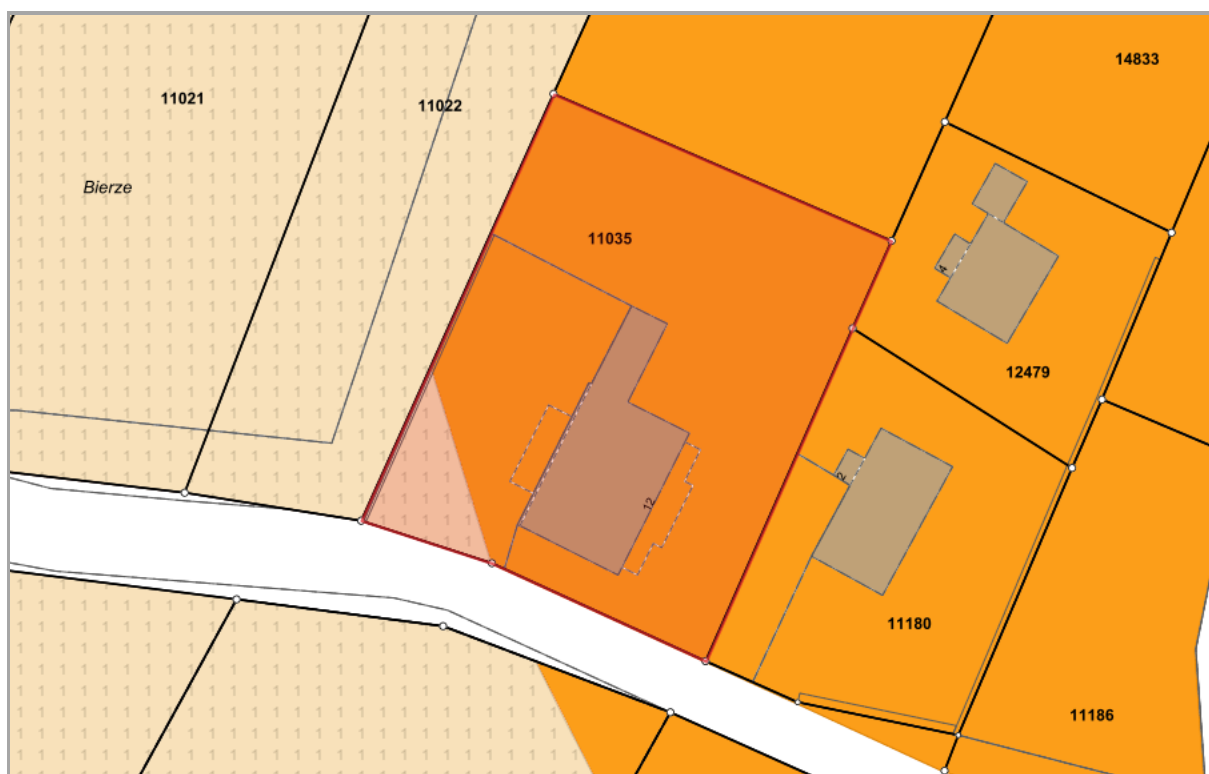


## 8.2 Mobilité et environnement

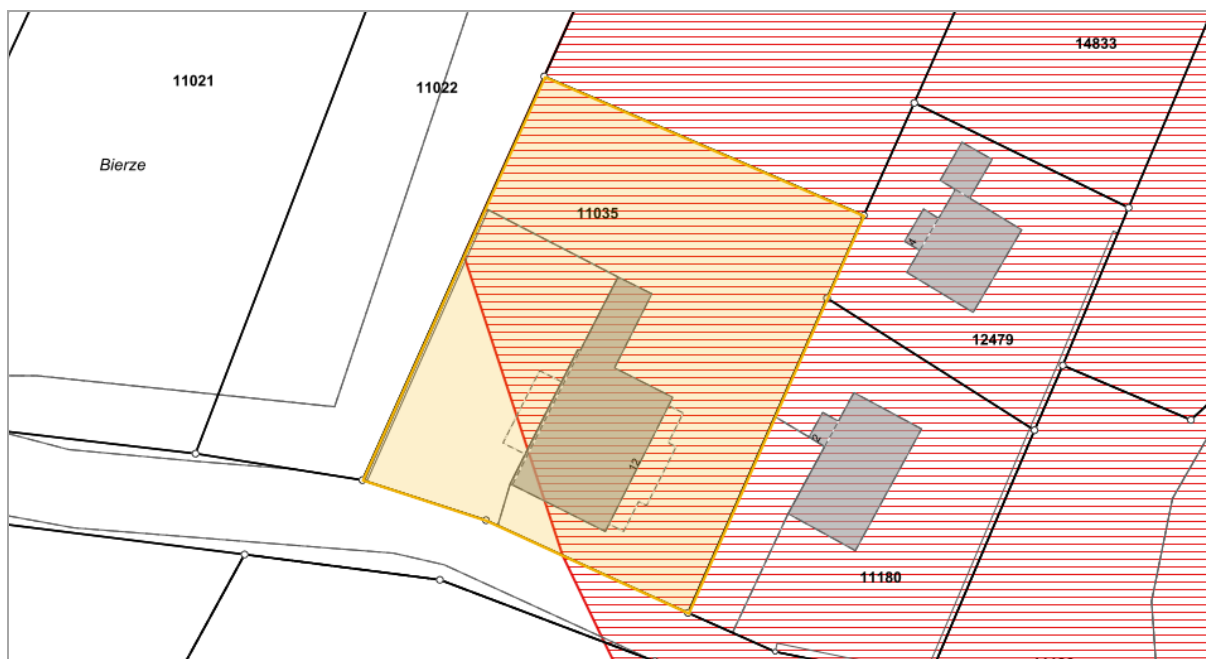
L'objet se situe à l'extrémité Nord-Ouest de la station d'Ovronnaz, à 2 minutes en voiture du télésiège d'Ovronnaz et à 4 minutes du centre thermal. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces, transport public).

