

Appartement PPE de 4 pièces

Avenue de Budé 2 - 1202 Genève

Estimation de la valeur vénale

Propriété de la société GENPROP SA

Mandat reçu de l'Office cantonal des poursuites (Genève)



Mai 2022

Table des matières	
1. Description du mandat	3
2. Objets	3
3. Documents à disposition	4
4. Description de l'emplacement	4-5
5. Description de l'objet	6
6. Description de la construction	7-8
7. Etat d'entretien	8
8. Analyse du marché	8
9. Méthodologie	9
10. Calcul de la valeur vénale	10
11. Analyse MOFF	10
12. Conclusions	11
Annexes	11- 18
○ Extraits cadastraux ○ Plans ○ Photos	

1. Description du mandat

L'objectif de ce mandat est de déterminer la valeur vénale¹ de cet appartement placé sous le régime de la PPE. L'évaluation se situe dans le cadre d'une possible vente publique. Il faut donc pour ce bien :

- Estimer la valeur de marché de ce logement

La valeur de marché est une valeur qui tient compte de la conjoncture locale et des événements éphémères pouvant influencer le marché. Elle tient compte de la durée nécessaire et des efforts à consentir pour concrétiser effectivement une vente. En principe, dans le cadre d'un marché équilibré avec volume de transactions suffisant, la valeur vénale et la valeur de marché sont égales.

L'expert agit comme expert indépendant et précise que dans le cadre de ce mandat :

- il n'a pas de conflits d'intérêts
- il garantit une totale confidentialité
- il exécute lui-même intégralement ce mandat sans délégation de tâche
- il respecte une parfaite neutralité et impartialité

Limites du mandat : Aucune

2. Objet

Type de l'objet Appartement en copropriété 115 m² PPE + 8 m² de balcon + 13 m² de loggia - 6.692‰, au 4^{ème} étage
Lot 7.17
Servitude d'usage exclusif de cave

Bien-fonds

N° de parcelle de base	5185
Commune de	Genève
	Petit-Saconnex
Surface	2360m ²
Zone	3 de développement
Dépendance	Aucune
Affectation	Habitation
Usage actuel	Habitation
Degré de sensibilité au bruit	DSII

Immeuble

Année de construction
Surface au sol

Immeuble d'habitation

Période 1961-1970
280 m ²

Droits réels

Mentions	Règlement PPE
Servitudes	L'ensemble des servitudes sur l'immeuble ne modifie pas la valeur du bien
Annotations	Aucune
Gages Immobiliers	Inconnus
Affaires en suspens	Aucune

Valeurs

Valeur fiscale brute	Inconnue
Valeur incendie de l'immeuble	Inconnue

¹ Définition de la valeur vénale : Montant estimé auquel un bien immobilier est susceptible de s'échanger à la date d'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans des conditions de concurrence normale après une commercialisation adéquate, les parties agissantes, chacune, en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

3. Documents à disposition

Documents	Fourni par	Date
Registre et cadastre foncier cantonal (éch. 1/1000 ^{ème})	Mandataire	18.05.2022
Plan de l'appartement	Mandataire	---
Extrait RF Intercapi	Mandant	21.01.2022
Cahier PPE	Mandataire	31.03.2006

Visite du bien le 8 avril 2022, en présence du locataire.

4. Description de l'emplacement

Le domaine de Budé est en limite sud-ouest de la zone internationale de Genève. Le site est largement arborisé à cet endroit. La route de Ferney est l'axe routier principal qui longe le périmètre en contrebas et en est séparée par un massif de feuillus – qui prolonge celui qui s'est développé de l'autre côté de la route.

Le complexe de Budé comprend un centre commercial, cinq bâtiments d'habitation et un hôtel. Le gabarit des immeubles d'habitation est R+8 pour les bâtiments d'habitation et R+17 pour l'hôtel. Il y a 664 logements, dont 108 pour l'immeuble B, 107 pour l'immeuble C, 126 pour l'immeuble D, 109 pour l'immeuble E et 214 pour l'immeuble F.

Cinq immeubles de logements, dont trois (B et C, entre lesquels se situent le centre commercial, et F) sont parallèles à la pente et deux (D et E) perpendiculaires, l'hôtel (A) sur galette se situant "à l'entrée" du site, au croisement de la route de Ferney et du chemin du Petit-Saconnex. Un garage souterrain de deux étages se sous le centre commercial et un deuxième devant le bâtiment F.

