



# Rapport d'évaluation immobilière

**Mandant :** Office des poursuites des districts de Sion, Hérens et  
Conthey, par M. Fabrice Rapalli, Préposé

**Immeuble :** Ruelle du Manège 13, 1963 Vétroz

**Types d'objets :** Villa individuelle / Route d'accès

**Date de l'évaluation :** 21.02.2025



## 1 Résumé

<b>Types d'objets</b>	Villa individuelle et route d'accès	<b>Adresse</b>	Ruelle du Manège 13, 1963 Vétroz
<b>Objectif du mandat</b>	Déterminer la valeur de liquidation de l'objet dans un contexte de poursuite.		
<b>Valeur de liquidation</b>	<b>1'020'000 CHF</b>		
<b>Remarques</b>	<b><u>Le bien-fonds n° 12196 est détenu par plusieurs copropriétaires. Le présent rapport d'expertise porte sur une part de copropriété de 2/6 de ladite parcelle ainsi que sur la parcelle n° 12198. À noter que si la part de copropriété devait être acquise par un autre acquéreur que celui du bien-fonds n° 12198, ce dernier se retrouverait sans accès. La valeur établie dans le présent rapport devrait dès lors fait l'objet d'une mise à jour.</u></b>		

## Table des matières

1	Résumé .....	2	3.3.2	Inventaires de protection .....	11
2	Description du mandat .....	3	3.3.3	Autres aspects et risques juridiques .....	11
2.1	Mandat .....	3	3.3.4	Possibilités de développement .....	11
2.2	Ethique et déontologie .....	4	3.4	Aspects et risques techniques .....	12
2.3	Validité et réserves .....	4	3.4.1	Descriptif technique et état général .....	12
2.4	Sources d'informations .....	5	3.4.2	Risques techniques .....	12
3	Description des objets .....	6	4	Evaluation .....	15
3.1	Description générale .....	6	4.1	Méthodologie .....	15
3.2	Aspects et risques situationnels .....	7	4.2	Vétusté .....	16
3.2.1	Situation .....	7	4.3	Valeur intrinsèque .....	17
3.2.2	Plan cadastral et plan d'affectation .....	8	5	Conclusions .....	19
3.2.3	Autres enjeux situationnels .....	8	6	Annexes .....	21
3.3	Aspects et risques juridiques .....	10	6.1	Photographies .....	21
3.3.1	Droits réels .....	10			



## 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 Natalia da Conceição Pinho et M. António da Conceição Pinho
<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 vénale de l'objet.
<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)



## 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
Extrait du registre foncier	17.10.2024	Registre foncier informatisé	Extraits non légalisés
Plan cadastral et cartes (dangers, ...)	17.02.2025	Cadastre en ligne	
Plans de situation	17.02.2025	Mapsearch	
Police d'assurance	--	Non remise	
Plans et coupes	01.1980	Groupement d'architectes SA	
Photos	07.02.2025	Visite	
Visite	07.02.2025	READ	En compagnie de M. Pinho



### 3 Description des objets

#### 3.1 Description générale

<b>Commune</b>	Vétroz	<b>Adresse</b>	Ruelle du Manège 13 1963 Vétroz
<b>N° de parcelles et surfaces</b>	12198, de 1'474 m <sup>2</sup> 12196, de 79 m <sup>2</sup> (part de 2/6)	<b>Emprise du bâtiment</b>	184 m <sup>2</sup> --
<b>Année de construction</b>	Env. 1980	<b>Dernières rénovations/transformation</b>	2021 : Création pergola 2019 : Sablage charpente 2010 : Fenêtres PVC (rdc)
<b>Volume (SIA 416)</b>	1'053 m <sup>3</sup>	<b>Valeur d'assurance</b>	--
<b>Usage actuel</b>	Villa et route d'accès	<b>Nombre de niveaux</b>	2
<b>Surface de plancher totale</b>	366 m <sup>2</sup>	<b>Surface brute de plancher utile</b>	184 m <sup>2</sup>
<b>Places de parc extérieures</b>	En suffisance	<b>Place de parc intérieure / Box</b>	1
<b>Distribution</b>	Sous-sol	Cave, garage, buanderie, disponible (diverses pièces non visitées).	
	Rez-de-chaussée	Entrée, hall, cuisine fermée, salle à manger, séjour, couloir de distribution, salle de douche, salle de bains, 4 chambres.	
<b>Définitions</b>	Surface de plancher	se compose des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toutes part (y. c. les murs).	
	Surface brute de plancher utile	se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et au-dessus du sol (y. c. les murs) utilisables pour l'habitation ou le travail.	

