



# Rapport d'évaluation immobilière

**Mandant :** Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et  
Conthey, par M. Fabrice Rapalli, Préposé  
**Immeuble :** Rue des Billonnaires 7, 1957 Ardon  
**Type d'objet :** Appartement en PPE  
**Date de l'évaluation :** 04.12.2024



## 1 Résumé

<b>Type d'objet</b>	Appartement en PPE	<b>Adresse</b>	Rue des Billonnaires 7, 1957 Ardon
<b>Objectif du mandat</b>	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de poursuite.		
<b>Valeur de liquidation</b>	<b>165'000 CHF (pour une part de copropriété 1/2)</b>		
<b>Remarques</b>	Le présent rapport ne porte que sur la valeur d'une part de copropriété respectivement la part de copropriété n° 50501-1, propriété de M. Demir Metin.		

### Table des matières

1	Résumé.....	2	3.4	Aspects et risques juridiques .....	12
2	Description du mandat.....	3	3.4.1	Droits réels .....	12
2.1	Mandat .....	3	3.4.2	Inventaires de protection.....	13
2.2	Ethique et déontologie.....	4	3.4.3	Autres aspects et risques juridiques .....	13
2.3	Validité et réserves.....	4	3.5	Aspects et risques techniques .....	13
2.4	Sources d'informations.....	5	3.5.1	Descriptif technique et état général.....	13
3	Description de l'objet .....	6	3.5.2	Risques techniques .....	14
3.1	Description générale.....	6	4	Evaluation.....	17
3.1	Description lot(s).....	6	4.1	Méthodologie.....	17
3.2	Plans PPE.....	7	4.2	Valeur par lot.....	17
3.3	Aspects et risques situationnels.....	9	5	Conclusions.....	19
3.3.1	Situation.....	9	6	Annexes.....	20
3.3.2	Plan cadastral et plan d'affectation .....	10	6.1	Photographies.....	20
3.3.3	Autres enjeux situationnels .....	10	6.2	Extrait(s) du registre foncier.....	25



## 2 Description du mandat

### 2.1 Mandat

<b>Mandant</b>	Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, par M. Fabrice Rapalli, Préposé
<b>Propriétaires</b>	Mme Karahan Mehtap ½ et M. Demir Metin ½
<b>Mandataire</b>	READ conseil immobilier Sàrl Affiliations: <b>USPI</b> (Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier) / <b>SVIT</b> (Association suisse de l'économie immobilière)
<b>Experts</b>	Grégoire Crettaz   Expert breveté Affiliations: <b>CEI</b> (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / <b>SIV</b> (Association suisse des estimateurs immobiliers) / <b>MRICS-Evaluateur certifié</b> (Royal Institution of Chartered Surveyors) / Membre du collège d'experts du <b>Tribunal cantonal</b> valaisan.  Danick Yerly   Expert breveté Affiliations: <b>CEI</b> (Chambre suisse d'experts en Estimations Immobilières) / <b>SIV</b> (Association suisse des estimateurs immobiliers)
<b>Objectif</b>	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans la perspective d'une vente forcée.
<b>Contexte</b>	Poursuite.
<b>Définition de la valeur vénale</b>	« 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).
<b>Définition de la valeur de liquidation (vente forcée)</b>	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)
<b>Hypothèses spéciales</b>	--



## 2.2 Ethique et déontologie

<b>Compétences</b>	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).
<b>Indépendance</b>	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).
<b>Confidentialité et publication</b>	Le présent document a été établi exclusivement pour l'Office des Poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey, représenté par M. Fabrice Rapalli, Préposé, 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

<b>Validité</b>	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.
<b>Réserves légales</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>



<b>Portée du mandat et réserve</b>	<p>La délimitation du présent mandat restreint le champ de nos investigations et nous précisons que ces dernières ne portent pas sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques juridiques exhaustifs / Possibilités de développement</li> <li>• Descriptif technique détaillé / Risques économiques</li> </ul> <p>Ces éléments peuvent avoir un impact sur la valeur et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>
<b>Volatilité des marchés</b>	<p>Les évolutions macro-économiques (inflation, évolution des taux d'intérêts) combinées aux enjeux géopolitiques autour des conflits en cours entraînent une potentielle volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme.</p> <p>Dès lors, les conclusions du présent rapport sont valables à la date d'évaluation et un niveau de prudence plus élevé qu'habituellement doit être pris en considération. Les effets de cette situation sur les différents segments de marché doivent faire l'objet d'un suivi particulier et nous recommandons une mise à jour régulière de l'évaluation.</p>

## 2.4 Sources d'informations

Description	Date	Source	Remarque
Extraits du registre foncier	31.05.2024	Registre foncier informatisé	Extraits non légalisés
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	27.11.2024	Cadastre en ligne	
Plans de situation	27.11.2024	Mapsearch	
Police d'assurance	22.05.2019	AXA	
Plans et coupe	23.03.2006	Vogel architecture	
Acte constitutif de PPE et plans PPE	31.08.2006	Me Daniel Perruchoud	
Règlement d'administration	31.08.2006	PPE Billonnaires 7	
Comptes de PPE	2021-2023	Domicim	
PV des assemblées générales	2022-2023	Domicim	
Photos	20.11.2024	Visite	
Visite	20.11.2024	READ	En compagnie de Mme Karahan Mehtap, copropriétaire.

