

Actualisation N° 24-10-13136

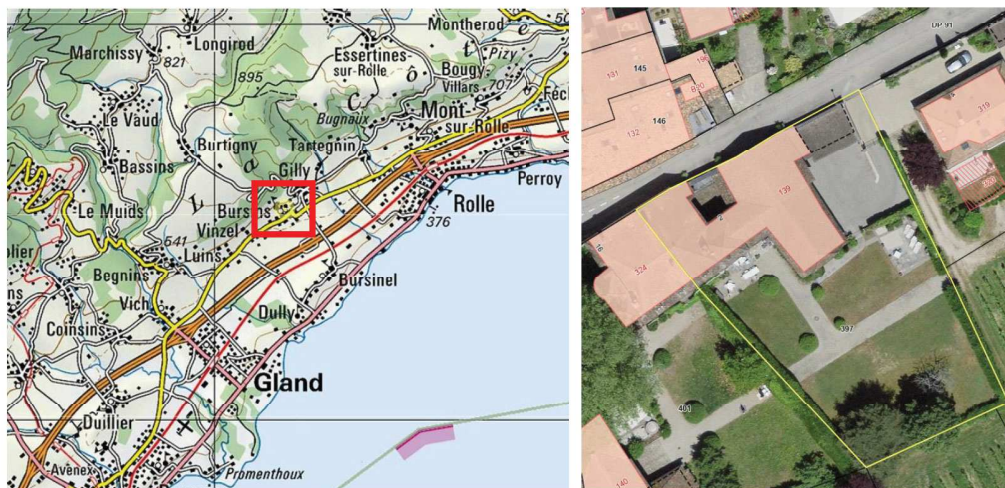
de notre analyse immobilière N° 21-07-11882 du 26.08.2021

Parcelle N° 397

Commune de Bursins

Route de St-Vincent 2

Propriété de Monsieur Alain Driancourt



Objet du mandat

A la demande de Monsieur Pascal Krammer, Préposé à l'Office des faillites de l'arrondissement de la Côte, établir une actualisation de notre analyse immobilière N° 21-07-11882 du 26.08.2021, sur la parcelle N° 397 de la commune de Bursins, dans le cadre de la faillite prononcée contre Monsieur Alain Driancourt, propriétaire.

Postulat

Sur la base des informations fournies par notre mandant, aucuns travaux significatifs n'ont été entrepris sur la propriété depuis notre visite initiale, réalisée en date du 5 août 2021. Dans ce contexte, nous entreprenons cette actualisation sans procéder à une nouvelle visite des lieux.

La présente actualisation a pour objectif d'adapter la valeur vénale du bien compte tenu d'une part de l'évolution du marché immobilier et d'autre part, en intégrant les éventuels changements intervenus depuis notre analyse initiale, notamment en matière de droit privé et de droit public.

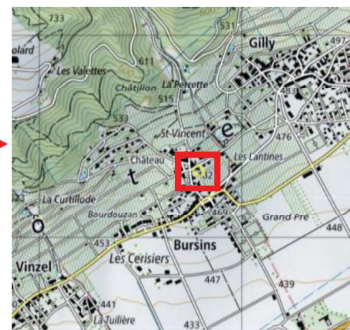
Source des renseignements

- Etat descriptif d'immeuble certifié, remis par notre mandant.
- Plan de situation tiré de Geoplanet.
- Police d'assurance incendie détaillée du bâtiment ECA N° 139 datant du 26.06.2023.
- Copie des plans d'enquête de 1983, remis par la commune.
- Site internet de la commune pour la zone et son règlement.
- Site internet Geoplanet (guichet cartographique cantonal) pour le secteur de protection des eaux, les sites potentiellement pollués et le recensement architectural.
- Analyse immobilière N° 21-07-11882 du 26.08.2021.
- Dossier photographique constitué lors de la visite des lieux initiale en date du 5 août 2021.

