



# LAURENT G

IMMOBILIER Sàrl



## Evaluation immobilière 'Avis de valeur'

### Bien-fonds :

Parts de PPE dans immeuble en PPE 'Beau Séjour'  
route des Bains 1  
1911 Ovronnaz

Soit : 1 studio n° 47 avec au 1er étage et cave n° 21 au sous-sol  
1 studio n° 48 avec balcon au 1er étage et cave n° 20 au sous-sol

Martigny, le 18 novembre 2024

- 1 Renseignements généraux
  - 1.1 Mandat
  - 1.2 Bien-fonds (parcelle de base)
  - 1.3 Bâtiment
  - 1.4 Valeur des parts de PPE
- 2 Evaluation qualitative sommaire générale
- 3 Evaluation qualitative sommaire des parcelles 11205 et 11214
- 4 Evaluation qualitative du bâtiment
- 5 Evaluation qualitative et valeur vénale de la part de PPE 14181
- 6 Evaluation qualitative et valeur vénale de la part de PPE 14182
- 7 Annexes

## 1 Renseignements généraux résumés :

### 1.1 Mandat

Mandant : Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont  
Avenue du Léman 29  
1920 Martigny

Propriétaire : Mr David Demann

Type de propriété : Propriété par étage

Mandataire : Laurent Guélat, expert en estimations immobilières avec brevet fédéral

Objet du mandat : - part de PPE 14181, parcelle de base 11205, soit studio n°47 au 1er étage, cave n° 21 au sous-sol  
- part de PPE 14182, parcelle de base 11205, soit studio n°48 au 1er étage, cave n° 20 au sous-sol

Motif de l'expertise : Evaluation de la valeur vénale des biens

Type d'expertise : Avis de valeur

Date de la visite sur place : 14.10.2024

Date déterminante de l'estimation : 19.11.2024

### 1.2 Estimation des valeurs

Valeur vénale de la part de PPE 14181 :	<b>Frs</b>	<b>95 000</b>
Valeur vénale de la part de PPE 14182 avec place de parc extérieure lettre I :	<b>Frs</b>	<b>100 000</b>

Martigny, le 18 novembre 2024



Laurent Guélat  
Expert en estimations immobilières avec brevet fédéral  
IMMOBILIER Sàrl  
info@laurent-g.ch  
www.laurent-g.ch

## 2 Evaluation qualitative générale

### 2.1 Situation générale et information sur la commune

Ovronnaz est une localité qui appartient à la commune de Leytron dans le canton du Valais en Suisse. Ovronnaz est à la fois une station thermale et une station de ski. Ovronnaz est située au pied de la chaîne des Muverans, à environ 10 km de Leytron et de l'autoroute A9. C'est la première station de la rive droite du Rhône, lorsque l'on monte en direction de Brigue.

En été, Ovronnaz est le point de départ de beaucoup de randonnées dont le Tour des Muverans et le tour du Grand Chavalard. Beaucoup de cabanes de montagne sont proches du sommet du télésiège: Lui d'Août (1957m), cabane Rambert (2580m), cabane du Fenestral (2453m), cabane de Sorniot (2064m) et cabane du Demècre (2361m).

La station possède un établissement thermal. Les Bains d'Ovronnaz sont ouverts toute l'année et sont constitués de deux piscines extérieures, une intérieure, un jacuzzi et un espace massage.

### 2.2 Situation du bien

Situation :	Bonne situation pour de la résidence secondaire
Environnement :	en bordure de la route principale, sans charme. Station-service au pied de l'immeuble
Orientation, ensoleillement, vue :	orientation Est
Place de parcs communales :	quelques places communales à proximité
Transports publics :	bus public à proximité (horaire variable selon les saisons)
Commerces :	Coop et commerces de proximité à env. 200m Restaurants à proximité
Remontées mécaniques :	à env. 650 m
Bains thermaux :	à env. 1 km

## 3 Evaluation qualitative des parcelles :

### 3.1 Parcelle 1 :

Adresse :	route des Bains 1	
NPA / Localité :	1911 Ovronnaz	
Parcelle n° :	11205	plan n° 2
Lieu-dit :	Ovronne	
Surface totale :	1230	m <sup>2</sup>
Surface en zone à bâtir	1230	m <sup>2</sup>
Zone selon RCC	zone mixte touristique et commercial, selon SIT Leytron	
Servitudes significatives :	charge: droit de superficie en faveur de Combustia SNC charge et droit : contiguïté avec parcelle 13719 droit : restriction d'affectation à charge de la parcelle 13719	

Annotations significatives : aucune  
Mentions significatives : aucune  
Charges foncières : aucune  
Coordonnées géographiques : 46°12'013.88' N 7°10'01.87" E  
Altitude : 1338 m  
Aménagements extérieurs : place  
Equipement de la parcelle :  
- eau - télé-réseau  
- eaux usées - téléphone  
- électricité  
Appréciation générale : - bonne situation, proche des remontées mécaniques, des commerces et à distance raisonnable des bains thermaux

### 3.2 Parcelle 2 :

Adresse : route des Bains 1  
NPA / Localité : 1911 Ovronnaz  
Parcelle n° : 11214 plan n° 2  
Lieu-dit : Ovronne  
Surface totale : 405 m<sup>2</sup>  
Surface en zone à bâtir : 405 m<sup>2</sup>  
Zone selon RCC : zone mixte touristique et commercial  
Fonds dépendant : constitution d'un fonds dépendant en 2007. Le fonds dominant est la parcelle 11205  
Utilisation : 10 places de parc attribuées individuellement aux appartements sis sur le fonds dominant 11205  
Servitudes significatives : charge: droit de superficie (station transformatrice) en faveur de SEIC SA  
charge: passage à pied et tous véhicules en faveur de SEIC SA  
Annotations significatives : aucune  
Mentions significatives : aucune  
Charges foncières : aucune  
Aménagements extérieurs : place

3.3 Remarque : - des places de parc extérieures attribuées individuellement sont à disposition des propriétaires et locataires de l'immeuble et se trouvent sur les parcelles 11205 et 11214. Malheureusement celles-ci sont souvent occupées par des tierces personnes, extérieures à l'immeuble