### 3 Description de l'objet

#### 3.1 Description générale

<b>Commune</b>	Ardon	<b>Adresse</b>	Rue des Billonnaires 7 1957 Ardon
<b>N° de parcelle et surface</b>	4523, de 2'145 m <sup>2</sup>	<b>Emprise des bâtiments</b>	522 m <sup>2</sup>
<b>Année de construction</b>	2007	<b>Dernières rénovations/transformations</b>	Parties communes : 2023 : Remplacement boiler et vase d'expansion
<b>Volume (SIA 416)</b>	Inconnu	<b>Valeur d'assurance</b>	5'275'000 CHF
<b>Montant au fonds de rénovation</b>	146'953 CHF (au 31.12.2023)	<b>Nombre de niveaux</b>	6

#### 3.1 Description lot(s)

<b>N° de PPE et millièmes (total 63/1000)</b>	50501, 63/1000	<b>Droit exclusif sur</b>	Appartement n° 17 au rez-de-chaussée et cave n° 13 au sous-sol et jouissance exclusive du jardin
<b>Charges annuelles PPE (moyenne sur 3 ans)</b>	4'378 CHF	<b>Dernières rénovations/transformations</b>	Parties privées : 2017 : peinture / rénovation carrelage terrasse
<b>Usage actuel</b>	Appartement de 4.5 pièces	<b>Etage</b>	Rez-de-chaussée
<b>Surface habitable brute</b>	Env. 110 m <sup>2</sup>	<b>Places de parc extérieures</b>	1 (P9) rattachée au lot PPE
<b>Surface de balcon</b>	--	<b>Place de parc intérieure / Box</b>	--
<b>Surface de terrasse</b>	12 m <sup>2</sup>	<b>Garages-box</b>	--
<b>Surface pondérée</b>	<b>116 m<sup>2</sup></b>	<b>Cave</b>	1

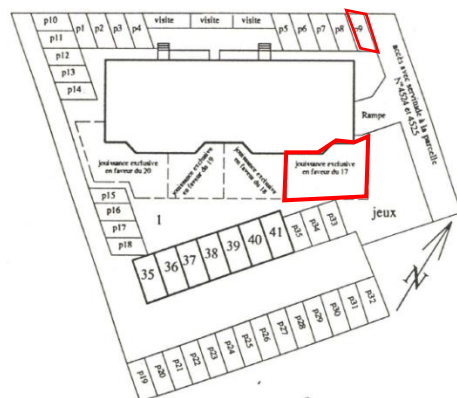


<b>Distribution</b>	Entrée, cuisine ouverte sur séjour et coin à manger, 3 chambres, salle de bains, salle de douche, terrasse couverte avec jardin.	
<b>Définitions</b>	Surface habitable brute	se compose de la somme de toutes les surfaces (y. c. les murs ou moitié des murs mitoyens) utilisables pour l'habitation ou le travail.
	Surface pondérée	est calculée conformément aux recommandations émises par les associations professionnelles, à savoir en additionnant à la surface habitable brute de l'appartement (selon l'usage en Valais) le 50% de la surface de la surface de la terrasse ; étant donné qu'elle s'étend sous l'ombre portée du balcon supérieur. La cave n'est pas prise en considération dans la surface.

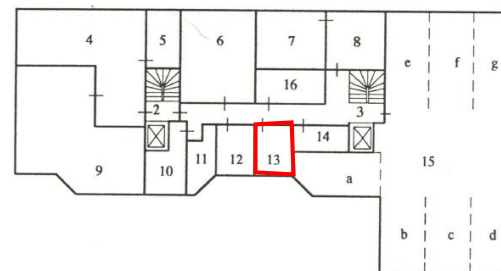
**Remarque :**

Les surfaces indiquées ci-dessus ont été reprises de la documentation remise et plausibilisées à l'aide des plans en notre possession. Aucune mesure spécifique n'a été prise sur place et une réserve est émise à cet égard.