Ce rapport aborde les points suivants

Objet du mandat.....	2
Source des renseignements.....	2
Situation / description générale.....	4
Désignation cadastrale.....	4
Description.....	4
Habitation ECA N° 139 – Manoir Clos en Cornaud.....	5
Surfaces et volumes indicatifs.....	6
Distribution.....	7
Qualité architecturale.....	8
Matériaux et confort – corps de bâtiment Ouest (habitation).....	8
Etat d’entretien.....	9
Aménagements extérieurs.....	9
Renseignements généraux.....	10
Dangers naturels.....	10
Cadastré des sites potentiellement pollués.....	10
Secteur de protection des eaux.....	10
Servitude pertinente.....	10
Mentions / Annotations publiques.....	10
Couverture indicative d’assurance incendie.....	10
Estimation fiscale.....	10
COS (coefficient d’occupation du sol) actuel.....	11
CUS (coefficient d’utilisation du sol) actuel.....	11
Recensement architectural.....	11
Zone d’affectation et mise en valeur.....	12
Zone réservée.....	12
Nouveau Plan d’Affectation Communal (PACom).....	12
Potentiel de valorisation de la dépendance.....	13
Paramètres économiques (au moment de l’expertise).....	13
Considérations générales.....	14
Remarque.....	14
Estimation.....	15
Valeur intrinsèque.....	15
Valeur vénale.....	16

Situation / description générale



Désignation cadastrale

Propriété de Monsieur Alain Driancourt

Commune de Bursins

Route de St-Vincent 2

Parcelle N° 397	m2
Habitation ECA N° 139	340
Accès, place privée	242
Place-jardin	1 102
Total	1 684



Description

Le bien-fonds accueille une propriété de maître, composée de deux corps de bâtiments distincts, à savoir :

- **Corps de bâtiment Ouest** : surface aménagée proposant un logement de 7 pièces, réparti sur trois niveaux hors-sol (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles) totalisant quelque 236 m2 de surface habitable.
- **Corps de bâtiment Est** : dépendance, appondue au bâtiment d'habitation, correspondant à un ancien pressoir, réparti sur un niveau hors-sol et un niveau partiellement excavé. Ce corps de bâtiment offre, en l'état, des surfaces de dépôt/stockage.



La propriété est complétée par un agréable jardin d'agrément au Sud.

La cour située au Nord-Est donne accès à un garage-box pour un véhicule ainsi qu'un couvert à voitures.

Dénommée « Manoir Clos en Cornaud », la demeure date de 1641, selon la police ECA.

Le bâtiment d'origine a été séparé en deux propriétés distinctes et d'importants travaux ont été entrepris par le propriétaire actuel en 1983.

Coordonnées moyennes : 2'511'780 / 1'145'340. **Altitude** : env. 480 mètres.

Accès : aisé directement depuis le domaine public de la route de St-Vincent.

Une servitude de passage à charge et en faveur de la parcelle permet de manœuvrer facilement sur les quelques derniers mètres.

Possibilités de stationnement : un garage fermé, deux places couvertes ainsi que plusieurs places dans la cour.

Equipements : sur place.

Environnement : parcelles de vignes au Sud, sinon villageois.

Contour : proche du trapèze.



Transports et communication : arrêt de bus Bursins, village (lignes N°s 835 et 842) à environ 220 m. Gare CFF de Rolle à environ 4.4 km.

Bretelles autoroutières de Gland (direction Genève) à env. 4.5 km et de Rolle (direction Lausanne) à environ 4.0 km.

Lignes à haute tension : au Nord de la propriété à environ 490 mètres, sans incidence dans le cadre de ce mandat.

Dégagement : échappées sur le lac et les Alpes, sinon limité à la haie plantée sur la propriété ou le tissu bâti environnant.

Identité visuelle : la façade Nord du bâtiment, construite en limite de propriété, est facilement identifiable depuis le domaine public. Nous relevons toutefois que ladite façade est très peu ajourée.

Nuisances : en fonction des conditions météorologiques, rumeur de l'autoroute située à env. 1 km au Sud de la parcelle.

Qualité du quartier : bonne.