La qualité urbanistique de cet ensemble découle de l'opération qui a permis, de 1955 à 1962, la transformation du magnifique domaine de Budé (constitué au XVIII^e siècle par François Turretini) en "quartier de résidence de tout premier ordre" offrant des appartements de haut "standing" aux fonctionnaires internationaux aisés. S'appuyant sur leurs expériences précédentes (squares de Montchoisy et ensemble de Beaulieu), Jean-Jacques Honegger, avec Jacques Bollinger, des bureaux associés Addor & Julliard et Honegger Frères – en liaison avec les financiers de l'agence immobilière Addor & Julliard et à André Marais, chef du service d'urbanisme du Département des travaux publics du canton de Genève -, proposent un plan masse qui concentre les logements dans cinq barres de neuf niveaux et de plus d'une centaine de mètres de long et une tour de 13 niveaux. Cette disposition permet d'espacer les volumes bâtis, de conserver les masses de verdure préexistantes dans de vastes pelouses ainsi qu'une zone libre à l'Ouest de plusieurs hectares contenant la maison de maître, l'école primaire (1960) puis le cycle de Budé (1963). Les bâtiments, sur pilotis, s'étagent dans une pente de 22 mètres de dénivellation et se placent perpendiculairement les uns aux autres pour pouvoir bénéficier au mieux de la vue sur le paysage genevois. Les équipements – centre commercial, garage souterrain, parking aérien de 140 voitures – lient entre eux plus fortement les trois volumes du bas (A, B et C), ceux situés plus en hauteur (D, E et F) se posant sur le terrain en blocs indépendants. La composition se ferme sur la route de Ferney et s'ouvre vers la maison de maître et ses dépendances. Une desserte de véhicules nouvelle, baptisée "Avenue De-Budé" trace une large S au milieu du terrain passant d'un bâtiment à l'autre.

L'ensemble conserve l'arborisation du domaine préexistant, notamment celle qui occupe le sud du site autour de la maison de maître puis qui remonte vers le bâtiment C et celle qui se trouve le long de la route de Ferney. Des plantations ont accompagné le projet, des érables le long des bâtiments D et E (partiellement) ainsi que des érables et des bouleaux dans la partie supérieure du terrain.

Il faut remarquer que les garages souterrains et le centre commercial ont des toitures végétales et que de grands arbres sont plantés au niveau des terrasses des bâtiments B, C, D et E, donnant un skyline exceptionnel.

Les commerces et restaurants sont situés au centre commercial du complexe.

Situation générale (macro-situation)

Le bien est très bien situé car il est à proximité immédiate de la place des Nations et des Organisations internationales. L'accès à l'aéroport (yc gare CFF) et à l'autoroute est très direct et fluide. La proximité des écoles, cycle d'orientation et collège est très bonne.

Les lignes de bus sont nombreuses et assurent une excellente connexion au tram qui reste accessible en 5 min à pied.

	Distances (km)	A pied	En voiture	Transports publics
Gare CFF la plus proche	3 km	---	9 min	15 min
Aéroport	5 km	---	10 min	9 min
Transports publics	100 m	2min	---	---
Autoroute	4 km	---	8 min	---
Commerces, Poste	150 m	2 min	---	---
Ecoles publiques	400 m	3 minutes	---	---
Hautes écoles (Uni Mail)	4 km	---	11 min	25 min
Hôpital de la Tour	7 km	---	12 min	28-40 min

École de Budé - Division élémentaire et moyenne

Cycle d'Orientation de Budé

École de commerce et collège André-Chavanne

Situation particulière (micro-situation)

L'immeuble est situé le long de la route de Ferney qu'il surplombe. L'orientation est donc Nord-Est et Sud-Ouest. Les chambres donnent en direction des organisations internationales.

Les séjours et cuisines donnent sur le parc avec une orientation au soleil de l'après-midi et du couchant.

5. Description de l'objet

Immeuble

La composition de l'ensemble de Budé engendre une série d'immeubles de grandes dimensions dans un parc somptueux. A l'échelle du bloc, le projet se développe de manière à produire des espaces, logements et prolongements de haute qualité. Quelques règles de base sont établies et respectées pour les 600 logements. Une même trame de 7.5 mètres est utilisée pour les travées des logements ainsi qu'une même profondeur de 19.80 mètres, une typologie plaçant les pièces de nuit au nord-est (blocs D et E) ou nord-ouest (blocs B et D) et les pièces de jour respectivement au sud-ouest et sud-est. Cette organisation intérieure de l'habitat reprend celle, bien établie, du quatre pièces traversant genevois, mais en en agrandissant les dimensions.

L'attribution d'une chambre en plus - donc en moins pour l'appartement adjacent – permet de faire varier leur nombre et proposer une répartition typologique variée. Les appartements en extrémités de blocs sont de luxueux sept pièces qui bénéficient de trois orientations. Deux appartements sont desservis par palier. Les communs sont à la hauteur : halls d'entrée largement vitrés permettant le prolongement du parc sous les volumes construits, traités en serres, ardoise au sol et œuvres d'art aux murs. Les terrasses sont plantées, offrant promenades en hauteur et bains dans les piscines réservées aux habitants.