**3.2 Plans PPE**

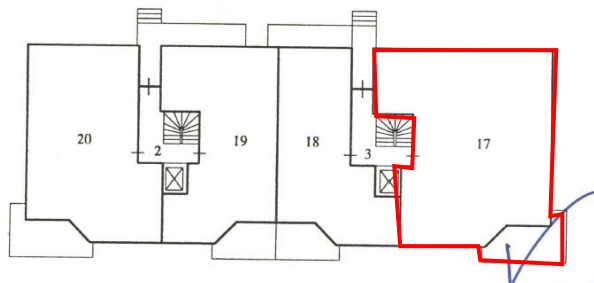


Extérieur | Place extérieure P9 | Jouissance du jardin

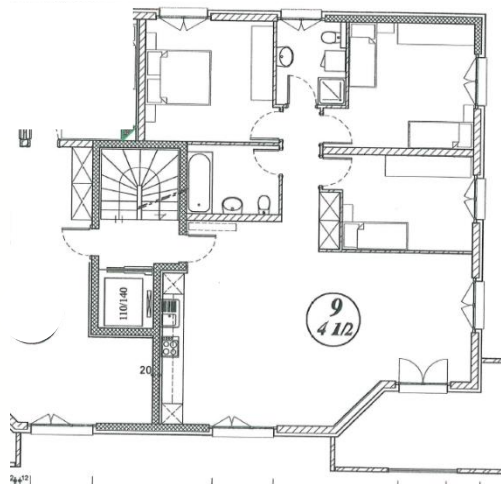


Sous-sol | Cave n° 13





Rez-de-chaussée | Appartement n° 17



Plan de l'appartement

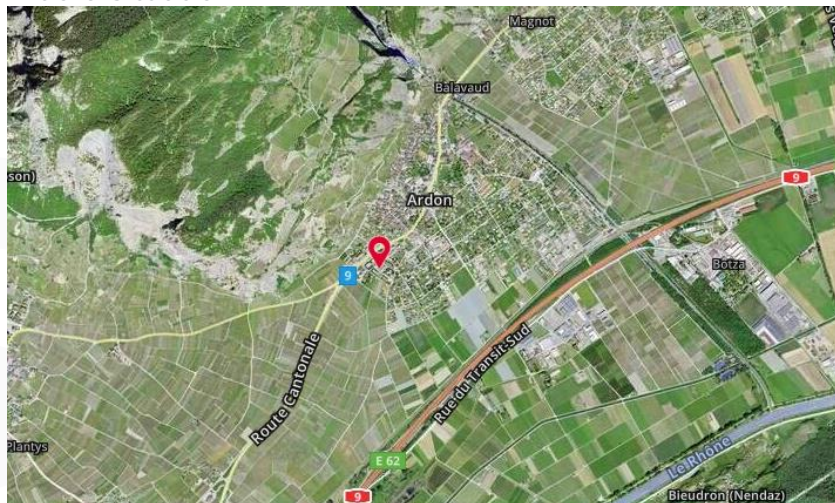




### 3.3 Aspects et risques situationnels

#### 3.3.1 Situation

##### Macro-situation

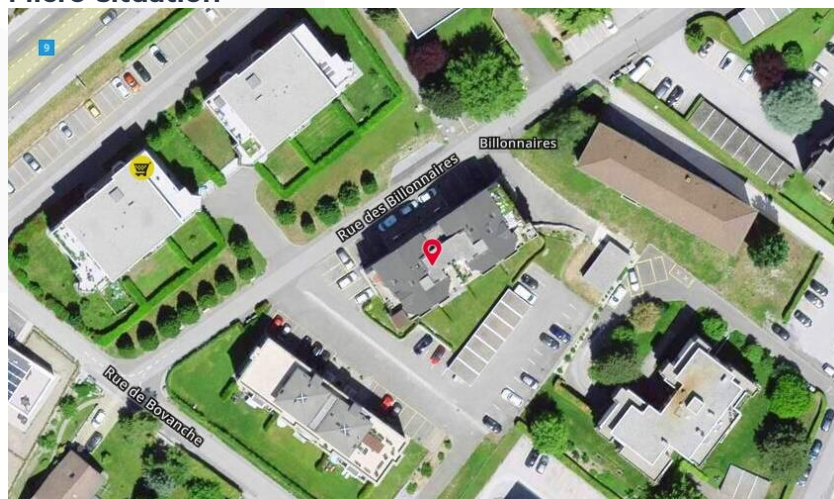


La commune d'Ardon (503 mètres d'altitude) compte 3'564 habitants (2023), 199 entreprises et 936 emplois (2021).

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

Les centres les plus proches en transport individuels sont Sion et Martigny, à équidistance, respectivement 18 minutes.

##### Micro-situation



<b>Quartier</b>	Immeubles résidentiels
<b>Vue</b>	Partiellement dégagée sur les montagnes environnantes
<b>Orientation</b>	Sud
<b>Relief</b>	Plat
<b>Accès</b>	Aisé, goudronné.
<b>Nuisances</b>	Résiduelles (sonores)

### 3.3.2 Plan cadastral et plan d'affectation



La parcelle est colloquée en zone d'habitations collectives 0.60.

### 3.3.3 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 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/m<sup>3</sup>), 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 6% (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

Néant.

### Dangers géologiques

Néant.

### Dangers d'avalanches

Néant.