Quartier, alentours	Bâtiments résidentiels, prés, forêts, parking public, café-restaurant, arrêt de bus
Nuisances	Modérées (trafic sur la Route d'Odonne, particulièrement en hiver)
Relief	En légère pente
Accès	Aisé
Orientation	Est
Vue	Obstruée par la végétation à l'Est

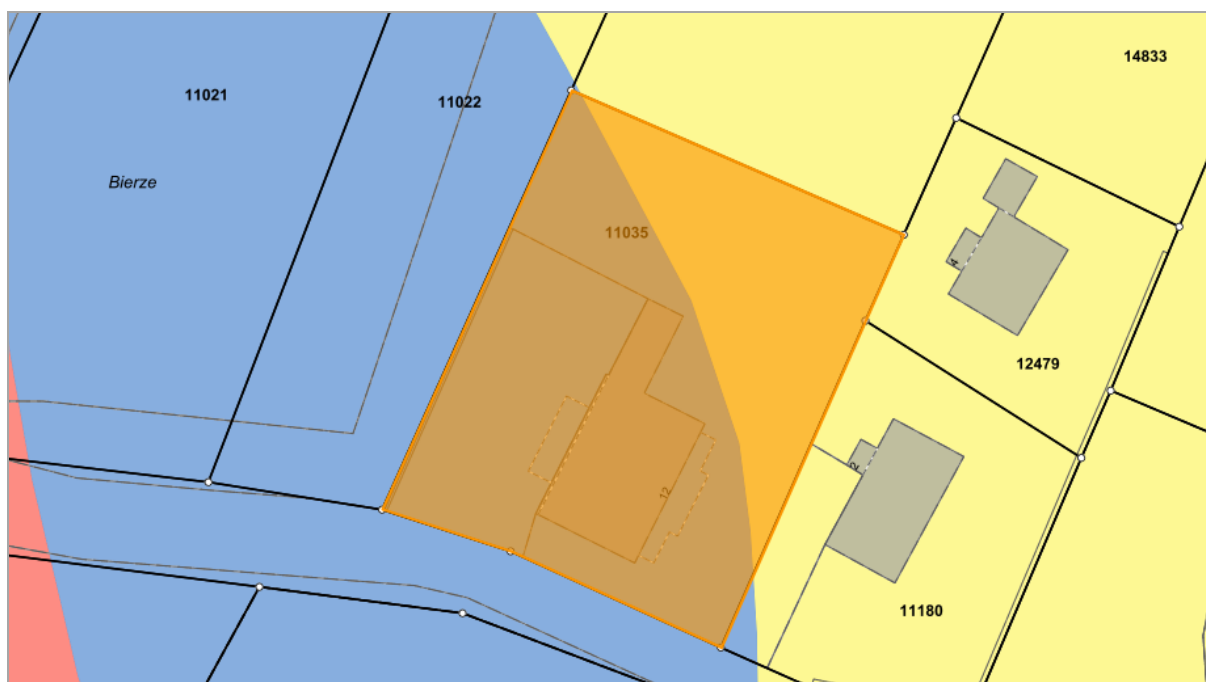
## 8.3 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



**Affectation :** La parcelle est colloquée en zone d'habitat touristique de faible densité T30 (surface orange) pour env. 888 m<sup>2</sup> ainsi qu'en zone agricole (surface beige) pour env. 65 m<sup>2</sup>.