#### 4 Evaluation qualitative du bâtiment :

##### 4.1 Descriptif :

Adresse :	route des Bains 1, 1911 Ovronnaz
Affectation :	immeuble d'habitation, comprenant principalement des studios. Précédemment l'immeuble était utilisé comme hôtel. En 2007, les chambres ont été transformées en logements indépendants et une propriété par étage a été constituée. De fait les studios ont de petites surfaces habitables.
Date de construction :	estimée vers 1960 ou avant, transformation en 2007.
Organisation des surfaces et distribution:	immeuble comprenant 2 niveaux sur rez, combles partiellement habitables et sous-sol

##### 4.2 Qualité de construction et descriptif des matériaux :

qualité de construction moyenne. Les transformations effectuées en 2007 ont été faites avec des matériaux de moyenne voire faible qualité. Elles étaient principalement destinées à valoriser temporairement l'aspect esthétique. Finitions de mauvaise qualité, voire absentes.

##### 4.2.1 Gros-œuvre & agencement

Façades	murs extérieurs en pierres, béton armé, ou plots béton, revêtement crépis et lamages bois
Dalles / planchers	dalles à hourdis
Toiture	à pans, isolée, couverture tuiles fibrociment, type eternit
Ferblanterie	- acier galvanisé
Menuiserie/serrurerie :	- portes palières en bois - portes intérieures en bois - porte entrée en métal
Stores / volets:	- volets en bois
Vitrierie :	- verres triple vitrage, cadre PVC dans les logements. Verres double vitrage, cadre en bois dans le local commercial au rez

##### 4.2.2 Isolation

- probablement mixte, intérieure et extérieure

##### 4.2.3 Installations techniques

Ascenseur :	- absence d'ascenseur
Electricité	- date du dernier contrôle OIBT non-communicuée
Chauffage et eau chaude	- chaudière à mazout - distribution de chaleur par radiateurs muraux

##### 4.3 Qualité architecturale :

- immeuble sans charme particulier, construction simple de l'époque

- 4.4 Date dernières rénovations : - rafraîchissement de l'immeuble et transformation des chambres d'hôtel en appartements en 2007  
- mise en conformité de la citerne en 2014
- 4.5 Travaux de rénovation immeuble à prévoir ou prévus : - aucuns travaux urgents prévus
- 4.6 Etat général du bâtiment : - immeuble en moyen état
- 4.7 Charges d'immeubles y/c fonds de rénovation env.45'000 frs pour les exercices 2021 et 2022  
env.48'350 frs pour l'exercice 2023
- Charges d'immeubles hors fonds de rénovation env.35'000 frs pour les exercices 2021 et 2022  
env. 38'350 frs pour l'exercice 2023
- 4.8 Fonds de rénovation immeuble cotisation annuelle de Frs 10'000.--  
état du fonds de rénovation : env. 117'850 frs au 31.12.2023
- Fonds de rénovation buanderie état du fonds de rénovation buanderie : env. 7'468 frs au 31.12.2023
- 4.9 Droit de superficie en faveur de Combustia Sàrl - la société Combustia indemnise la PPE a raison de 3 centimes par litre de combustible vendu. Pour l'année 2020, un montant d'env. 7720 frs a été versé à la PPE et attribué au fonds de rénovation d'immeuble
- 4.10 Valeur à neuf d'assurances : env. Frs 2'679'000.-- , indice 1057.7, année 2022
- 4.11 Autres remarques : Amiante : - le bâtiment datant d'avant 1990, la présence d'amiante ne peut être exclue.  
- l'évaluation de la présence d'amiante et des coûts liés à son assainissement par un expert certifié ne fait pas partie du mandat d'estimation demandé.

## 5 Evaluation des parts de PPE :

information préliminaire : Un dégât d'eau a endommagé les parts de PPE 14181 et 14182, notamment au niveau des sols, murs et de la salle de bain de l'appartement n° 48, PPE 14182. Lors de la visite effectuée, les travaux de remise en état était encore en cours et portaient sur le remplacement des sols en parquet stratifié, du crépis mural dans les deux studios ainsi que du carrelage dans la salle de bain de l'appartement n° 48, PPE 14182

### 5.1 studio n°47, studio au 1er étage

**PPE n° 14181**

5.1.1 Part de PPE en 1000000 èmes : 23230/ 1000000 èmes

5.1.2 Distribution et :	séjour et cuisine	env.	11,9 m2
surfaces nettes	salle de bain	env.	2,9 m2
	<b>surfaces nettes</b>	<b>env.</b>	<b>14,8 m2</b>

5.1.3 Surface de plancher brute de l'appartement (SPB): env. 18,1 m2  
(rem: une épaisseur de murs de 34 cm max a été retenue pour le calcul de la surface brute)

Surface balcon : env. 1,3 m2

Surface de vente pondérée (SPB + 1/2 balcon) env. 18,5 m2

5.1.4 Matériaux et finitions

- parquet stratifié neuf dans la pièce avec kitchenette. Carrelage dans la salle de bain
- crépis mural neuf dans la pièce principale, carrelage mural dans la salle de bain
- verres triple vitrage, cadres PVC, année 2009
- petite kitchenette agencée avec plan travail inox, four, 2 plaques en fonte, frigidaire. Meubles et appareils électroménagers vétustes
- remarque : la hotte de ventilation n'est pas branchée et n'est pas opérationnelle
- salle de bain avec douche, lavabo et wc, état moyen
- radiateurs muraux avec vanne thermostatique
- porte sans fermeture tri-bloc

5.1.5 Annexe (s) :

- l'appartement dispose d'un petit balcon d'env. 1.30 m2, accessible depuis la salle de bain
- cave n° 21 au sous-sol, très petite, env. 142cm x 84cm = env. 1,2m2
- selon règlement d'administration et de PPE, le studio ne dispose d'aucune place de parc extérieure
- accès aux appartements 47 et 48 par un petit hall d'entrée commun, fermé, à disposition exclusive des 2 logements