### 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.



### 3.4 Aspects et risques juridiques

#### 3.4.1 Droits réels

<b>Mentions</b>	Bien-fonds n° 4523	Règlement d'administration et d'utilisation **Nom de l'administrateur d'une PPE (en faveur de Domicim) **Constitution d'une PPE avant la construction
	Part de copropr. n° 50501-1	Restriction du droit d'aliéner en faveur de SwissLife <i>Inscription sans impact sur la valeur.</i>
<b>Servitudes</b>	Bien-fonds n° 4523	Passage à pied et pour tous véhicules à charge Passage de conduites à charge <i>Inscriptions considérées comme usuelles et sans impact sur la valeur.</i>
		Utilisation de place de parc à charge <i>Inscription en faveur de la PPE n° 50501 prise en considération dans nos calculs.</i>
		Utilisation de place de parc à charge / Places n° 33 et n° 34 <i>Dites places sont rattachées par le biais de servitudes personnelles. Ces dernières ne sont dès lors pas valorisées dans le présent rapport étant admis que dites places pourraient ne pas suivre le sort de l'objet du présent mandat.</i>
<b>Annotations</b>	Part de copropr. n° 50501-1	Saisies Séquestre <i>Inscriptions sans incidence compte tenu du contexte du mandat.</i>
<b>Charges foncières</b>	Bien-fonds n° 4523	Aucune
	Part de copropr. n° 50501-1	



### 3.4.2 Inventaires de protection

<b>Monuments historiques et recensement architectural</b>	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.
<b>Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS)</b>	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.

### 3.4.3 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.

## 3.5 Aspects et risques techniques

### 3.5.1 Descriptif technique et état général

La description technique détaillée ne fait pas partie du mandat, toutefois, nous précisons que l'état général respectif de l'immeuble ainsi que du lot peut être qualifié de « moyen à bon ».

<b>Gros-œuvre</b>	Béton et maçonnerie	<b>Charpente</b>	Non inspectée
<b>Façades</b>	Crépi	<b>Couverture</b>	Non inspectée
<b>Fenêtres</b>	PVC / double vitrage isolant	<b>Ferblanterie</b>	Cuivre
<b>Stores (manuels)</b>	Lamelles en alu thermolaqué	<b>Ascenseur</b>	8 personnes / 630 kg
<b>Sols</b>	Parquet et carrelage	<b>Murs</b>	Crépi / Faïence
<b>Cuisine</b>	Standard	<b>Sanitaires</b>	Standard
<b>Chauffage</b>	Mazout (2007)	<b>Distribution de chauffage</b>	Au sol

### Remarque :

Nous précisons, sur la base des informations nous ayant été délivrées ainsi que de nos constatations effectuées sur place, que l'immeuble semble sain et ne présente aucuns défauts ou dégâts apparents.

L'appartement a bénéficié d'un rafraîchissement des peintures ainsi que d'une rénovation du carrelage de la terrasse en 2017. Pour le surplus, l'ensemble des équipements, installations et aménagements sont d'origines. Nous soulignons par ailleurs que les défauts suivants ont été observés durant notre visite :

- Absence du store à la porte fenêtre donnant accès à la terrasse
- Porte-fenêtre de la terrasse défectueuse
- Hotte de ventilation de la cuisine bruyante
- Ventilation de la salle de douche abimée
- Fissure de tassement dans une chambre ainsi que sur un mur et au sol de la salle de bains

**À cet effet, une provision de 10'000 CHF est retenue pour ces travaux. Par ailleurs, concernant les fissures, nous précisons que seule une expertise technique permettrait de valider les mesures à prendre afin de pallier ces défauts. Il s'agit ici uniquement d'une provision et une réserve est émise à cet égard. Nous recommandons toutefois d'entreprendre les démarches nécessaires afin d'éviter que ces problématiques ne prennent de l'amplitude avec le temps. Dite provision est additionnée à la vétusté du lot déterminée dans le calcul de la valeur sous point 4.2.**

### 3.5.2 Risques techniques

<b>Amiante</b>	<p>Des matériaux contenant de l'amiante ont été utilisés entre 1900 et 1990, principalement durant les années 1950 à 1980.</p> <p>Considérant la période de construction du bâtiment, tout risque y relatif est exclu.</p>
<b>Autres polluants du bâtiment</b>	<p>Selon la période de construction du bâtiment, des matériaux contenant d'autres polluants peuvent avoir été utilisés, comme par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les métaux lourds (peinture, éclairage, plomberie, ...),</li><li>• les PCB (joints, colle, ...),</li><li>• les HAP (bitume, colle, ...),</li><li>• les PCP (produits de préservation du bois),</li><li>• les FMA (fibres minérales artificielles).</li></ul> <p>Considérant la période de construction du bâtiment, le risque de présence de ces matériaux semble peu probable.</p>