Habitation ECA N° 139 – Manoir Clos en Cornaud

Manoir Clos en Cornaud

Emplacement: Bursins, Rte de St-Vincent

Année construction: 1641

Année dernière transformation:

Description volumique

	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)
Partie Est du Manoir, Tour et Alle de liaison:			
Rez, 1er: logement	128	6.6	845
Comblés, tour: logement	126	3	384
Escaliers & galeries s/cour centrale, escalier Sud			
Dépendances Est (ancien pressoir):			
Sous-sol: cave voûtée	71	4	284
Rez: ancien pressoir, réduits	194	4	776
Comblés: galetas	194	3	582
Annexe Est: garage			
couvert à voitures	17	3.7	63
	43	3.7	159
Total:			3'093



Rénovations

Corps de bâtiment Ouest

Le bâtiment a fait l'objet d'une rénovation totale en 1983. Hormis le changement de la chaudière en 2021, aucuns travaux importants n'ont été effectués récemment.

Nous relevons que l'entretien courant de la bâtisse est assuré par le propriétaire.

Corps de bâtiment Est

Il s'agit d'une surface vétuste et non aménagée. Elle est utilisée comme dépôt/stockage.



Surfaces et volumes indicatifs

Sur la base des plans remis et compte tenu des éléments en notre possession, nous évaluons les surfaces et volumes indicatifs de la manière suivante :

Corps de bâtiment Ouest - habitation

Niveaux	SP m2	SPd m2	SUP m2	Ratio SUP/SPd	Hauteur m	Volume m3
Rez-de-chaussée	123	95	68	72%	3.3	406
1er étage	139	138	106	77%	3.3	459
Combles	102	80	62	78%	3.0	306
Total	364	313	236	-	-	1 171

Corps de bâtiment Est - dépendance

Niveaux	SP m2	SPd m2	SUP m2	Ratio SUP/SPd	Hauteur m	Volume m3
Sous-sol	71	-	-	-	4.0	284
Rez-de-chaussée	183	-	-	-	4.0	732
Combles	183	-	-	-	3.0	549
Total	437	0	0	-	-	1 565

Garage

Niveaux	SP m2	SPd m2	SUP m2	Ratio SUP/SPd	Hauteur m	Volume m3
Rez-de-chaussée	17	-	-	-	3.7	63
Total	17	0	0	-	-	63

Total	818	313	236	-	-	2 799
--------------	------------	------------	------------	---	---	--------------

Remarque sur le volume

Nous relevons que le volume déterminé par l'ECA nous paraît surévalué :

L'ECA tient compte de la coursive située au rez-de-chaussée.

La Surface de Plancher des combles retenue par l'ECA est surestimée car elle admet, à tort, le corps de bâtiment reliant à la dépendance.

La Surface de Plancher du rez-de-chaussée retenue par l'ECA est supérieure.

L'ECA tient compte du couvert à voitures.

Pour la suite de notre estimation, nous retenons le volume de 2'799 m3, établi par nos soins selon la norme SIA 416.

Distribution

Corps de bâtiment Ouest – logement de 7 pces

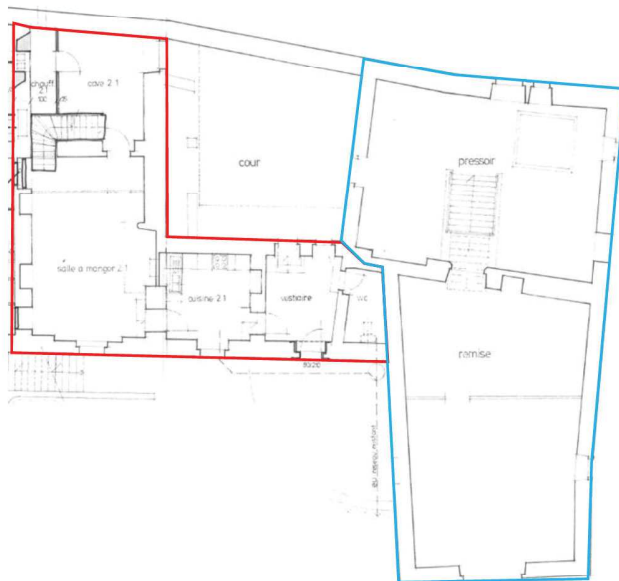
Corps de bâtiment Est – dépendance

Sous-sol

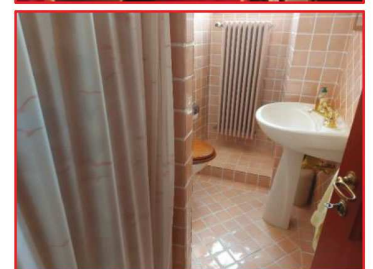
Seule une partie du corps de bâtiment Est est excavée. Il s'agit d'une cave voutée accessible depuis le pressoir.
Aucun plan ne nous a été remis pour ce niveau.