5.1.6 Etat général appartement :

- appartement en bon état au niveau de la pièce principale (lorsque les travaux seront terminés). Electroménager (frigidaire, cuisinière et hotte de ventilation) probablement à remplacer à court terme. Salle de bain en moyen état. N'a pas subi de dommages suite au dernier dégât d'eau et n'a pas été rénovée

5.1.7 Charges d'immeubles et fonds de rénovation : Frs 890 de charges d'immeuble + 232 frs de participation au fonds de rénovation pour l'année 2023, selon 1000000èmes de PPE, soit env. 1122 frs /an





- 5.1.8 Contrôle OIBT : - aucune information quant à la date du dernier contrôle OIBT.  
Contrôle OIBT de l'appartement à prévoir
- 5.1.9 Locataire : - studio actuellement libre de bail, car en rénovation. Sera probablement loué pour la saison.  
- montant estimé du Frs 550/mois, charges PPE comprises. Frais de loyer (selon infos consommation d'eau, d'électricité, communiquées par la d'assainissement et taxes voirie, eau, électricité gérance) : également comprises
- 5.1.10 Orientation / vue : - le studio se situe au-dessus d'une station-service Combustia, ce qui peut engendrer des nuisances à n'importe quelle moment  
- le studio est orienté sud/ouest  
- dégagement et vue moyenne

## 5.2 Valeur de l'appartement n°47, PPE 14181

### a) Valeur à neuf

Appartement studio :

SBP de l'appartement y/c demi-surface du balcon:

18,5 m2 au prix à neuf de Frs 4 600 = Frs 85 253

remarque : la valeur estimée au m2 tient compte du prix du terrain, des matériaux utilisés lors de la construction et de la rénovation ainsi que de la situation en zone touristique

### b) Vétusté

La vétusté sur un bien d'un âge moyen de 27 ans, en moyen état est estimée, selon USECE, à env. 20% Frs -17 051

Remarque : La vétusté calculée tient compte de l'âge économique moyen du bien, de son état d'entretien et de sa durée de vie estimée. Elle se calcule sur l'immeuble et l'appartement. Elle tient de la réfection des murs et des sols suite aux dégâts d'eau

Valeur intrinsèque du studio : Frs 68 203

### c) Valeur de rendement estimée de l'appartement :

Loyer mensuel selon infos communiquées, charges comprises y/c eau et électricité Frs 550

Revenu locatif annuel de: Frs 6 600

./. Charge de PPE estimée pour l'appartement par année : env. Frs -1 125

./. Participation propriétaire consommation eau et électricité studio par année (charges estimées à frs 50/mois) : env. Frs -600

#### Réserve locative

(le loyer correspond au loyer selon prix du marché actuel communiqué par l'administrateur, charges comprises)

Frs 0 Frs 0

> en l'état, il n'a pas été tenu compte d'une éventuelle réserve locative

Rendement net annuel en francs Frs 4 875

Taux de rendement net estimé pour un bien de type 'petit studio' avec risque de vacance plus élevé, dans le marché actuel : 4,7%

Valeur de rendement estimée à: Frs 103 723

### d) Valeur pondérée entre valeur intrinsèque et valeur de rendement :

Frs 94 843

La pondération tient compte de l'âge de l'immeuble, de sa conception et de son utilisation générale et de l'intérêt qu'il peut avoir, soit pour y habiter, soit dans un but de rendement. Le coefficient 3 sur la valeur de rendement a été retenu

### e) Place de parc :

Frs 0

l'appartement ne dispose pas de place de parc selon règlement d'utilisation :

### f) Valeur vénale du studio n° 47 :

Frs 94 843

arrondie à Frs 95 000

## 6 Evaluation de la part de PPE 14182 :

### 6.1 studio n°48, studio au 1er étage

**PPE n° 14182**

6.1.1 Part de PPE en 1000000 èmes :	29770/ 1000000 èmes		
6.1.2 Distribution et surfaces nettes :	séjour et cuisine	env.	11,5 m2
	salle de bain	env.	2,9 m2
	<b>surfaces nettes</b>	<b>env.</b>	<b>14,4 m2</b>
6.1.3 Surface de plancher brute de l'appartement (SPB): (rem: une épaisseur de murs de 34 cm max a été retenue pour le calcul de la surface brute)		env.	17,7 m2
Surface balcon :		env.	7,5 m2
Surface de vente pondérée (SPB + 1/2 balcon)		env.	20,2 m2
6.1.4 Matériaux et finitions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parquet stratifié ancien dans la pièce avec kitchenette. Carrelage dans la salle de bain</li> <li>- crépis mural ancien dans la pièce principale, carrelage mural neuf dans la salle de bain</li> <li>- verres triple vitrage, cadres PVC, année 2009</li> <li>- petite kitchenette agencée avec plan travail inox, four, 2 plaques en fonte, frigidaire. Meubles et appareils électroménagers vétustes, datant probablement d'avant 2007.</li> <li style="padding-left: 40px;">remarque : la hotte de ventilation n'est pas branchée et n'est pas opérationnelle</li> <li>- salle de bain avec douche, lavabo et wc, neuf</li> <li>- radiateurs muraux avec vanne thermostatique</li> <li>- porte sans fermeture tri-bloc</li> </ul>		
6.1.5 Annexe (s) :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'appartement dispose d'un beau balcon d'env. 7,5m2, accessible depuis la chambre</li> <li>- cave n° 20 au sous-sol, très petite, env. 142 cm x 84 cm = env. 1,2 m2</li> <li>- selon règlement d'administration et de PPE, le studio dispose d'une place de parc extérieure, lettre I</li> <li>- accès aux appartements 47 et 48 par un petit hall d'entrée commun, fermé, à disposition exclusive des 2 logements</li> </ul>		
6.1.6 Etat général appartement :	- appartement en bon état à l'exception de la kitchenette et de l'électroménager		
6.1.7 Charges d'immeubles et fonds de rénovation :	Frs 1141 de charges d'immeuble + 297 frs de participation au fonds de rénovation pour l'année 2023, selon 1000000èmes de PPE, soit env. 1438 frs /an		
6.1.8 Contrôle OIBT :	- aucune information quant à la date du dernier contrôle OIBT. Contrôle OIBT de l'appartement à prévoir		

6.1.9 Locataire :

- studio actuellement libre de bail, car en rénovation. Sera probablement loué pour la saison.