Nous soulignons, par ailleurs, que la parcelle est également partiellement recensée dans le périmètre des zones réservées entrée en vigueur depuis le 02.09.2022 pour une durée de 5 ans, respectivement jusqu'au 02.09.2027, possiblement prolongeable de 3 ans supplémentaire si nécessaire. En l'état et compte tenu de la présence d'un terrain d'ores et déjà bâti, nous considérons cela comme sans impact sur la valeur.



**Zone de dangers :** La parcelle est répertoriée en zone de dangers d'avalanches de degré faible (surface jaune) à moyen (surface bleue).

Conformément à l'art. 118 al. 3 du RCCZ, la zone de danger d'avalanches bleue est celle qui est exposée moins fréquemment et moins fortement à un danger. A l'intérieur de cette zone de danger, les nouvelles constructions et les reconstructions sont autorisées de cas en cas avec certaines restrictions fixées par le Service cantonal compétent. La transformation des bâtiments existants avant l'établissement de la carte des dangers peut être autorisée, à condition de procéder à des mesures de renforcement de la structure du bâtiment. Dans le cas d'espèce, nous partons dès lors du principe que les mesures y relatives ont été prises et considérons cela comme sans impact sur la valeur du bien.



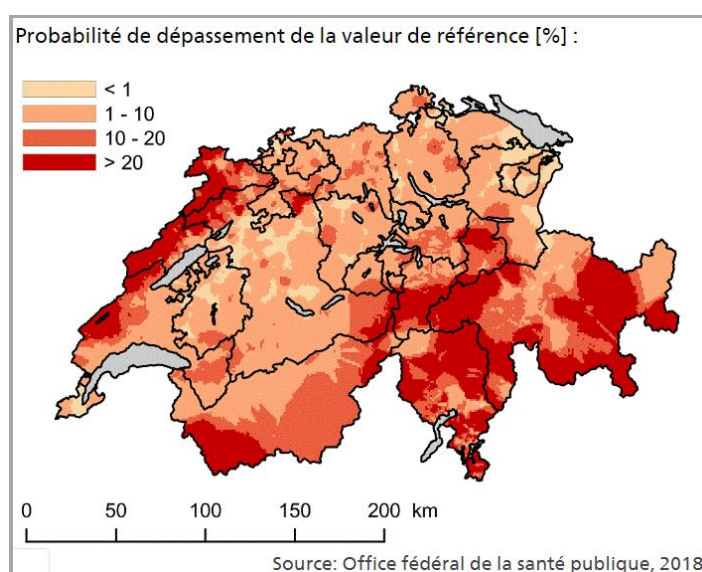
## 8.4 Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon

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

**Amiante :** Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 2023, tout risque y relatif est exclu.

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

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



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

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

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

## 8.5 Loi sur l'énergie

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

## 8.6 Monuments historiques, inventaire architectural

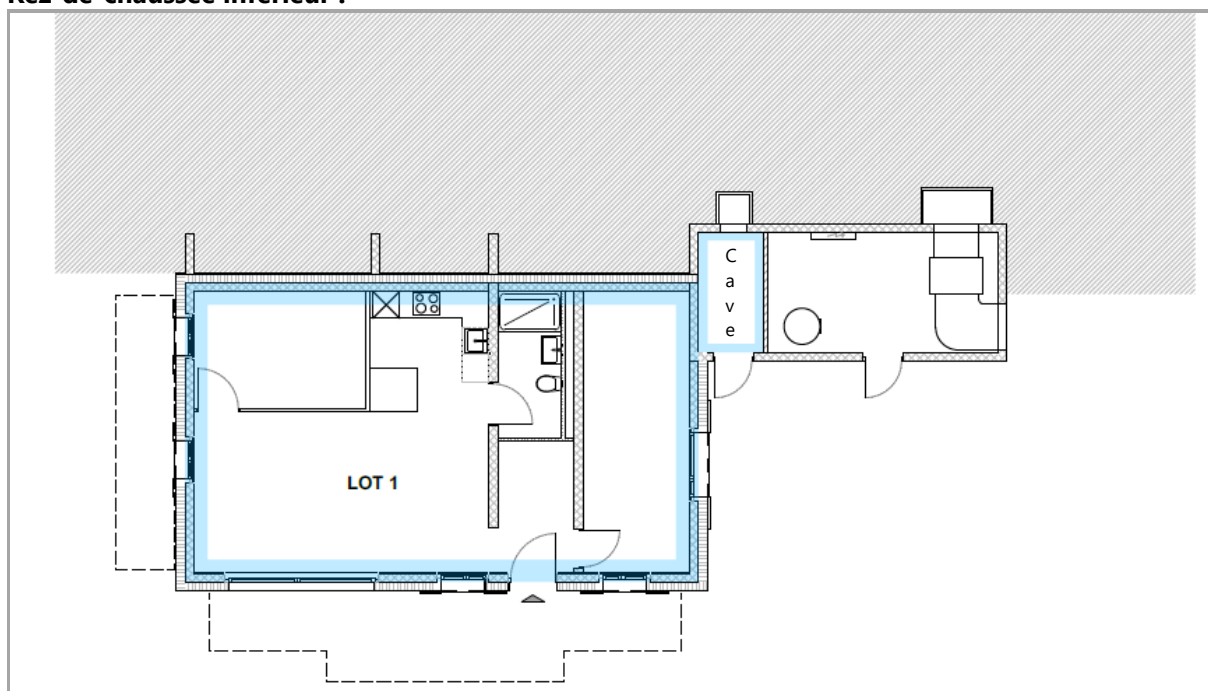
Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