L'architecture exalte les dispositifs constructifs : horizontales en béton armé peint en blanc des planchers à nervures – pas de caissons HA dans ce cas -, verticales côté séjour formant une grille en béton armé qui répercute l'échelle du logement à l'échelle du domaine, façades légères en châssis bois peint en gris et largement vitrées sur les quatre faces, en retrait par rapport aux loggias et balcons filants, garde-corps amovibles en lames d'aluminium gris cerclant chaque étage. Simplicité et économie de moyens s'affichent dans cette architecture de grande qualité

Cet appartement traversant fait partie d'un ensemble de standing construit au début des années 70. L'immeuble compte 7 allées de 8 niveaux hors sol, une terrasse et un niveau avec des piscines. La partie jour donne sur le parc (orientation sud).

Appartement

La typologie de l'appartement est simple et s'organise ainsi :

- Hall d'entrée
- Chambre parents (accès à un balcon)
- Chambre enfant avec douche et lavabo
- Salle de bain
- WC
- Séjour
- Cuisine (ouverte sur le séjour)
- Balcon

6. Description de la construction

Immeuble

Qualité

Le bâtiment est d'un standard élevé correspondant à la clientèle visée initialement.
Le bâtiment est réalisé en ossature béton armé et maçonnerie

Structure

Radier général sous le bâtiment
Murs porteurs en maçonnerie et béton armé
Dalles en béton armé avec chapes ciment
Escaliers préfabriqués en béton armé

Enveloppe

Murs des façades en béton armé
Toiture plate accessible avec piscine sur le toit
Garde-corps des balcons en serrurerie et verre
Fenêtres en bois avec vitrages doubles
Portes des sous-sols en métal (EI 30)
Portes des rez en bois et verres isolants avec un digicode

Parties communes

Les sols, les ascenseurs, les cages d'escaliers et les halls au rez sont en bon état et bien entretenus.
Boîtes aux lettres et interphone.
Zone d'accueil avec canapé et fauteuils au rez.

Aménagements extérieurs

Accès au garage depuis le sous-sol
Cheminements, plantations en plates-bandes et éclairages extérieurs
Grands arbres, haies et arbustes.

Appartement

L'appartement a été rénové (cuisine, salle de bain, revêtements muraux et sols)
La salle de bain est équipée d'un lavabo, d'une baignoire et d'un wc.
La salle de douche de la chambre enfant est pourvue d'un lavabo et d'un bac de douche.
La cuisine est équipée et appareillées (meubles haut et bas)
Les sols sont en carrelage dans les pièces d'eau en parquet dans le hall d'entrée, séjour et les chambres. La salle de bain est carrelée sur toute hauteur.
L'ensemble des murs est recouvert de papiers peints.
Armoires murales dans le dressing et le vestiaire
Installations électriques encastrées
Stores intérieurs à lamelles
Sol des balcons en carrelage de type « tomates »
Distribution de chaleur par radiateurs
Ventilation mécanique dans les salles de bain et la cuisine.
Raccordement téléseuil et téléphone

Aménagements extérieurs

Accès en enrobés bitumineux, place, bassin et parc semi privatif, arborisation et haies vives.

Amiante

La présence d'amiante dans l'appartement n'est pas à exclure compte tenu de la période de construction par exemple sous la forme d'une présence limitée et ponctuelle particulièrement dans des éléments tels que :

- Colles de carrelage et de revêtement de sol
- Dallettes de sol
- Tableaux électriques
- Étanchéité bitumineuse (sous baignoire)
- Chapes

Cette présence n'amène pas un risque pour les usagers mais il doit être connu, identifié et signalé afin d'assurer la sécurité future des travailleurs qui pourraient être amenés à intervenir lors de la rénovation de ce logement.

7. Etat d'entretien

Structure : Construction très bien réalisée, matériaux de bonne qualité, sans comporter de défauts apparents.

Enveloppe : L'enveloppe ne présente pas de défauts

Aménagements intérieurs : Les aménagements sont très bien entretenus.

Aménagements extérieurs : Néant entretien réguliers et très bien tenus

Aucun défaut d'entretien n'a été constaté.

Travaux indispensables et immédiats (<1 ans)

Prévus : RAS

Travaux à envisager à court terme (1-5 ans)

Entretien courant (électroménager, joints, peinture, etc....)

Travaux à envisager à long terme (5-10 ans)

Rafraichissement des peintures intérieures

8. Analyse du marché

La demande de logement est toujours forte pour ce type de bien.