- montant estimé du Frs 550/mois, charges PPE comprises. Frais de loyer (selon infos consommation d'eau, d'électricité, communiquées par la d'assainissement et taxes voirie, eau, électricité gérance) : également comprises

6.1.10 Orientation / vue :

- le studio est orienté Est

- bon dégagement et vue depuis le balcon

## 6.2 Valeur de l'appartement n°48, PPE 14182

### a) Valeur à neuf

Appartement studio :

SBP de l'appartement y/c demi-surface du balcon:

20,2 m2 au prix à neuf de Frs 4 700 = Frs 94 940

remarque : la valeur estimée au m2 tient compte du prix du terrain, des matériaux utilisés lors de la construction et de la rénovation ainsi que de la situation en zone touristique

### b) Vétusté

La vétusté sur un bien d'un âge moyen de 28 ans, en moyen état est estimée, selon USECE, à env. 21% Frs -19 937

Remarque : La vétusté calculée tient compte de l'âge économique moyen du bien, de son état d'entretien et de sa durée de vie estimée. Elle se calcule sur l'immeuble et l'appartement. Elle tient de la réfection des murs et des sols suite aux dégâts d'eau

Valeur intrinsèque du studio : Frs 75 003

### c) Valeur de rendement estimée de l'appartement :

Loyer mensuel selon infos communiquées, charges comprises y/c eau et électricité Frs 550

Revenu locatif annuel de: Frs 6 600

./. Charge de PPE estimée pour l'appartement par année : env. Frs -1 440

./. Participation propriétaire consommation eau et électricité studio par année (charges estimées à frs 50/mois) : env. Frs -600

#### Réserve locative

(le loyer correspond au loyer selon prix du marché actuel communiqué par l'administrateur, charges comprises)

Frs 0 Frs 0

> en l'état, il n'a pas été tenu compte d'une éventuelle réserve locative

Rendement net annuel en francs Frs 4 560

Taux de rendement net estimé pour un bien de type 'petit studio' avec risque de vacance plus élevé, dans le marché actuel : 4,7%

Valeur de rendement estimée à: Frs 97 021

### d) Valeur pondérée entre valeur intrinsèque et valeur de rendement :

La pondération tient compte de l'âge de l'immeuble, de sa conception et de son utilisation générale et de l'intérêt qu'il peut avoir, soit pour y habiter, soit dans un but de rendement. Le coefficient 3 sur la valeur de rendement a été retenu

Frs 91 517

### e) valeur de la place de parc extérieure lettre I :

(voir remarque concernant la difficulté d'en disposer)

Frs 8 000

### f) Valeur vénale du studio n° 48 et de la place de parc lettre I :

Frs 99 517

arrondie à Frs 100 000



## 7 Remarque et annexes :

### 7.1 Extrait de registre foncier

- parcelles de base 11205 et 11214
- part de ppe 14181
- part de ppe 14182

### 7.2 Plans

- plan vue aérienne parcelle
- plan cadastral et de zone
- croquis des appartements
- plan d'attribution des places de parc et extrait règlement d'administration

### 7.3 Photos

- photos immeuble et appartements

### 7.4 Comptes de PPE 2022 et 2023 et rapport de gestion

### 7.5 Police d'assurances bâtiment

# Extrait du registre foncier Propriété par étages Leytron / 14181

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6135 Leytron
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	14181
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH869752304297
Immeuble de base	B-F Leytron/11205
Quote-part	23'230/1'000'000
Droit exclusif	1er étage : studio no 47 sous-sol : cave no 21

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

## Propriété

Propriété individuelle	
Demann David, 27.09.1964 de Paul;	30.09.2015 2015/7155/0 Achat

## Mentions

Aucun(e)

## Servitudes

Aucun(e)

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

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

14.08.2023 2023/4644/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ, Fr.12'800.00 ID.2023/002322 en faveur de Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, Martigny
19.09.2023 2023/5367/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ, Fr.4'100.00 ID.2023/002655 en faveur de Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, Martigny
12.08.2024 2024/4776/0	(C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORFI) v.PJ, Fr.254'000.00 ID.2024/002280 en faveur de Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, Martigny

## Droits de gage immobilier

23.11.2015 2015/8598/0	Cédule hypothécaire de registre, Fr. 100'000.00, 1er rang, Intérêt max. 15.01.2019 2019/281/0 Report 12%, ID.2015/002176, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE- 105.845.241)
------------------------	---

## 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
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 Propriété par étages Leytron / 14182

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6135 Leytron
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	14182
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH769952300418
Immeuble de base	B-F Leytron/11205
Quote-part	29'770/1'000'000
Droit exclusif	1er étage : studio et balcon no 48 sous-sol : cave no 20

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

## Propriété

Propriété individuelle	
Demann David, 27.09.1964 de Paul,	22.03.2016 2016/2142/0 Achat

## Mentions

Aucun(e)

## Servitudes

Aucun(e)

## Charges foncières

Aucun(e)

## Annotations

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

14.08.2023 2023/4644/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ, Fr.12'800.00 ID.2023/002322 en faveur de Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, Martigny
19.09.2023 2023/5367/0	(C) Saisie (art. 101 LP) v.PJ, Fr.4'100.00 ID.2023/002655 en faveur de Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, Martigny
12.08.2024 2024/4776/0	(C) Poursuite en réalisation de gage (art. 90 ORF) v.PJ, Fr.254'000.00 ID.2024/002280 en faveur de Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, Martigny

## Droits de gage immobilier

23.02.2010 2010/1460/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 176'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2010/000464, Droit de gage individuel	15.01.2019 2019/281/0 Report
	Porteur : Banque Cantonale du Valais, Sion (IDE: CHE-105.845.241)	30.06.2016 2016/4669/0 Inscription

## 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
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 Leytron / 11205