## 8.7 Possibilités de développement

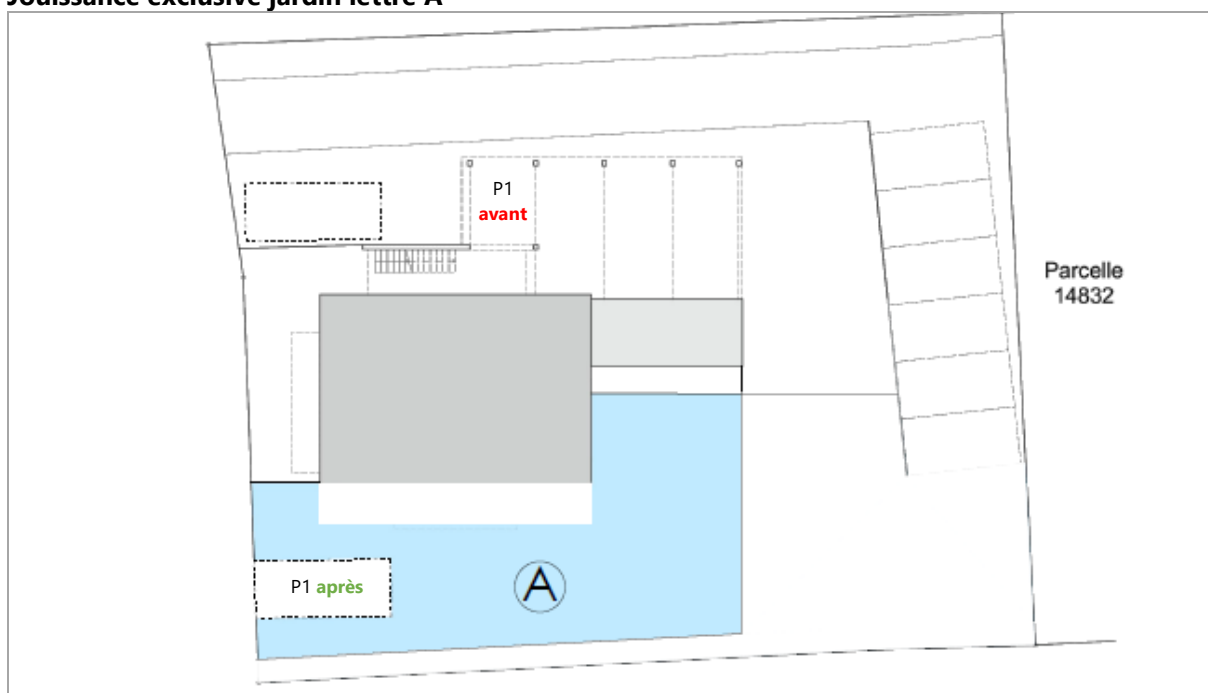
L'analyse des éventuelles possibilités de développement ne fait pas partie de notre mandat.

## 8.8 Plans PPE (projet)

Rez-de-chaussée inférieur :



### Jouissance exclusive jardin lettre A



\*à noter que la place de parc P1 fait également l'objet d'une modification et se trouvera conformément au plan ci-dessus.

## 8.9 Visite locale

### Extérieurs et environnement



Vue façade Est



Vue angle Sud-Ouest



Vue façade Nord



Vue façade Sud-Est



Accès au rez-inférieur



Accès places de parc

### Rez-inférieur | Appartement n°14 de 3.5 pièces



Hall d'entrée



Chambre





Espace cuisine



Séjour | Salle à manger



Salle de douche



Chambre

### Caves



Cave n°6 au rez-inférieur



Caves (voir remarque sous point 8.11)

### Éléments techniques



Pompe à chaleur



Boiler





Tableau électrique principal



Chauffage au sol



Fenêtre bois | Double vitrage



Porte-fenêtre | Store à lamelles en alu.