**Remarques :**

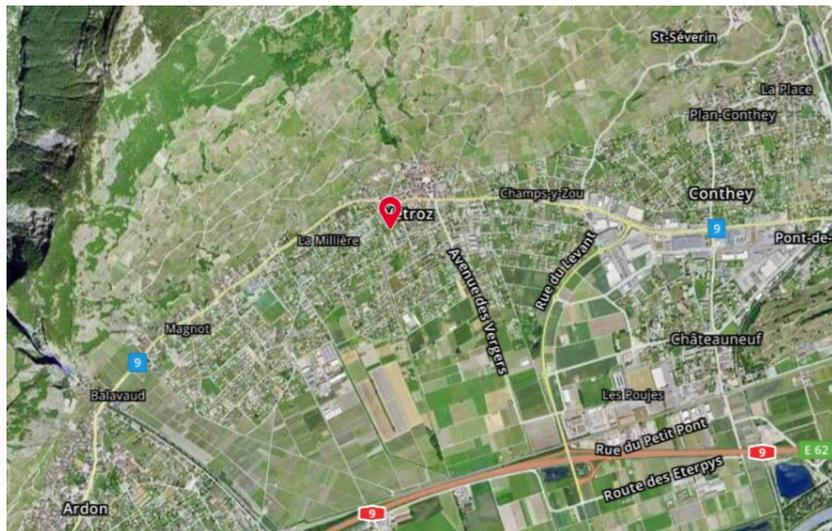
Les surfaces et volumes indiqués ci-dessus ont été calculés à l'aide des plans et coupes remis.  
Aucune mesure spécifique n'a été prise sur place. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.



## 3.2 Aspects et risques situationnels

### 3.2.1 Situation

#### Macro-situation



La commune de Vétroz (483 mètres d'altitude) compte 6'510 habitants (2023), 372 entreprises et 2'159 emplois (2021).

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

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

#### Micro-situation



<b>Quartier</b>	Résidentiel, villas, immeubles d'habitations.
<b>Vue</b>	Dégagée sur les montagnes environnantes.
<b>Orientation</b>	Sud-Est (Façades principales).
<b>Relief</b>	Plat.
<b>Accès</b>	Aisé, goudronné.
<b>Nuisances</b>	Aucune nuisance détectée.



## 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 4% (indice de confiance du pronostic : moyen).

Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permet de connaître la concentration de radon dans un bâtiment et de chiffrer les coûts liés à ce risque. **A défaut de disposer d'informations y relatives, nous ne prenons aucune déduction en compte.**

## Dangers naturels

<b>Dangers hydrologiques</b>	Zone de dangers hydrologiques du Rhône de niveau résiduel à faible ainsi que de cours d'eau latéraux de degré faible (B-F n° 12198) et moyen (B-F n° 12196).
<b>Dangers géologiques</b>	Aucun danger recensé.
<b>Dangers d'avalanches</b>	Aucun danger recensé.
<b>Risque Sismique</b>	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.
<b>Incidence</b>	S'agissant d'un environnement bâti, nous partons du principe que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction et que cela n'a pas d'impact sur la valeur des objets. <b>Réserve :</b> Les caractéristiques/conditions géologiques et hydrogéologiques de la parcelle sont inconnues. Une réserve est émise en lien avec les éventuelles plus-values résultant de travaux préparatoires spéciaux et des fondations des bâtiments à bâtir en cas de potentiel de développement.