La position des banques dans l'octroi de prêt hypothécaire s'est notablement durcie, ce qui a pour effet de limiter les acquéreurs ou du moins la capacité acquisitive de ceux qui reste acheteur.

Cette prudence des banques et des acquéreurs va favoriser la vente d'objet plus petit et moins cher mais les qualités intrinsèques et la rareté de ces appartements (encore plus pour cet immeuble) font que la demande est soutenue.

9. Méthodologie

L'expertise d'un lot de PPE se réfère généralement à un prix au m². La valeur intrinsèque n'est pas extraite par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage puis en prenant la quote part.

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

Les prix de vente constatés pour des appartements en PPE se situent en moyenne à CHF 13'460.-/m² (pour des biens neufs et non neufs) en 2021.

Appartements en propriété

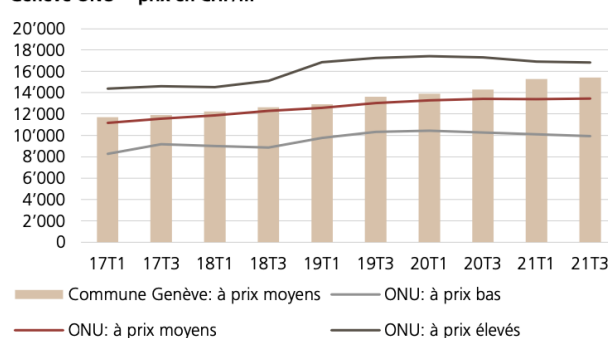
Genève ONU

2021T3 pour quantiles	10%	30%	50%	70%	90%
Prix en CHF/m ²	9'916	12'028	13'460	14'786	16'814
Croissance prix sur 1 an	-3.4%	0.5%	0.2%	-1.8%	-2.8%
Croissance prix sur 3 ans p. a.	3.8%	2.9%	3.1%	4.1%	3.7%

Commune Genève

2021T3 pour quantiles	10%	30%	50%	70%	90%
Prix en CHF/m ²	11'367	13'788	15'429	16'949	19'275
Croissance prix sur 1 an	4.0%	7.8%	7.9%	6.3%	5.5%
Croissance prix sur 3 ans p. a.	4.4%	6.3%	6.9%	6.3%	5.2%

Genève ONU – prix en CHF/m²



On peut projeter ce prix à CHF 13'000.-/m² aujourd'hui en raison d'une remontée des taux hypothécaires qui allourdit la charge financière.

Pour une situation de ce type (très bonne) et compte tenu des caractéristiques intrinsèques de l'ensemble, le prix / m² est estimé à 12'500.- CHF/m².

Ce montant intègre les éléments suivants :

- Surface
- Situation dans l'immeuble (étage)
- Qualité de construction
- Année de construction (yc vétusté)
- Affectation des locaux
- Vue

Les éléments suivants ont également été pris en compte :

- La surface des balcons est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit pour moitié.

10. Calcul de la valeur vénale

Surface et quote-part des lots

	Quote-part	Surface brute m ²	Balcon 10 m ²	Loggia	Surface pondérée m ²
Pondération	En 1000 ^{ème}	100%	50%	50%	
Appartement lot 7.17	6,692	115	8	13	125,5
Totaux	6,692				

Valeur PPE

	CHF/m ² à neuf	Valeur PPE
Appartement lot 7.17	12'500.- /m ²	1'568'750.-
Cave	Prix unitaire	incluse
	Total :	1'568'750
Arrondi à		1'570'000.-

La valeur vénale est celle qui pourrait être obtenue sur le marché actuel dans des conditions normales de vente.

L'examen de vente sur ce périmètre a donné ce résultat :

Budé 2-4-6-8-10-12		%0	Date	Pièces	Etage	m2	m2 balcon	m2 PPE pondéré	Prix	Cave	Prix /m2
Appartement 1	Lot 7.18	8,61	23.02.21	5	4	138	45	160,5	1 000 000	oui	6 231
Appartement 2	Lot 7.06	6,692	25.02.20	4	4	115	21	125,5	1 350 000	oui	10 757
Appartement 3	Lot 7.05	6,74	17.09.19	4	2	116	21	126,5	1 345 000	oui	10 632
Appartement 4	Lot 7.01	8,61	22.10.18	5	3	138	45	160,5	1 790 000	oui	11 153
Appartement 5	Lot 5.12	7,873	01.10.18	2	1	139	24	151	1 510 000	oui	10 000
										Moyenne	9 755