### 8.10 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux

Il ne nous est pas demandé d'établir un descriptif détaillé de l'état du bâtiment. Nous procédons toutefois à un descriptif sommaire des parties communes et privatives.

#### Parties communes :

Gros-œuvre en béton et maçonnerie, bardage pierre pour la partie inférieure et bois pour les parties supérieures, charpente en bois à deux pans, couvertures en ardoises naturelles, ferblanterie en cuivre. Production de chaleur par pompe à chaleur avec distribution au sol.

#### Partie privative :

Conformément au reportage photographique retranscrit sous point 8.9, l'objet du présent mandat est à l'état brut.

Selon les informations en notre possession, l'ensemble des équipements et installations sont tirés, seules les finitions sont manquantes. Nous précisons toutefois que nous n'avons pas analysé l'ensemble de ces informations, une réserve d'usage est émise à cet égard.

En vue de la finition de l'objet, il est encore précisé que les coûts pour chaque poste 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 précis.

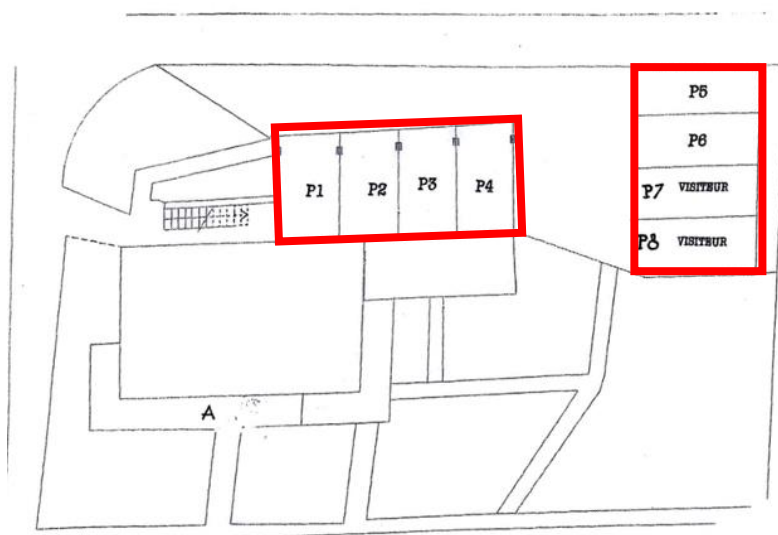
#### Remarque :

- Lors de la finition de l'installation électrique, un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué.

## 8.11 Droits réels

Type	Description
<b><u>Parcelle de base n° 11035 :</u></b>	
Mentions	Règlement d'administration et d'utilisation Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment Administrateur de la propriété par étage en faveur de Weyermann Alain André Roger <i>Il est précisé que le failli se trouve être l'administrateur de la PPE. Depuis la remise de l'ouvrage c'est l'un des copropriétaire M. Frédéric André qui se charge de cette tâche. Cas échéant, il y aura donc lieu d'entreprendre les démarches y relatives afin de mandater un nouvel administrateur et/ou de faire modifier cette mention au registre foncier.</i>
Servitudes	Passage à pied et pour tous véhicules à charge <i>Inscription considérée comme usuelle et sans impact sur la valeur.</i>  Utilisation de place de parc (P1 à P6) à charge Utilisation de place de parc / place visiteurs (P7 à P8) à charge <i>Inscriptions prises en considération pour l'objet du présent mandat.</i>
Charge foncière et annotation	Aucune
<b><u>Feuille PPE n° 15123 :</u></b>	
Mention	Résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale Restriction du droit d'aliéner (art. 30° al. 2 LPP)
Servitude	Utilisation de place de parc / place P1 en droit <i>Inscription prise en considération dans la valorisation du lot.</i>
Annotation	Saisies <i>Inscriptions sans incidence considérant le cadre du mandat.</i>
Charge foncière	Aucune
<b><u>Feuille PPE n° 15127 :</u></b>	
Servitude	Utilisation de place de parc / place 6 à charge de B-F Leyton/11035 <i>*Voir remarque ci-dessous après le tableau</i>
Annotations	Saisies <i>Inscriptions sans incidence considérant le cadre du mandat.</i>
Mention et Charge foncière	Aucune
<b>Places de parking</b>	L'acte constitutif initial de la propriété par étages (PPE) ainsi que les extraits du registre foncier renseignent sur les places de parc P1 à P6 et P7 à P8 (visiteurs), la place P1 étant rattaché au lot PPE n° 15123 et la place P6 au lot PPE n°15127.  Or, lors de notre inspection, il a été observé que seules les places de stationnement numérotées de 1 à 4 ont été aménagées. Les places de stationnement de 5 à 8 n'ont pas été aménagées.