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

## Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6135 Leytron
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	11205
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH635297304155
Surface	1'230 m <sup>2</sup> , mensuration fédérale
Mutation	06.12.2013 2013/8881/0 Taxes
Numéro(s) plan(s):	2
Part de surface grevée	
Nom local	Ovronne
Couverture du sol	Bâtiment(s), 366 m <sup>2</sup> place, 864 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	hôtel, b), 276 m <sup>2</sup> * couvert, a), 17 m <sup>2</sup> * annexe, c), 6 m <sup>2</sup> garage, f), 17 m <sup>2</sup> * couvert, e), 50 m <sup>2</sup>
Observations MO	
Observations RF	
Immeubles dépendants	Leytron/11214 Quote-part inconnue
Taxes bâtiments	1'152'560.00
Taxes bien-fonds	73'800.00

## Propriété

PPE Leytron/14177 à 65'837/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14180 à 155'773/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14181 à 23'230/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14182 à 29'770/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14183 à 20'600/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14184 à 30'220/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14185 à 23'010/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14186 à 29'700/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14187 à 23'010/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14188 à 26'620/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14189 à 26'540/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14190 à 26'840/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14191 à 32'180/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14192 à 25'790/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14193 à 30'220/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14194 à 23'010/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14195 à 29'700/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14196 à 23'010/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14197 à 26'620/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14198 à 26'540/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14199 à 53'520/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14200 à 51'560/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
PPE Leytron/14201 à 36'310/1'000'000	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE
PPE Leytron/14202 à 58'170/1'000'000	15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE
	18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE

PPE Leytron/14203 à 52°09'01"000'000

PPE Leytron/15131 à 30°59'01"000'000  
PPE Leytron/15132 à 14°43'01"000'000  
PPE Leytron/15133 à 5°11'01"000'000

15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE  
18.01.2007 2007/462/0 Constitution de PPE  
15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE  
15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE  
15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE  
15.01.2019 2019/281/0 Modification de PPE

### Mentions

18.01.2007 2007/462/0

Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 07.03.2011 2011/1677/0 Modification 3 CC) v.PJ ID.2007/000595

15.01.2019 2019/281/0 Modification

18.01.2007 2007/462/0

\*\*Constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment (art. 33c ORF) v.PJ ID.2007/000596  
(C) \*\*Nom de l'administrateur d'une PPE (art. 712q CC) v.PJ ID.2007/000597

18.01.2007 2007/462/0

en faveur de Brigitte Roduit, Eurolocation, Leytron 29.04.2013 2013/2905/0 Inscription (IDE: CHE-265.822.652)

### Servitudes

16.11.1993 22098

(C) Droit de superficie v.PJ ID.2005/002304 en faveur de SNC Combustia Micheloud & Udrisard, 12.08.2003 2003/5783/0 Report Sion

12.08.2003 2003/5783/0

(C) Contiguïté v.PJ ID.2005/002303 en faveur de B-F Leytron/13719

12.08.2003 2003/5783/0

en faveur de Leytron, la Commune, Leytron

12.08.2003 2003/5783/0

(D) Contiguïté v.PJ ID.2005/002303 à charge de B-F Leytron/13719

(D) Restriction d'affectation v.PJ ID.2005/002306 à charge de B-F Leytron/13719

### Charges foncières

Aucun(e)

### Annotations

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

Aucun(e)

### Droits de gage immobilier

Aucun(e)

### 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

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, Affaire 2022/7897/0 du 30.11.2022 07:00**

Bien-fonds Leytron / 11214

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

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

**Etat descriptif de l'immeuble:**

Commune: 6135 Leytron  
No immeuble: 11214  
E-GRID: CH 99528 40730 52  
Parcelle de dépendance:  
Adresse\*: Ovronne  
No plan\*: 2  
No parcelle\*: Selon le registre foncier  
Surface\*: 405 m2, mensuration fédérale  
Mutation\*:  
Genre de culture\*: place, 392 m2  
Bâtiments\*: transformateur, 13 m2  
Mentions de la mens. officielle\*:  
Taxes bâtiments\*: CHF 0.-  
Taxes bien-fonds\*: CHF 23'520.-  
Observations\*:

**Propriété:**

B-F Leytron/11205 sur inconnue (Fonds dominant)

18.01.2007 2007/462/0 Constitution de fonds dépendant

**Mentions:**

18.01.2007 2007/462/0      Règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 CC) v.PJ ID.2007/000579  
EREID: CH9774000000106042675

**Servitudes:**

26.06.2000 2000/3763/0	(C)	<b>Passage de conduites v.PJ / câbles BT</b> ID.2005/002097 EREID: CH9774000000108180579 en faveur de SEIC Service Electrique Intercommunal S.A., Vernayaz (IDE: CHE-105.901.230)	03.12.2002 2002/7487/0 Report
26.06.2000 2000/3763/0	(C)	<b>Droit de superficie v.PJ / station transformatrice</b> ID.2005/002098 EREID: CH9774000000108176483 en faveur de SEIC Service Electrique Intercommunal S.A., Vernayaz (IDE: CHE-105.901.230)	03.12.2002 2002/7487/0 Report
26.06.2000 2000/3763/0	(C)	<b>Passage à pied et pour tous véhicules v.PJ</b> ID.2005/002099 EREID: CH9774000000108223577 en faveur de SEIC Service Electrique Intercommunal S.A., Vernayaz (IDE: CHE-105.901.230)	03.12.2002 2002/7487/0 Report

**Charges foncières:**

Aucune



## Extrait du registre foncier, Affaire 2022/7897/0 du 30.11.2022 07:00

Bien-fonds Leytron / 11214

Tenue du registre foncier: fédérale  
Mensuration officielle: fédérale

Forme de registre foncier: fédérale

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

---

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

Aucune

---

**Droits de gages immobiliers:**

Aucun

---

Affaires en suspens:

Affaires du journal jusqu'au 06 décembre 2022: Aucune

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

Extrait du registre provisoire



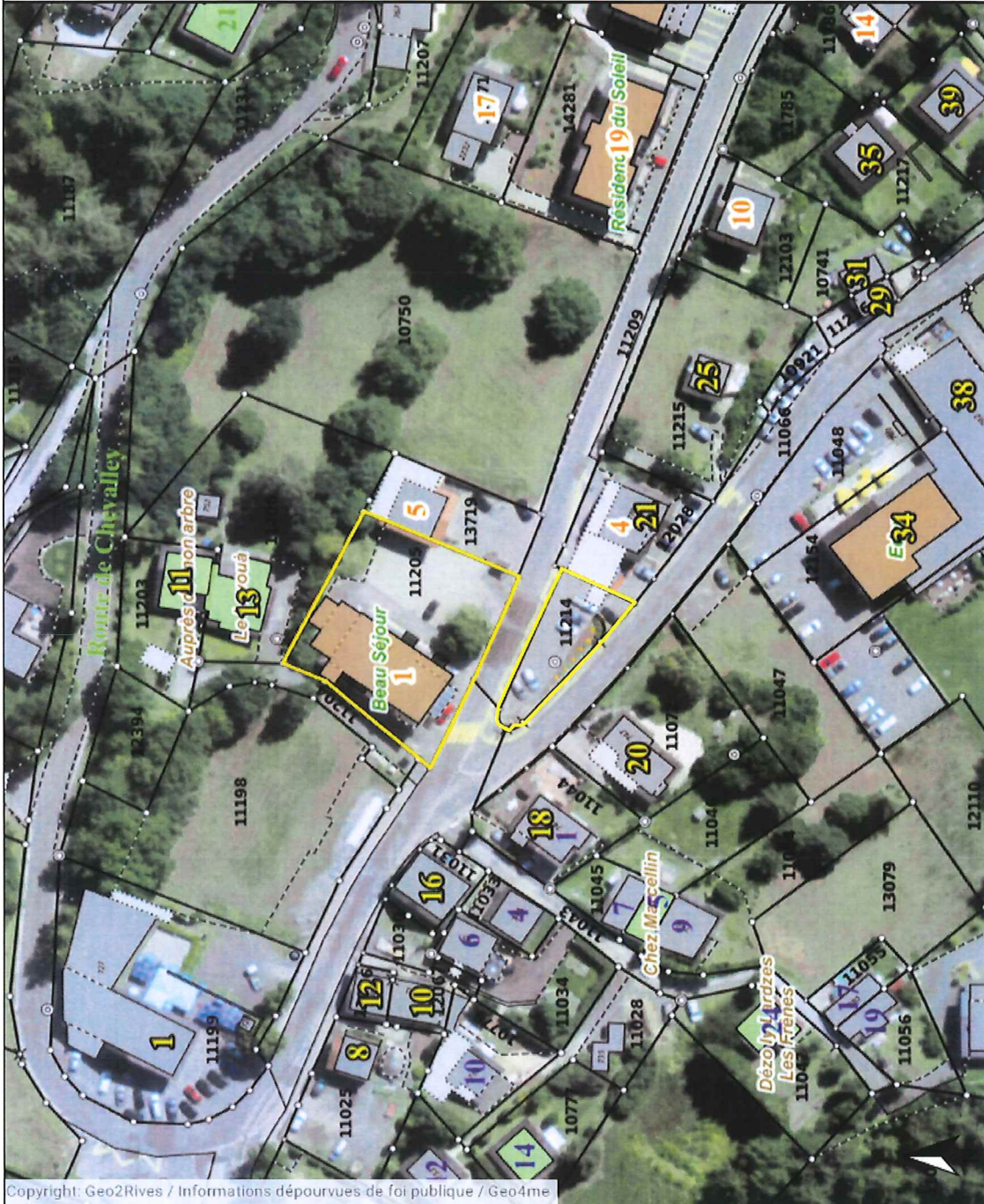
## Commune de Leytron



Imprimé par Public

Les données présentées ont seulement un caractère informatif. Les données et leur représentation ne peuvent pas donner droits à des revendications. Pour tous renseignements officiels, merci de contacter les autorités compétentes. Pour l'usage de données à but commercial et pour toutes publications, une autorisation est nécessaire.

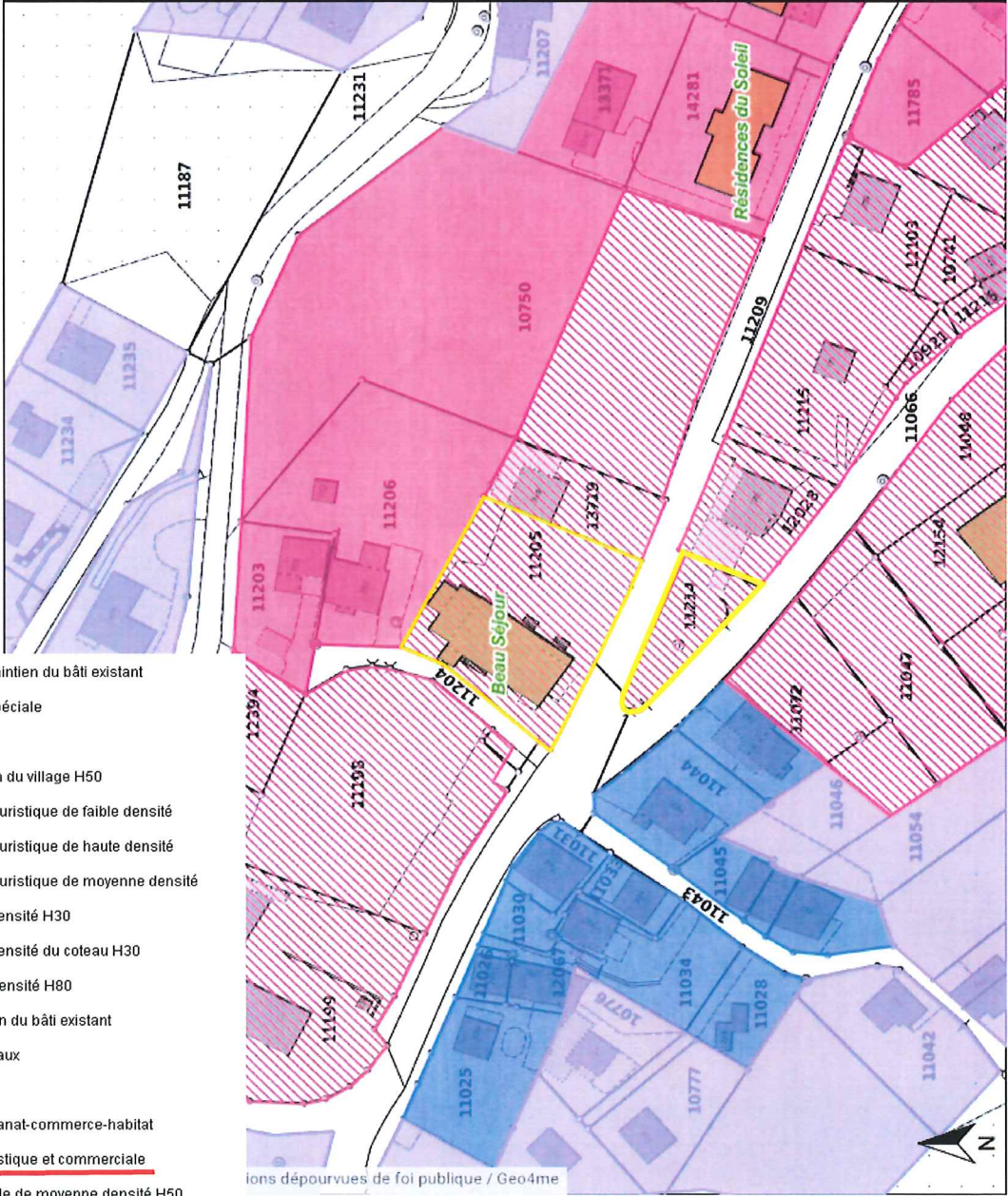
Ce plan ne peut pas servir à la mise à l'enquête publique.