Budé 1-3-5-7-9-11-13		%0	Date	Pièces	Etage	m2	m2 balcon	m2 PPE pondéré	Prix	Cave	Prix /m2
Appartement 1	Lot 8.10	7,516	19.10.21	3	6	90,4	17,6	99,2	1 080 000	oui	10 887
Appartement 2	Lot 9.07	10,981	13.05.20	5	7	138	24,4	149,9	1 730 000	oui	11 541
Appartement 3	Lot 4.01	12,319	19.02.20	5	2	138	46,1	161,45	2 000 000	oui	12 388
Appartement 4	Lot 5.09	10,385	10.04.19	5	3	138	24,4	149,9	1 490 000	oui	9 940
Appartement 5	Lot 3.02	5,19	13.03.19	2	1	58,3	24,4	70,5	830 000	oui	11 773
										Moyenne	11 306

11. Analyse MOFF (menaces-opportunités-forces-faiblesses)

Analyse MOFF

	Forces	Faiblesse
Interne	Appartement traversant	Performances énergétiques moyenne
	Jolie vue dégagée	
Externe	Opportunités	Menaces
	Rareté	Hausse des taux (appartement grand donc plus couteux)

12. Conclusion

Au terme de cette analyse, nous retenons une valeur vénale de :

CHF 1'570'000.-
Un millions cinq cent septante mille francs suisses

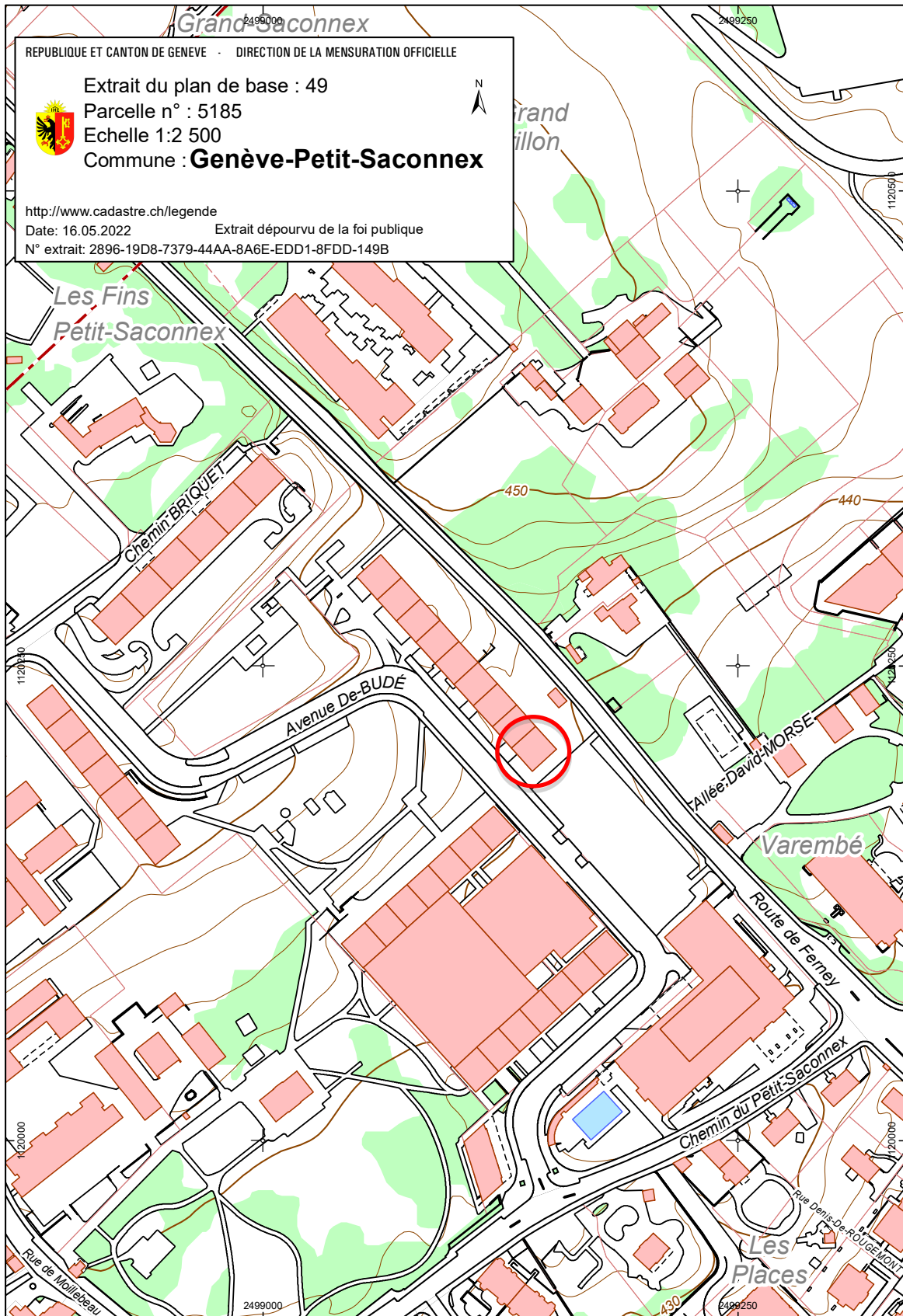
Ce rapport a été établi en toute bonne foi sur les bases des documents reçus et autres renseignements que nous avons pu obtenir. Nous formulons les réserves d'usage pour le cas où des faits ou documents susceptibles de modifier nos considérations n'auraient pas été portés à notre connaissance.