<b>Insectes nuisibles et xylophages, champignons lignivores</b>	<p>Lors de la visite, nous n'avons pas détecté de signe de présence d'insectes qui se nourrissent de bois, ni de nuisibles ou encore de champignons lignivores (mérule), toutefois, notre mandat ne comprend pas de diagnostic spécifique visant à identifier ce risque et nous émettons dès lors une réserve à cet égard.</p>
<b>Installations électriques - OIBT</b>	<p>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). <b>Nous ne disposons pas d'informations à ce sujet et émettons donc une réserve à cet égard.</b></p>
<b>Législation sur l'énergie</b>	<p>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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'enveloppe du bâtiment</li> <li>• la part maximale d'énergies non renouvelables pour la production de chaleur</li> <li>• les installations techniques (chauffage, eau chaude, ventilation, climatisation, éclairage)</li> <li>• les piscines</li> </ul> <p>A relever que la nouvelle Loi cantonale valaisanne sur l'énergie et son ordonnance (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025) débouche sur les enjeux principaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation d'un chauffage utilisant des énergies renouvelables lors du remplacement des chaudières à gaz et à mazout (dérogation possible si isolation thermique correcte).</li> <li>• 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.</li> <li>• Pas d'obligation de remplacement d'un chauffage électrique décentralisé (radiateurs).</li> <li>• Pose de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques en cas de dépose de la couverture de la toiture d'un bâtiment existant.</li> <li>• A noter que de nombreux investissements résultants des nouvelles exigences pourront bénéficier d'aides financières fédérales, cantonales ou communales selon les travaux entrepris.</li> <li>• Dans des circonstances particulières, lorsqu'un investissement se révélera excessif, des dérogations seront possibles.</li> </ul>



## 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](http://www.cecb.ch))

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

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

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

## Normes incendie - AEAI

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

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

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

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





## 4 Evaluation

### 4.1 Méthodologie

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 par lot (approche par les coûts).

L'évaluation d'un lot de propriété collective se réfère usuellement à un prix au m<sup>2</sup>. Ce ratio est directement fixé en rapport à la surface de vente (surface pondérée) et comprend ainsi la quote-part de terrain, de construction et frais secondaires, d'aménagements extérieurs et enfin de la marge de profits et risques de l'entrepreneur. Cette valeur n'est pas décomposée par élément, ni par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage.

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

### 4.2 Valeur par lot

Pour une situation de cette qualité et compte tenu des caractéristiques de l'ensemble, le prix / m<sup>2</sup> à neuf moyen estimé est de 4'950 CHF/m<sup>2</sup>.

#### Éléments pris en compte dans le ratio

- Situation, accès et environnement
- Vue et orientation
- Qualité de construction
- Année de construction/rénovation
- Taille et typologie
- Affectation des locaux et distribution
- Parties communes
- Présence d'ascenseur



## Paramètres pris en compte

- La surface de terrasse est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit pour moitié de sa surface (*dérogation sous ombre portée du balcon supérieur*).
- La place de parc extérieure rattachée au lot est considérée forfaitairement à 12'000 CHF.
- Le jardin est admis forfaitairement à 5'000 CHF.
- Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes.
- La vétusté du(des) lot(s) retenue dans nos calculs se base sur les constatations faites lors de la visite et sur la documentation remise, et correspond aux besoins actuels (minimum) en travaux pour la remise en état (rénovation sans amélioration du standard de qualité).

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

Valeur par lot				Surface brute (m2)	Surface balcon (m2)	Surface terrasse (m2)	Surface pondérée (m2)	Ratio CHF/m2 ou CHF/unité	Valeur par lot à neuf (CHF)	Jardin forfaitaire (CHF)	Places de parc (CHF)	Diff. vétusté commun / fds rénov. Prorata o/oo (CHF)	Vétusté du lot (CHF)	Valeur par lot à ce jour arrondie (CHF)	
Lot	Typ.	Etage	Quote-part (1/1000)												
PPE n° 50501															
Appartement n° 17 + cave	4.5	Rez	63 o/oo	110.00	-	12.00	116.0	4 950	574 200	5 000	12 000	-11 532	-45 000	530 000	
<b>Vétusté des parties communes</b>												-330 000			
<b>./.</b> Montant au fond de rénovation												146 953			
<b>Différentiel à répercuter (si négatif)</b>												<b>-183 047</b>			
<b>Total (arrondi)</b>														<b>530 000</b>	

## Valeur de la part copropriété n° 50501-1

L'objet du présent mandat ne portant que sur une part de copropriété (1/2), la valeur de cette dernière se monte à 265'000 CHF.

Cette valeur est néanmoins théorique, car dans la pratique il est rare de rencontrer un acquéreur potentiel intéressé à acheter une part d'un appartement, ceci notamment en raison des difficultés potentielles qu'il pourrait rencontrer pour s'accorder avec les autres copropriétaires. De ce fait, nous considérons qu'un abattement de 30% doit être déduit sur la valeur précitée et considérons donc la valeur vénale de la part de copropriété à hauteur de **185'000 CHF** (265'000 CHF – 30 %).