### Plan de l'acte constitutif initial de la PPE :



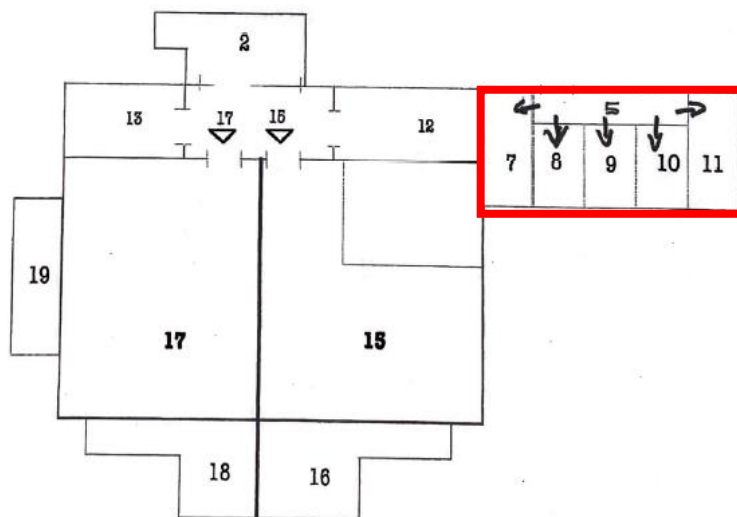
### Caves

Comme déjà mentionné, l'acte constitutif de la propriété par étages (PPE), ainsi que les plans annexés, prévoyaient la création de six caves, 7,8 et 9 constituant le lot PPE n° 15127 et 6,10,11 rattachées à différents lots pas le biais d'usage exclusif.

La cave n°6, intégrée au lot PPE n°15123 et située au rez-de-chaussée inférieur, est conforme aux attentes et ne soulève aucune difficulté.

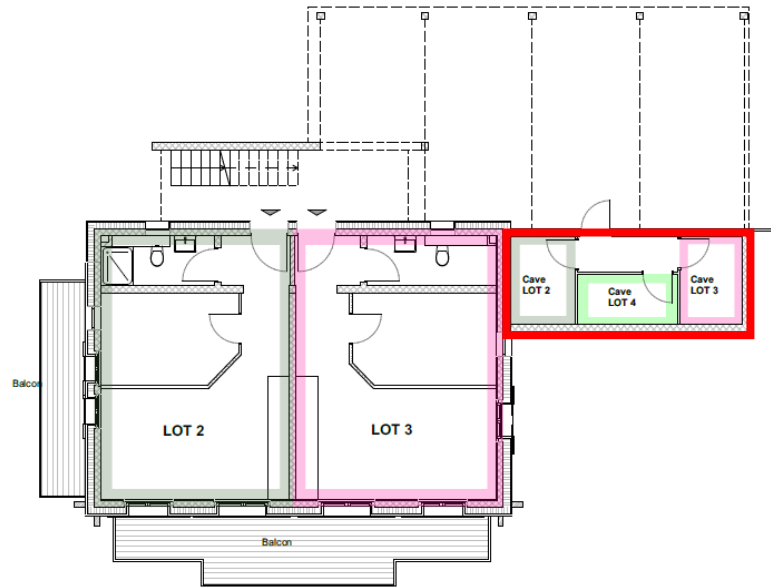
En revanche, les caves n°7, 8 et 9, rattachées au lot PPE n°15127, ne bénéficient pas de limites définies avec précision ou de preuve d'existence. En effet, les plans initiaux de la PPE, tels qu'indiqués dans l'acte constitutif, ne reflètent pas la configuration finale post-construction.

### Plan de l'acte constitutif de la PPE :



---

### Plan situation effective (projet PPE) :



Durant notre inspection, M. André en charge de l'administration de l'immeuble nous a signalé l'acquisition des caves par acte notarié comme stipulé dans le plan post-travaux représentant le plan du projet de modification PPE.