16.03.2023

20 m 1:1000



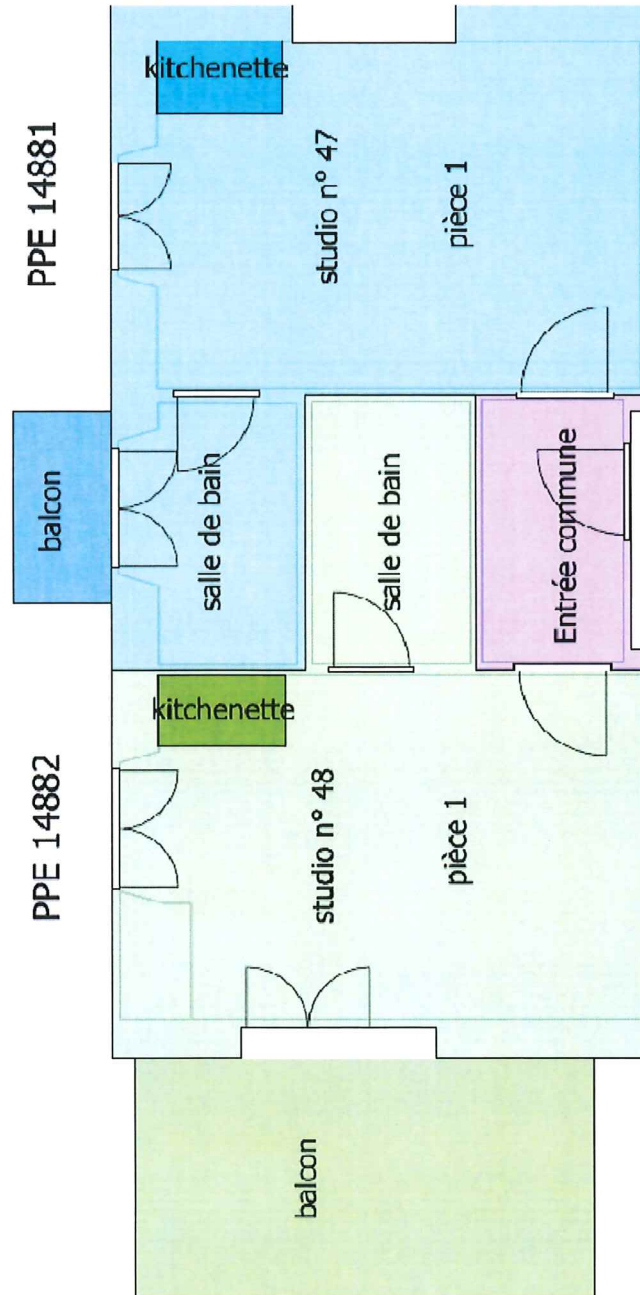


-  Périmètre de maintien du bâti existant
-  Zone agricole spéciale
-  Zone artisanale
-  Zone d'extension du village H50
-  Zone d'habitat touristique de faible densité
-  Zone d'habitat touristique de haute densité
-  Zone d'habitat touristique de moyenne densité
-  Zone de faible densité H30
-  Zone de faible densité du coteau H30
-  Zone de haute densité H80
-  Zone de maintien du bâti existant
-  Zone des hameaux
-  Zone du village
-  Zone mixte artisanat-commerce-habitat
-  Zone mixte touristique et commerciale
-  Zone résidentielle de moyenne densité H50
-  Zones de constructions et d'installations publiques A
-  Zones de constructions et d'installations publiques B

ions dépourvues de foi publique / Geo4me

  
 20 m    1:1000

## Croquis Studios



croquis à titre informatif et sans garantie

o) Local commun	N° 70	au rez-de-chaussée
p) armoire technique	N° 39	au sous-sol
q) local	N° 41	au rez-de-chaussée
r) local	N° 42	au rez-de-chaussée

### C) DROITS D'USAGES EXCLUSIFS

Les droits d'usage exclusif constitués sur les parties communes sont prévus par le chapitre IV, lettre B, point 4.9, du règlement d'utilisation et d'administration conformément au point F ci-dessous.