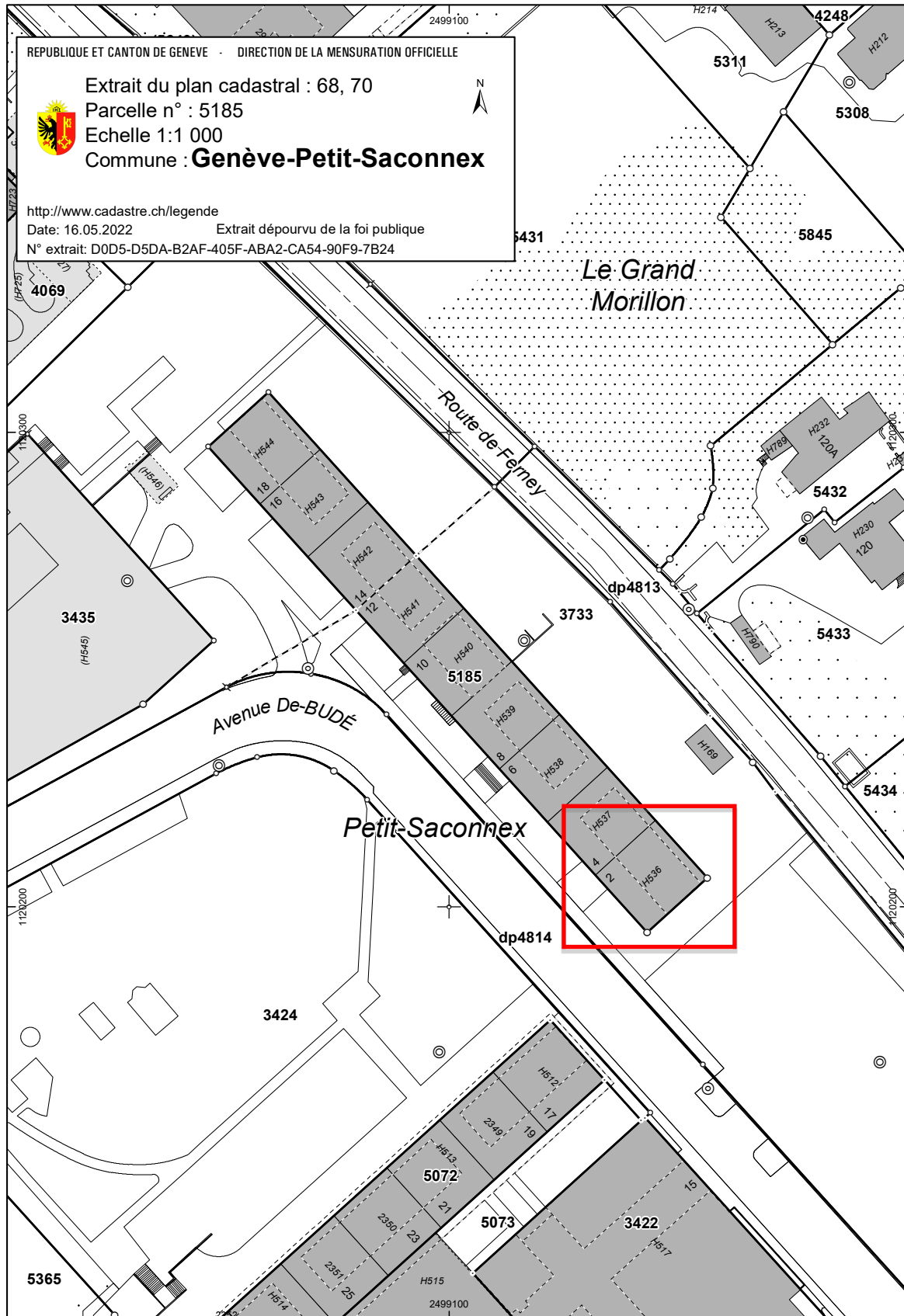
Genève, le 18 mai 2022

L'estimateur



Frédéric HERRERAS
Architecte EAUG/SIA
Diplômé de l'Institut d'Etudes Immobilières
MBA HEC