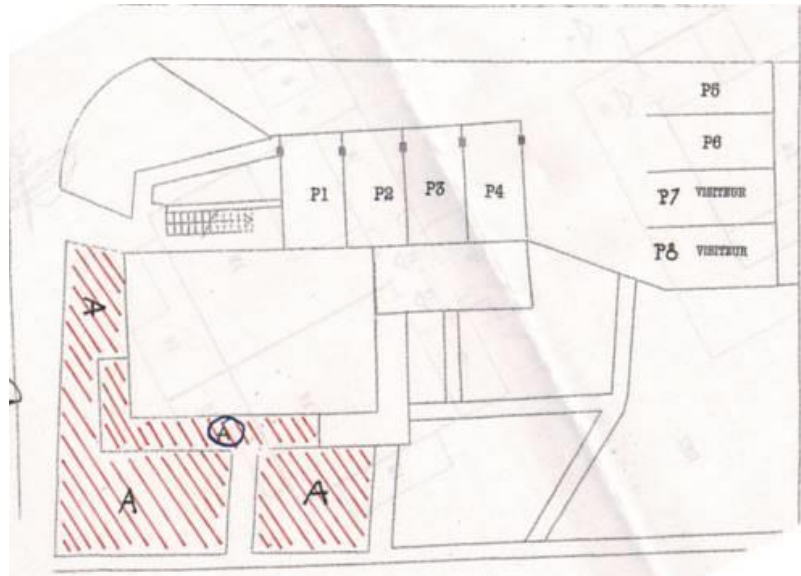
Face à cette situation ambiguë et comme déjà précédemment évoqué nous avons choisi de ne pas les valoriser.

---

### Pelouse « A »

L'acte constitutif de la PPE indique que « la pelouse privative indiquée sous lettre A du plan de situation est attribuée en jouissance exclusive à la PPE n°15123 ».

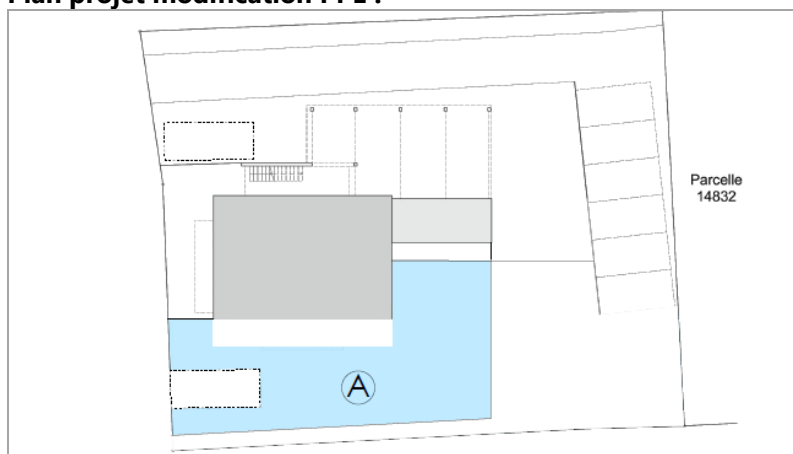
### Plan de l'acte constitutif de la PPE :



La délimitation de la pelouse fait également l'objet d'une modification. Considérant que la partie au Sud (bordure de route) est compensé au Nord, nous nous basons sur les plans du projet de modification de la PPE pour déterminer cette surface d'agrément.



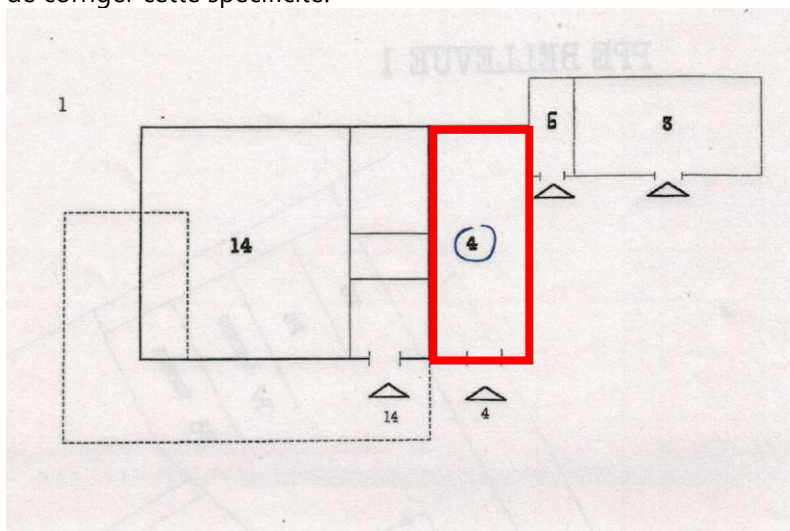
### Plan projet modification PPE :



À noter que l'ensemble des frais d'aménagements et d'entretien de cette zone privative sont à charge du bénéficiaire.