### 3.3 Aspects et risques juridiques

#### 3.3.1 Droits réels

<b>Mentions</b>	Parts de copropriété n° 12198-2  B-F n° 12196 B-F n° 12198 Parts de copropriété n° 12198-1/12196-1-1/12196-1-2	Restriction du droit d'aliéner <i>Inscription informative sans incidence sur la valeur de l'objet.</i>  Aucune
<b>Servitudes</b>	B-F n° 12198  B-F n° 12196 Parts de copropriété n° 12198-1/12198-2/12196-1-1/ 12196-1-2	Passage à pied et pour tous véhicules à charge <i>Inscription admise comme usuelle et sans impact sur la valeur.</i>  Aucune
<b>Annotations</b>	Parts de copropriété n° 12198-1/12198-2/12196-1-1/ 12196-1-2  B-F n° 12196 B-F n° 12198	Saisies <i>Inscriptions sans incidence considérant le contexte du mandat.</i>  Aucune
<b>Charges foncières</b>	B-F n° 12196 B-F n° 12198 Parts de copropriété n° 12198-1/12198-2/12196-1-1/ 12196-1-2	Aucune



### 3.3.2 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.

### 3.3.3 Autres aspects et risques juridiques

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

### 3.3.4 Possibilités de développement

L'analyse des possibilités de développement sort du périmètre du mandat et n'est donc pas développée dans le présent rapport.

Toutefois, considérant le contexte de manière sommaire (taille et morphologie de la parcelle, bâti existant, droits à bâtir), nous admettons qu'en l'état, il serait peu probable d'admettre des possibilités de développement sans dénaturer et impacter à la baisse la valeur de la propriété existante (postulat : constitution d'une servitude de passage et construction d'un bâtiment à l'Est du bâtiment).

Par conséquent, il convient de constater que la surface du terrain est trop importante au regard du bâti existant. Le terrain est dès lors divisé en une surface utile à la construction et une surface d'agrément. La réserve constructible du terrain pourrait en revanche faire l'objet d'un transfert de densité.

À noter que conformément à la Loi sur les Constructions (LC), respectivement l'art. 20 al. 2 « *Le transfert n'est possible que sur des fonds situés dans la même zone à bâtir et pour autant que le transfert n'entraîne pas une dénaturation ou un aménagement contraire à la zone en cause. Le transfert au-delà d'une route de desserte servant en principe d'équipement routier de détail est possible.* »

Nous précisons enfin, considérant les caractéristiques propres de l'objet (situation, surface parcellaire, droit à bâtir) et afin de développer le terrain au maximum de ses possibilités constructibles, que ce bien-fonds pourrait faire l'objet d'un développement en démolissant le bâtiment existant. Dans ce cas, nous admettons que la valeur de l'objet pourrait être supérieure à celle détaillée dans le présent rapport, l'écart pouvant être expliqué par la marge de risque/bénéfice qu'un développeur considérerait.



### 3.4 Aspects et risques techniques

#### 3.4.1 Descriptif technique et état général

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

<b>Gros-œuvre</b>	Béton armé et maçonnerie	<b>Charpente</b>	Bois
<b>Façades</b>	Crépi	<b>Couverture</b>	Tuiles fibrociment
<b>Fenêtres</b>	PVC / vitrage isolant (2010) Bois / Vitrage isolant (origine)	<b>Ferblanterie</b>	Cuivre
<b>Sols</b>	Parquet flottant/carrelage	<b>Murs</b>	Crépi
<b>Cuisine</b>	Standard	<b>Sanitaires</b>	Standard
<b>Chauffage</b>	Electrique	<b>Distribution de chauffage</b>	Par radiateurs

#### Remarques :

Bien que le bâtiment soit sain, celui-ci présente un niveau d'isolation thermique fortement inférieur aux normes actuelles (enveloppe d'origine), des défauts en matière d'isolation phonique (type de conception) ainsi qu'un déficit important en matière d'efficacité énergétique (production de chaleur et enveloppe thermique) et un degré de vétusté et d'obsolescence important.

Nous précisons par ailleurs que certains revêtements muraux ont été retirés sans être remplacés. Nous en tenons compte dans la vétusté déterminée sous point 4.2 et retenue dans le calcul de la valeur intrinsèque sous point 4.3.