Date d'impression: 21.01.2022

Extrait du registre foncier Propriété par étages Genève-Petit-Saconnex / 5185-73



Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6621.3 Genève-Petit-Saconnex
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	5185-73
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 94801 27381 03
Immeuble de base	B-F Genève-Petit-Saconnex/5185
Quote-part	6.692/1'000
Droit exclusif	7.17 appartement, balcon, loggia (mention de repose, voir cahier PPE)
Observation	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle
GENPROP SA, société anonyme, GENEVE, 26.04.2006 2006/4199/0 Achat

Mentions

15.10.2013 2013/8440/0 Règlement PPE ID.2013/007192

Servitudes

Aucun(e)

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

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

Texte contrat

Aucun(e)

Droits de gage immobilier

22.12.2003 12335	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 313'000.00, 1er rang, Intérêt max. 12%, ID.2004/055971, Droit de gage individuel
26.04.2006 2006/4198/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 283'550.00, 2ème rang, Intérêt max. 12%, ID.2006/006249, Annotation: Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au 16.01.2022 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:
Numéro de radiation:
Structure détaillée de la propriété:
ID des autres droits:
ID des gages immobiliers:
Tous les titres de droit:
Extrait détaillé des autres droits:
Extrait détaillé des gages immobiliers:

Non affiché
Non affiché
Non affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché
Affiché

4249/06

Page 24

TABLEAU DE RÉPARTITION DES LOCAUX

Commune : GENEVE
 Section ... : Petit-Saconnex
 Parcelle/DDP : 5185

Plan page	Valeurs en m²	Désignation		LOCAUX	Surfaces m²	OBSERVATIONS (*)	Vient de	Va à
		Niveau	Partie					
Report	468.205							
	6.692	7	16	Appartement Balcon Loggia	115 8 13	R=8m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	6.692	7	17	Appartement Balcon Loggia	115 8 13	R=8m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	8.610	7	18	Appartement Balcon	138 45	R=45m2 s/parc. 3733		
		7	19	Escaliers, ascenseurs...	25	P.C.		
		7	20	Escaliers, ascenseurs...	25	P.C.		
		7	21	Escaliers, ascenseurs...	25	P.C.		
		7	22	Escaliers, ascenseurs...	25	P.C.		
		7	23	Escaliers, ascenseurs...	29	P.C.		
		7	24	Escaliers, ascenseurs...	25	P.C.		
		7	25	Escaliers, ascenseurs...	25	P.C.		
		7	26	Escaliers, ascenseurs...	25	P.C.		
		7	27	Escaliers, ascenseurs...	25	P.C.		
				5ème ETAGE				
12	8.692	8	01	Appartement Balcon	138 45	R=45m2 s/parc. 3733		
	6.757	8	02	Appartement Balcon Loggia	115 8 13	R=8m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	8.053	8	03	Appartement Balcon Loggia	138 11 13	R=11m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	5.506	8	04	Appartement Balcon Loggia	94 4 13	R=4m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	8.104	8	05	Appartement Balcon Loggia	139 11 13	R=11m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	5.455	8	06	Appartement Balcon Loggia	93 4 13	R=4m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	8.054	8	07	Appartement Balcon Loggia	138 11 13	R=11m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	5.455	8	08	Appartement Balcon Loggia	93 4 13	R=4m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	8.054	8	09	Appartement Balcon Loggia	138 11 13	R=11m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	5.303	8	10	Appartement Balcon Loggia	90 4 13	R=4m2 s/parc. 3733 R=13m2 s/parc. 3733		
	559.632							

(*) Abréviations : DEP = Dépendance - LA = Local Annexe - PC = Partie Commune - R = Repose - U = Unité