### Buanderie n° 4

À toutes fins utiles, nous précisons selon modification de l'acte PPE du 03.03.2020, le local buanderie n° 4 est attribuée en jouissance exclusive du lot PPE n° 15123 tout en restant partie commune de la PPE. Cet élément ne fait pas sens compte tenu du fait que cette partie a été intégrée dans le lot PPE n° 15123 comme chambre. Par conséquent, il conviendra lors de la nouvelle modification de la PPE de corriger cette spécificité.



### Remarque « feuillet PPE n° 15127 » :

Selon les démarches en cours il semblerait que ce lot PPE portant sur les caves n° 7, 8 et 9 (qui n'existent pas) soit voué à être radié. Cependant, nous soulignons, bien que les places de parc extérieures n° 5 et 6 n'ont pas été aménagées, qu'il y aurait lieu de tenir compte, le cas échéant, que la place de parc n° 6 soit rattachée audit lot. En effet, selon notre appréciation, la place pourrait faire l'objet d'un rattachement au lot PPE n° 15123 propre à l'appartement.

Au jour de l'établissement du présent rapport, aucun indice ne semble pouvoir valider notre sentiment. Tenant compte du fait que le lot PPE n° 15127 est possiblement voué à disparaître il ne nous paraît pas non plus pertinent de valoriser cette place de parc.

En l'état et à défaut de posséder les ressources et garanties suffisantes, nous ne retenons aucune valorisation à cet égard. Une réserve est toutefois émise.

## 9 Estimation

### 9.1 Méthodologie de l'expertise

L'expertise d'un lot de propriété collective se réfère généralement à un prix au m<sup>2</sup>. La valeur intrinsèque n'est pas décomposée par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage.

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

S'agissant d'un objet dont les qualités le destinent clairement à un usage propre, la valeur de rendement ne nous paraît pas pertinente. C'est pourquoi elle n'est pas établie dans la présente expertise. **A noter que l'appartement est destiné à être vendu à l'état brut, soit sans agencement ni finition. Le prix retenu dans nos calculs tient compte de cet état de fait.**

### 9.2 Valeur par lot

Pour une situation de cette qualité et compte tenu de la qualité de l'ensemble, le prix / m<sup>2</sup> pour un appartement livré brut estimé est de 5'100 CHF/m<sup>2</sup>.

Ce montant tient compte des éléments suivants :

- Surface
- Situation, accès et environnement
- Vue et orientation
- Qualité de construction
- Année de construction
- Affectation des locaux et distribution
- Surface d'agrément
- Place de parking
- Utilisation en résidence principale uniquement

Les paramètres suivants ont été pris en compte :

- La surface d'agrément (jardin-terrasse) d'env. 193 m<sup>2</sup> est prise en considération de manière forfaitaire pour un montant de 15'000 CHF ceci considérant l'aménagement actuel (gravier).
- La place de parking extérieur (P1) est prise en considération de manière forfaitaire pour un montant de 10'000 CHF.

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

#### Quote-parts et surfaces

	Quote-part 1 000	Surface brute (m2)	Balcon (m2)	Terrasse (m2)	Surface pondérée
Appartement	170.00	75.60	-	-	75.60

#### Vétusté des parties communes

Montant au fonds de rénovation	-	Vétusté des parties communes	-	Différentiel	-
--------------------------------	---	------------------------------	---	--------------	---

#### Valeur PPE

	CHF/m2 à neuf	Valeur par lot à neuf	Jardin forfaitaire	Place de parc	Diff. vétusté commune / fds	Vétusté du lot	Valeur par lot à ce jour
Appartement	5 100	<b>385 560</b>	15 000	10 000			<b>410 560</b>

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **410'000 CHF**.

## 10 Etude comparative

Considérant que l'objet est destiné à être vendu à l'état brut et que le niveau de finition choisi par un futur acquéreur peut fortement varier d'une personne à l'autre, nous considérons qu'il n'est pas pertinent de présenter une étude comparative dans le cas d'espèce.

## 11 Valeur vénale

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

**410'000 CHF**

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

## 12 Valeur de liquidation

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Dans le cas d'espèce, s'agissant d'une vente forcée, il est admis qu'un abattement dit de liquidation soit pris en compte afin de déterminer la valeur cible pertinente pour le jour des enchères. Un abattement de 20% est pris en considération, ceci compte tenu d'une part du segment dans lequel se trouve ce bien-fonds (habitation) et d'autre part de l'attrait moindre pour un appartement brut. Le prix arrondi ainsi retenu est de :

**330'000 CHF**

(410'000 CHF - 20%).

### 13 Validité de l'estimation et réserves

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

Martigny, le 6 août 2024



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



Danick Yerly  
Senior Consultant | Expert breveté | Expert CEI



### 13.1 Disclaimer légal

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

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

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

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

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