Le dit chapitre est libellé ainsi :

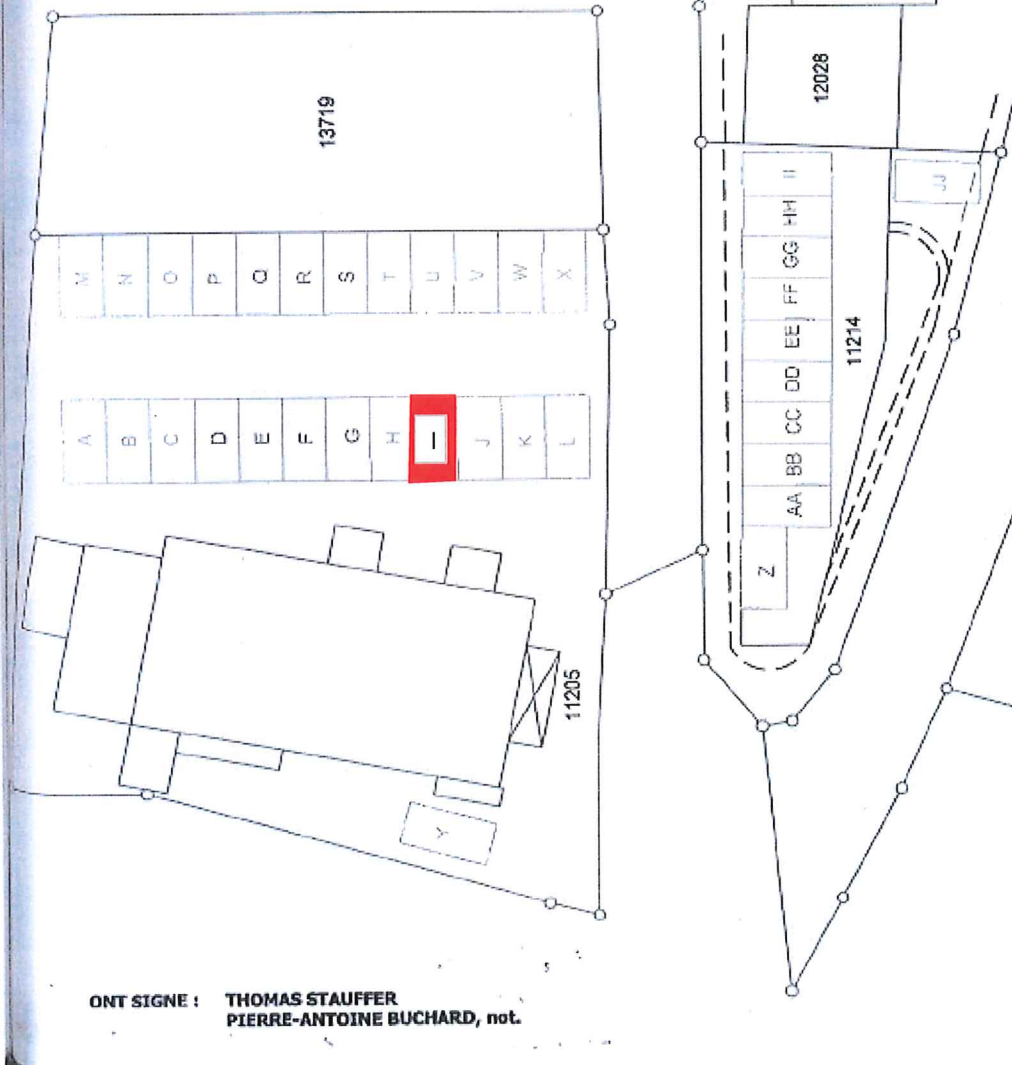
* L'usage exclusif du préau extérieur	N° 1b	est attribué aux propriétaires des PPE	14180 et 14177
* L'usage exclusif de l'escalier extérieur	N° 1c	est attribué aux propriétaires des PPE	14180 et 15131
* L'usage exclusif de la terrasse-pelouse	N° 1g	est attribué aux propriétaires de la PPE	14180
* L'usage exclusif de la place de parc	N° 1h	est attribué aux propriétaires de la PPE	15132
* L'usage exclusif de la place de parc	N° 1i	est attribué aux propriétaires de la PPE	15133
* L'usage exclusif de places de parc	N° A et B	est attribué au propriétaire de la PPE	14180
* L'usage exclusif de la place de parc	N° Y	est attribué au propriétaire de la PPE	14177
* L'usage exclusif du hall d'entrée	N° 43	est attribué aux propriétaires des PPE	14177 et 14180
* L'usage exclusif de la place de parc	N° I	est attribué au propriétaire de la PPE	14182
* L'usage exclusif de la place de parc	N° J	est attribué au propriétaire de la PPE	14183
* L'usage exclusif de la place de parc	N° K	est attribué au propriétaire de la PPE	14184
* L'usage exclusif de la place de parc	N° L	est attribué au propriétaire de la PPE	14185
* L'usage exclusif de la place de parc	N° P	est attribué au propriétaire de la PPE	14186
* L'usage exclusif de la place de parc	N° Q	est attribué au propriétaire de la PPE	14187
* L'usage exclusif de la place de parc	N° R	est attribué au propriétaire de la PPE	14188
* L'usage exclusif de la place de parc	N° S	est attribué au propriétaire de la PPE	14189
* L'usage exclusif de la place de parc	N° T	est attribué au propriétaire de la PPE	14190
* L'usage exclusif de la place de parc	N° U	est attribué au propriétaire de la PPE	14191
* L'usage exclusif de la place de parc	N° V	est attribué au propriétaire de la PPE	14192
* L'usage exclusif de la place de parc	N° W	est attribué au propriétaire de la PPE	14193
* L'usage exclusif de la place de parc	N° X	est attribué au propriétaire de la PPE	14194
* L'usage exclusif de la place de parc	N° C	est attribué au propriétaire de la PPE	14203
* L'usage exclusif des places de parc déterminé d'unité de PPE.	N° D, E, F, G, O, M et N	n'est pas attribué à un propriétaire	

Elles constituent des places « visiteurs » tout comme la place de parc JJ érigée sur le fond dépendant No 11214.



Résidence BEAU SEJOUR

Place de parc I attribuée à la PPE 14882 selon règlement administration



ONT SIGNE : **THOMAS STAUFFER**  
**PIERRE-ANTOINE BUCHARD, not.**