q19490v1.XLS

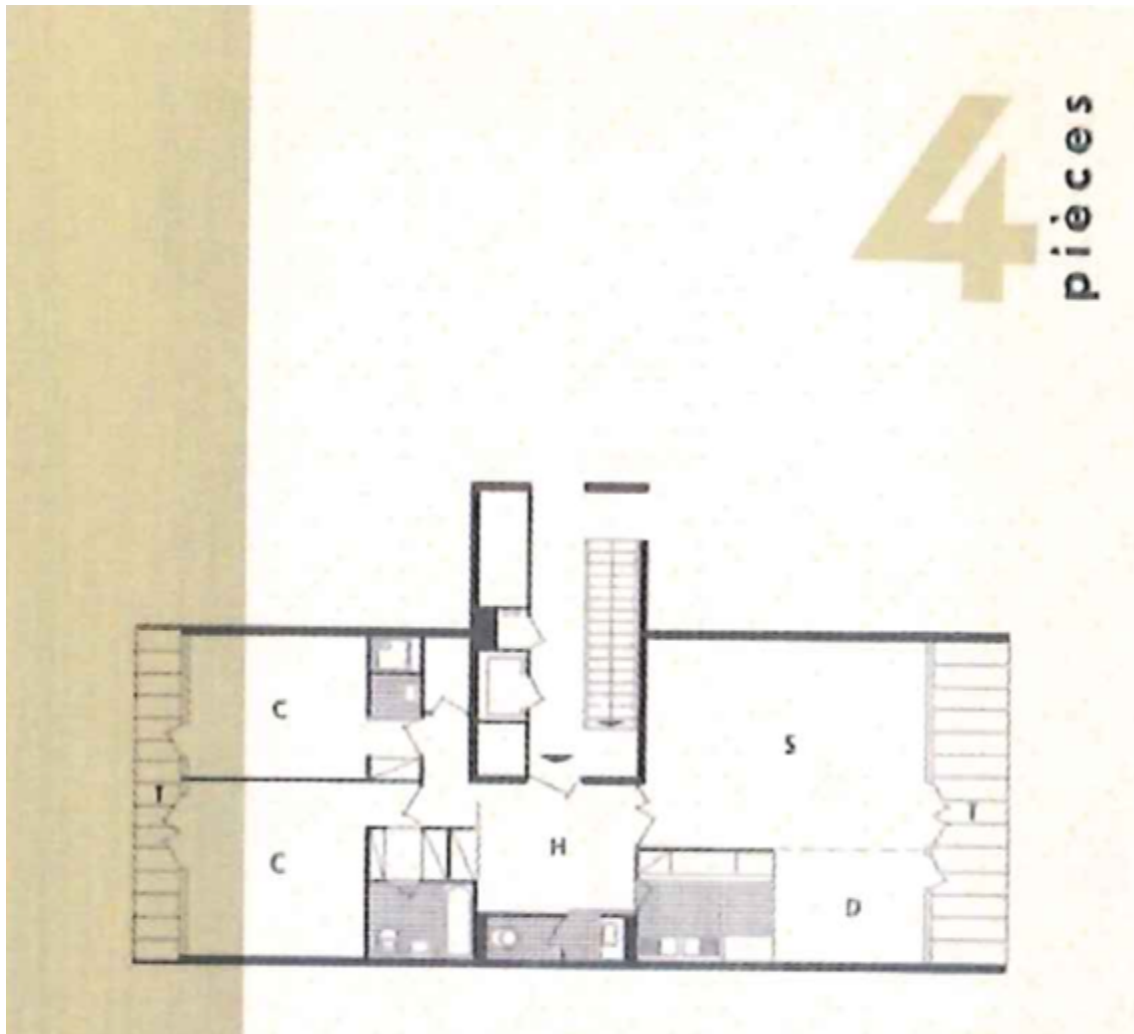
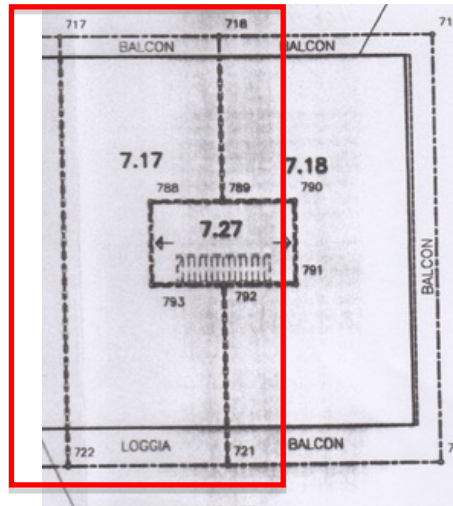




Photo 1: Façade Pignon



Photo 2: Façade Parc



Photo 3: Angle Sud Ouest



Photo 4: Pignon



Photo 5: Façade route de Ferney



Photo 6: Décoration allée



Photo 7: Ascenseur sous-sol.



Photo 8: Caves



Photo 9: Séjour



Photo 10: Balcon



Photo 11: Cuisine

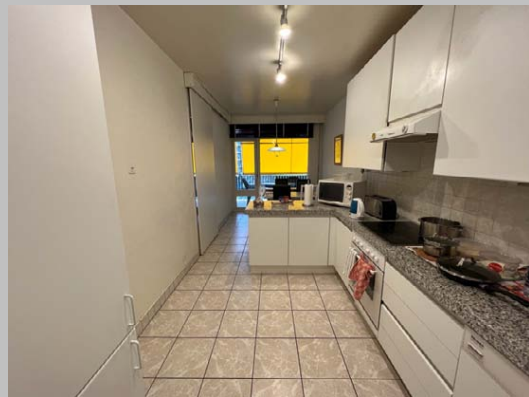


Photo 12: Cuisine



Photo 13: Salle de bain



Photo 14: Douche-lavabo chambre



Photo 15: Chambre



Photo 16: Chambre