## 5 Conclusions

<b>Objectif du mandat et contexte</b>	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de poursuite.
<b>Récapitulatif</b>	Valeur par lot (PPE) : 185'000 CHF
<b>Valeur vénale</b>	<p>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).</p> <p>La valeur vénale retenue correspond à la valeur de la part de copropriété du lot, soit :</p> <p><b>185'000 CHF</b></p>
<b>Valeur de liquidation</b>	<p>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 à la valeur vénale mentionnée ci-dessus qui tient notamment compte de l'affectation de l'objet, à savoir 10%, soit une valeur de liquidation arrondie de :</p> <p><b>165'000 CHF</b> (185'000 CHF – 10%)</p>
<b>Remarque</b>	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%).
<b>Rappel des hypothèses spéciales</b>	--
<b>Rappel de la portée du mandat</b>	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.
<b>Rappel des réserves</b>	Voir point 2.3.
<b>Date de l'évaluation</b>	04.12.2024

**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 Est



Vue angle Sud



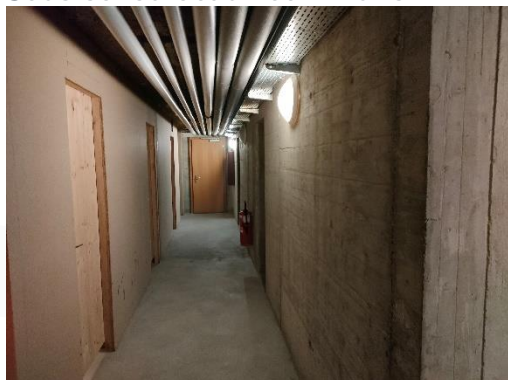
Vue angle Ouest



Vue angle Nord



**Intérieur**  
**Sous-sol et locaux communs**



Caves



Buanderie commune

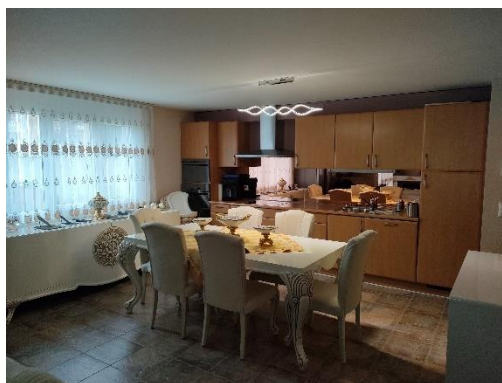


Palier | Ascenseur (8 personnes)

**Appartement**



Entrée



Coin à manger



Cuisine





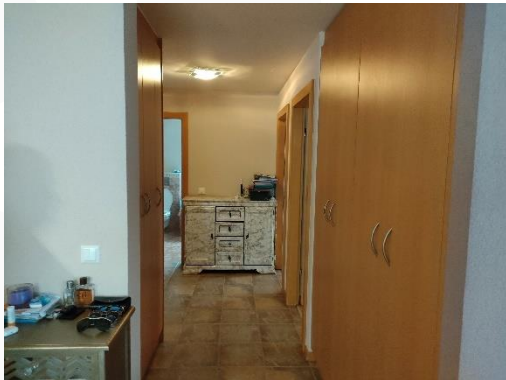
Séjour



Terrasse



Jardin privé



Distribution



Chambre



Chambre





Salle de bains



Chambre



Salle de douche (borgne)

### Eléments techniques



Chaudière à mazout | Boiler | Vase d'expansion



Tableau électrique secondaire



Porte-fenêtre PVC | Double vitrage



Store à lamelles en alu thermolaqué



Store manquant ! Défaut



Ventilation mécanique ! Défectueuse



Fissure murale



Fissure murale



## 6.2 Extrait(s) du registre foncier

Date d'impression: 31.05.2024  
Heure: 15.16  
Nom Prénom: Rapalli Fabrice

Date d'impression: 31.05.2024  
Heure: 15.14  
Nom Prénom: Rapalli Fabrice

### Extrait du registre foncier Propriété par étages Ardon / 50501 Cet extrait n'a aucun effet juridique !

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 6021 Ardon  
Tenue du registre foncier fédérale  
Numéro d'immeuble 50501  
Forme de registre foncier fédérale  
E-GRID CH707430285280  
Immeuble de base B-F Ardon/4523  
Quote-part 63/1000  
Droit exclusif sous-sol : cave No 13  
rez-de-chaussée entrée : appartement No 17

Observations RF  
Immeubles dépendants Aucun(e)  
Taxes bâtiments  
Taxes bien-fonds

#### Propriété

COP Ardon/50501-1 à 1/2  
COP Ardon/50501-2 à 1/2

#### Mentions

Aucun(e)

#### Servitudes

31.08.2006 12805 (D) Utilisation de place de parc v.PJ ID.2007/000069  
à charge de B-F Ardon/4523

#### Charges foncières

Aucun(e)

#### Annotations

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

#### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

#### Explications :

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

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

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

### Extrait du registre foncier Part de copropriété Ardon / 50501-1 Cet extrait n'a aucun effet juridique !

#### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 6021 Ardon  
Tenue du registre foncier fédérale  
Numéro d'immeuble 50501-1  
Forme de registre foncier fédérale  
E-GRID CH827351523054  
Immeuble de base PPE Ardon/50501  
Quote-part 1/2  
Observations RF  
Immeubles dépendants Aucun(e)  
Taxes bâtiments  
Taxes bien-fonds