#### 3.4.2 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, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent.</p> <p>Seul un diagnostic réalisé par une entreprise spécialisée permettrait d'en confirmer la présence et de chiffrer cas échéant les coûts y relatifs. <b>Faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</b></p>
----------------	--



	<p>A noter également qu'en cas de travaux de démolition ou transformation portant sur des immeubles construits avant 1991, il est obligatoire de joindre à la demande de permis un diagnostic de présence d'amiante pour la partie du bâtiment concernée par les travaux, accompagné le cas échéant d'un programme d'assainissement en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme (Ordonnance fédérale sur les travaux de construction).</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, il n'est pas exclu que certains matériaux de construction en contiennent. Seul un diagnostic réalisé par une entreprise spécialisée permettrait de confirmer la présence de polluants et de chiffrer cas échéant les coûts y relatifs et <b>faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.</b></p>
<b>Insectes nuisibles et 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>



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 :

- Installation d'un chauffage utilisant des énergies renouvelables lors du remplacement des chaudières à gaz et à mazout (dérogation possible si isolation thermique correcte).
- Remplacement des chauffages électriques centralisés par une installation de production de chaleur d'origine renouvelable dans un délai de 15 ans à compter de 2025.
- Pas d'obligation de remplacement d'un chauffage électrique décentralisé (radiateurs).
- Pose de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques en cas de dépose de la couverture de la toiture d'un bâtiment existant.
- A noter que de nombreux investissements résultants des nouvelles exigences pourront bénéficier d'aides financières fédérales, cantonales ou communales selon les travaux entrepris.
- Dans des circonstances particulières, lorsqu'un investissement se révélera excessif, des dérogations seront possibles.

### **Efficacité énergétique – CECB**

Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®), identique pour toute la Suisse, évalue l'efficacité énergétique de l'enveloppe d'un bâtiment et la quantité d'énergie que ce bâtiment consomme dans le cadre d'un usage standard. Le CECBPlus® ajoute à cette évaluation un rapport de conseil en vue d'une rénovation énergétique. (source : [www.cecb.ch](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 des objets, l'approche retenue est basée sur la méthode de la valeur intrinsèque (approche par les coûts).

La méthode de la valeur de rendement n'est pas prise en compte étant donné l'importance secondaire ou nulle du rendement probable. L'approche par comparaison n'est également pas présentée vu la faible qualité et quantité des données comparatives disponibles (données de transactions non publiques). Une analyse comparative est toutefois effectuée par l'expert sur la base de ses observations du marché et d'outils hédonistes.

La valeur intrinsèque se compose de la valeur du terrain, du coût de construction à neuf dans le confort actuel du bâtiment, diminuée de la dépréciation (vétusté) et tenant compte de son degré d'entretien, de la valeur des aménagements extérieurs et des frais secondaires.



## 4.2 Vétusté

L'appréciation de la vétusté permet de déterminer la perte de valeur qu'un bâtiment a subi en raison du vieillissement et de l'usure naturels des matériaux. Ces derniers sont répartis dans les quatre groupes de composants ci-après :

<b>Gros-œuvre 1</b>	Structure de base et porteuse, façades et murs, dalles et planchers, charpente, cage d'escalier, travaux en pierre naturelle et artificielle.
<b>Gros-œuvre 2</b>	Fenêtres, portes extérieures, baies vitrées, revêtements de façades, ferblanterie, couverture, isolation (thermique et phonique, étanchéités, protection contre le feu).
<b>Aménagements intérieurs</b>	Plâtrerie, serrurerie et menuiserie, revêtements de sols, muraux et de plafonds, dallages et carrelages, peinture.
<b>Installations</b>	Installations électriques, de chauffage, de ventilation et de climatisation, sanitaires, agencement de cuisine, installations de transport.

L'âge du bâtiment est l'élément principal sur lequel repose l'appréciation de la vétusté. L'approche détaillée ci-après se base sur le fait qu'un bâtiment est constitué des différents composants ci-dessus et que ceux-ci subissent un processus de vieillissement distinct.