#### Propriété

Propriété individuelle  
Demir Metin, 25.06.1972 de Ali, 13.07.2007 13139 Achat

#### Mentions

27.08.2007 13170 (C) Restriction du droit d'alléner (art. 30e al. 2 LPP)  
v.PJ sur part de Demir Metin ID.2007/001553  
en faveur de Société suisse d'Assurances générales  
sur la vie humaine SwissLife, Lausanne

#### Servitudes

Aucun(e)

#### Charges foncières

Aucun(e)

#### Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)  
12.12.2022 2022/10655/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Séquestres nos 406368-406369-406370-406371-406372-406435, Fr.12'000.00 ID.2022/005427  
en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey  
30.10.2023 2023/8271/0 (C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ / Ptes 408927-928-929-930-931-932 / Série 11, Fr.14'000.00 ID.2023/005830  
en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey  
04.12.2023 2023/9324/0 (C) Séquestre (art. 275ff LP) v.PJ / No 451946, Fr.70'000.00 ID.2023/006299  
en faveur de Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et Conthey

#### Droits de gage immobilier

13.07.2007 13140 Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 276'000.00, 1er rang, intérêt max. 12%, ID.2007/001191, Droit de gage collectif, avec Ardon/50501-2  
13.05.2011 14575 Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion  
Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 48'000.00, 2ème rang, intérêt max. 12%, ID.2011/000475, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage collectif, avec Ardon/50501-2  
Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion

#### Explications :

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

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

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

**Extrait du registre foncier Bien-fonds Ardon / 4523**  
 Cet extrait n'a aucun effet juridique !

**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	6021 Ardon
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	4523
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH658852743078
Surface	2'145 m², mensuration fédérale
Mutation	11.09.2009 2009/14970/0/Ardo 13896 Taxes et changement de nature Mut No 1730
Numéro(s) plan(s)	24
Part de surface grevée	
Nom local	Billonnaires
Couverture du sol	Bâtiment(s), 522 m² autre revêtement dur, 1'154 m² jardin, 469 m²
Bâtiments/Constructions	*habitation, No. bâtiment: 1, 397 m² *autre bâtiment, No. bâtiment: 2, 125 m²
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Aucun(e)
Taxes bâtiments	2'934'295.00
Taxes bien-fonds	73'035.00

**Propriétés**

PPE Ardon/50500 à 28/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50501 à 63/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50502 à 35/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50503 à 40/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50504 à 49/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50505 à 59/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50506 à 43/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50507 à 39/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50508 à 55/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50509 à 60/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50510 à 44/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50511 à 40/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50512 à 56/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50513 à 61/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50514 à 45/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50515 à 41/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50516 à 57/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50517 à 63/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50518 à 81/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50519 à 3/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50520 à 3/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50521 à 3/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50522 à 3/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50523 à 3/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50524 à 3/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE
PPE Ardon/50525 à 3/1'000	31.08.2006 12805	Constitution de PPE

**Mentions**

31.08.2006 12805	Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2007/00066	31.08.2006 12805
31.08.2006 12805	**Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment (art. 33c ORF) v.PJ ID.2007/00068	31.08.2006 12805
10.12.2007 12805	(C) **Nom de l'administrateur d'une PPE (art. 712q CC) v.PJ ID.2007/00067 en faveur de FONCIA Valais, succursale de FONCIA GECO Chablais SA, Sion (IDE: CHE-256.615.137)	31.08.2006 12805
13.06.2006 12726	(C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2006/001689 en faveur de B-F Ardon/4524 en faveur de B-F Ardon/4525	31.08.2006 12805
13.06.2006 12726	(C) Passage de conduites v.PJ ID.2006/001689 en faveur de B-F Ardon/4524 en faveur de B-F Ardon/4525	31.08.2006 12805
31.08.2006 12805	(C) Utilisation de place de parc v.PJ ID.2007/000069 en faveur de PPE Ardon/50501	31.08.2006 12805

**Servitudes**

13.06.2006 12726	(C) Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ ID.2006/001689 en faveur de B-F Ardon/4524 en faveur de B-F Ardon/4525	31.08.2006 12805
13.06.2006 12726	(C) Passage de conduites v.PJ ID.2006/001689 en faveur de B-F Ardon/4524 en faveur de B-F Ardon/4525	31.08.2006 12805
31.08.2006 12805	(C) Utilisation de place de parc v.PJ ID.2007/000069 en faveur de PPE Ardon/50501	31.08.2006 12805

en faveur de PPE Ardon/50502		
en faveur de PPE Ardon/50503		
en faveur de PPE Ardon/50504		
en faveur de PPE Ardon/50505		
en faveur de PPE Ardon/50506		
en faveur de PPE Ardon/50507		
en faveur de PPE Ardon/50508		
en faveur de PPE Ardon/50509		
en faveur de PPE Ardon/50510		
en faveur de PPE Ardon/50511		
en faveur de PPE Ardon/50512		
en faveur de PPE Ardon/50513		
en faveur de PPE Ardon/50514		
en faveur de PPE Ardon/50515		
en faveur de PPE Ardon/50516		
en faveur de PPE Ardon/50517		
en faveur de PPE Ardon/50518		
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place Nos 19		
ID.2007/000070		
en faveur de Delaloye Laurent Pascal, 18.06.1975 de	21.07.2009 2009/12029/0/Ardo 13858	Cession
Charles-Alphonse		
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 21		
ID.2007/001021		
en faveur de Kübler Rodolphe Gilbert Serge André,	16.09.2014 2014/8747/0	Cession
13.10.1975 de Gilbert		
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 24		
ID.2007/001022		
en faveur de Celik Hüseyin, 01.05.1973 de Hasan	20.06.2007 13102	Cession
en faveur de Demir Keveser, 20.02.1976 de Ali épse	20.06.2007 13102	Cession
de Hüseyin Celik		
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 33		
ID.2007/001522		
en faveur de Demir Metin, 25.06.1972 de Ali	13.07.2009 13139	Cession
en faveur de Karahan Mehtap, 13.09.1969 de	13.07.2009 13139	Cession
Mehmet Emin épse de Demir Metin		
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 23		
ID.2007/001548		
en faveur de Pires Lurdes Maria, 06.08.1959 de	08.08.2007 13161	Cession
Joaquin épse de Nunes Fernando		
en faveur de Nunes Fernando, 06.10.1954 de Antonio	08.08.2007 13161	Cession
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 34		
ID.2007/001549		
en faveur de Demir Metin, 25.06.1972 de Ali	08.08.2007 13163	Cession
en faveur de Karahan Mehtap, 13.09.1969 de	08.08.2007 13163	Cession
Mehmet Emin épse de Demir Metin		
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 22		
ID.2008/000883		
en faveur de Dos Santos Teixeira Ricardo,	16.02.2017 2017/1601/0	Cession
19.07.1989 de Baltazar		
en faveur de Batista Carvalho Teixeira Cláudia	16.02.2017 2017/1601/0	Cession
Marisa, 03.02.1991 de Carlos Alberto		
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / places n° 25 et		
26 ID.2008/001245		
en faveur de Pochon Sophie, 14.12.1975 de Jacques	27.09.2011 2011/10888/0/Ardo 14687	Cession
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / Place No 31		
ID.2008/001932		
en faveur de Aubert Christophe, 11.09.1969 de	09.06.2008 2008/7673/0/Ardo 13464	Cession
François Léon		
en faveur de Lomagno Béatrice, 20.01.1969 de Italo	09.06.2008 2008/7673/0/Ardo 13464	Cession
Giuseppe épse de Aubert Christophe		
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 27		
ID.2008/002341		
en faveur de Degumois Renée, 16.02.1957 de Rémy	19.01.2010 2010/940/0/Ardo 14030	Cession
en faveur de Gilbert Degumois		
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 29		
ID.2008/002818		
en faveur de Mori Fabienne, 16.03.1976 de Amedeo	17.09.2008 2008/12351/0/Ardo 13551	Achat
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place n°30		
ID.2009/000287		
en faveur de Kübler Rodolphe Gilbert Serge André,	16.09.2014 2014/8747/0	Cession
13.10.1975 de Gilbert		
(C) Utilisation de place de parc v.PJ / place Nos 20		



31.08.2006 12805	ID:2009/000446 en faveur de Delaloye Laurent Pascal, 18.06.1975 de Charles-Alphonse (C) Utilisation de place de parc v.PJ / place Nos 32	21.07.2009 2009/12029/0/Ardo 13859 Cession
31.08.2006 12805	ID:2009/000447 en faveur de Clémento Isabelle, 13.12.1950 de Antoine épouse de Guy Rard en faveur de Rard Guy André, 11.09.1943 de Paul (C) Utilisation de place de parc v.PJ / place Nos 35	21.01.2013 2013/774/0 Cession 21.01.2013 2013/774/0 Cession
31.08.2006 12805	ID:2009/000448 en faveur de Delaloye Raphaël Olivier, 30.05.1979 de Charles-Alphonse en faveur de Delaloye Virginia, 07.05.1981 de François épouse de Delaloye Raphaël Olivier (C) Utilisation de place de parc v.PJ / place No 28	21.07.2009 2009/12030/0/Ardo 13859 Cession 21.07.2009 2009/12030/0/Ardo 13859 Cession
	ID:2009/000479 en faveur de Kübler Rodolphe Gilbert Serge André, 13.10.1975 de Gilbert	16.09.2014 2014/8747/0 Cession

#### Charges foncières

Aucun(e)

#### Annotations

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

Aucun(e)

#### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

#### Explications :

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

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

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