Il s'agit donc de déterminer l'âge économique moyen de chaque groupe de composants selon les constatations faites lors de la visite et la documentation. Cet âge est ensuite pondéré en considérant la vitesse de vieillissement du groupe (p.ex. un facteur de pondération de 4 signifie que ce groupe vieillit 4 fois plus vite qu'un groupe pondéré avec un facteur de 1). L'âge économique moyen du bâtiment est obtenu en divisant le total des âges pondérés par le total des facteurs de pondération.

Le taux de vétusté est finalement déterminé selon les courbes d'usure progressive de Ross, en tenant compte des constatations faites lors de la visite.

Bâtiment Groupe	Âge moyen du groupe (années)	Pondération (vitesse de vieillissement)	Âge pondéré (âge moyen x pondération)	Âge économique (total / pondération)	Durée de vie théorique (ans)	Vétusté selon courbe d'usure progressive (Ross)	
Gros-œuvre 1	45	1	45				
Gros-œuvre 2	45	2	90			Bon état	29.4%
Aménagements	40	3	120			Mauvais état	41.5%
Installations	40	4	160				
		<b>10</b>	<b>415</b>	<b>42 ans</b>	<b>100 ans</b>	<b>Vétusté retenue</b>	<b>39.0%</b>



### 4.3 Valeur intrinsèque

<b>Terrain (CFC 0)</b>	Surface :	600 m <sup>2</sup>
	Incidence foncière :	26% (arrondi)
	<p>La part de la valeur intrinsèque qui correspond au terrain est calculée selon une approche relative basée sur l'incidence foncière. Celle-ci indique la proportion de la valeur du terrain par rapport à la valeur intrinsèque totale à neuf.</p> <p>Elle est déterminée et admise en fonction de la micro-situation de la parcelle et de la typologie de bâtiment (villa, immeuble de rendement, halle commerciale, etc.) qui y est (ou qui peut y être) construit, selon notre appréciation et nos connaissances du marché.</p> <p>Dans le cas présent et conformément aux explications sous point 3.3.4, la surface de la parcelle étant trop importante en regard de la construction existante, le terrain est divisé en une surface utile à la construction de 600 m<sup>2</sup> et une surface d'agrément correspondant au solde de la parcelle, soit 874 m<sup>2</sup> auxquels nous additionnons les 2/6 de la parcelle n° 12196, soit un total de 953 m<sup>2</sup>.</p>	
<b>Bâtiment (CFC 2)</b>	Volume :	1'053 m <sup>3</sup>
	Coût de construction à neuf :	730 CHF/m <sup>3</sup> <b>Remarque :</b> ce ratio tient compte qu'environ 46% du volume correspond au sous-sol
	Vétusté :	39%
<b>Possibilités de développement</b>	1'053 m <sup>3</sup> à 100 CHF/m <sup>3</sup> . <b>Postulat :</b> amélioration du standard de qualité (notamment efficacité énergétique) pour le volume existant.	
	Ce montant, qui sert à capter les possibilités de développement dans la valorisation foncière, est déduit en fin de calcul.	
<b>Aménagements extérieurs (CFC 4)</b>	Coût :	65 CHF/m <sup>2</sup> sur la surface non bâtie y compris murets de soutènement.
	Vétusté :	15%
	Admis forfaitairement à 30'000 CHF en l'état pour la pergola.	



<b>Frais secondaires (CFC 5)</b>	Admis à 5% du coût du bâti (CFC 2)	
	Vétusté :	19% Ce taux tient compte que certains éléments ne se déprécient pas car ils n'apparaîtront pas dans le cadre d'une rénovation.
<b>Terrain d'agrément</b>	Admis à 150 CHF/m <sup>2</sup> Notre appréciation repose sur le prix au m <sup>2</sup> découlant de l'incidence foncière, soit 600 CHF/m <sup>2</sup> déduction faite d'un abattement pour considérer que la réserve constructible n'est pas utilisable sur le bien-fonds (implantation du bâtiment existant) et qu'elle ne pourrait donc plutôt faire l'objet d'un transfert de droits à bâtir dans la même zone conformément aux éléments renseignés sous point 3.3.4. Dit abattement est retenu à 75% afin de prendre en considération les incertitudes liées à un tel scénario.	
<b>Terrain d'accès (B-F n° 12196)</b>	Admis à 300 CHF/m <sup>2</sup> Par analogie au terrain d'agrément (voir ci-dessus) auquel nous majorons de 25% ceci afin de tenir compte de l'utilité d'accès que représente cette parcelle.	

Le calcul de la valeur intrinsèque se présente comme suit :

	Surface	CHF/m <sup>2</sup>	Valeur	Part	Vétusté		Valeur
	Volume	CHF/m <sup>3</sup>	à neuf	%	%	CHF	intrinsèque
CFC 0 Terrain	600 m <sup>2</sup>	600	360 000	25.7%			360 000
CFC 2 Bâtiment	1 053 m <sup>3</sup>	730	768 690	54.9%	39%	-299 789	468 901
Possibilités de développement	1 053 m <sup>3</sup>	100	105 300	7.5%			105 300
CFC 4 Aménagements extérieurs	1 487 m <sup>2</sup>	65	96 655	6.9%	15%	-14 498	82 157
Aménagements extérieurs (forfait)			30 000	2.1%	0%	-	30 000
CFC 5 Frais secondaires	5% du CFC 2		38 435	2.7%	19%	-7 303	31 132
<b>Sous-total</b>			<b>1 399 080</b>	<b>100.0%</b>		<b>-321 590</b>	<b>1 077 490</b>
Terrain d'agrément	874 m <sup>2</sup>	150					131 100
Terrain d'accès (B-F n° 12196)	79 m <sup>2</sup>	300					23 700
Déduction coûts possibilités de développement							-105 300
<b>Valeur intrinsèque</b>						<b>Arrondi</b>	<b>1 126 990</b>
							<b>1 130 000</b>

**Remarque :** La valeur ci-dessus ramenée à la surface de terrain déterminante (B-F n° 12198) correspond à un ratio arrondi de 767 CHF/m<sup>2</sup>.



## 5 Conclusions

<b>Objectif du mandat et contexte</b>	Détermination de la valeur vénale dans un contexte de poursuite.
<b>Récapitulatif</b>	Valeur intrinsèque : 1'130'000 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 intrinsèque, soit :</p> <p><b>1'130'000 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 sur la valeur vénale mentionnée ci-dessus qui tient notamment compte de l'affectation de l'objet, à savoir 10%, soit de la valeur de liquidation arrondie de :</p> <p><b>1'020'000 CHF</b> (1'130'000 CHF – 10%)</p>
<b>Remarques</b>	<p><b><u>Le bien-fonds n° 12196 est détenu par plusieurs copropriétaires. Le présent rapport d'expertise porte sur une part de copropriété de 2/6 de ladite parcelle ainsi que sur la parcelle n° 12198. À noter que si la part de copropriété devait être acquise par un autre acquéreur que celui du bien-fonds n° 12198, ce dernier se retrouverait sans accès. La valeur établie dans le présent rapport devrait dès lors fait l'objet d'une mise à jour.</u></b></p> <p>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%).</p>
<b>Rappel des hypothèses</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>	21.02.2025



**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



B-F n° 12196



Route d'accès



Façade Nord-Ouest



Vue angle Nord-Est



Vue façades Sud



Echantillon jardin

## Intérieur Sous-sol



Garage



Cave



Buanderie

## Rez-de-chaussée



Entrée | Hall



Cuisine fermée | Demi-niveau



Coin à manger | Demi-niveau



Séjour



Couloir de distribution | Coin nuit



Salle de douches



Salle de bains



## Eléments techniques



Tableau électrique



Radiateur électrique



Fenêtre PVC | Vitrage isolant (2010)



Fenêtre bois | Vitrage isolant (origine)



Store à rouleaux en aluminium



Couverture en tuiles fibrociment  
Ferblanterie cuivre