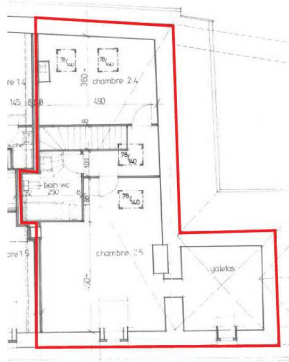
Rez



1^{er} étage



Combles



Qualité architecturale

Fonctionnalité : moyenne actuellement, l'entrée du logement se fait au travers de la cuisine et le séjour se situe au premier étage.
Plusieurs pièces sont distribuées en enfilade.

Cohérence avec
l'environnement : très bonne.

Matériaux et confort – corps de bâtiment Ouest (habitation)

Structure : maçonnerie lourde, niveaux par plancher en bois.

Fenêtres : principalement simple vitrage d'époque. L'obscurcissement est généralement assuré par des volets en bois.

Toiture : généralement à deux pans, recouverte de tuiles plates. La ferblanterie est en zinc peint.

Chauffage : central par une chaudière à gaz de la marque Elco datant de 2021.
Diffusion de la chaleur par des radiateurs dotés de vannes thermostatiques.

Cuisine : équipée et fermée. Les appareils ménagers sont changés au fil des années.
Le plan de travail est en pierre naturelle.

Confort sanitaire : bon, un WC/lavabo au rez-de-chaussée, deux salles de douche/WC/lavabo au premier étage ainsi qu'une salle de douche/bain/WC/lavabo dans les combles.

Equipements spécifiques : cheminées d'agrément, hauteur sous plafond (jusqu'à 3 mètres), portail d'entrée automatique, accès au sous-sol du pressoir par une trappe automatisée, ponctuellement aménagements intérieurs de standing (boiseries, fresques, tissus tendus, etc.).

Nous relevons que le **corps de bâtiment Est (ancien pressoir)** n'est pas aménagé.
Son état est vétuste.

Façades : maçonnerie enduite.



Etat d'entretien

Corps de bâtiment Ouest – habitation

La maintenance de la propriété est suivie. Toutefois, le bâtiment n'a pas fait l'objet de travaux importants depuis 1983, hormis le changement de la chaudière en 2021. Nous relevons que les matériaux sont de bonne facture et que la bâtisse dispose de finitions soignées datant toutefois de plus de 40 ans.

A noter qu'en général, un immeuble nécessite un cycle de rénovation après une trentaine d'années. Ledit cycle de rénovation pourrait concerner notamment les aménagements et installations qui sont fonctionnels mais obsolètes voire vétustes pour certains.

Il est probable qu'un futur acquéreur reprenne l'intégralité des dites finitions intérieures, pour la plupart obsolètes.

Nous relevons que les fenêtres sont d'époque et principalement composées de simple vitrage et que la toiture devrait faire l'objet d'un contrôle.

Corps de bâtiment Est – dépendance

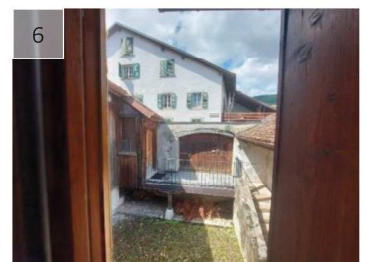
Le bâtiment, actuellement non aménagé, n'est pas habitable en l'état.

Il recèle toutefois un potentiel de mise en valeur important.

La partie Sud de la dépendance n'a pas pu être visitée.



Aménagements extérieurs



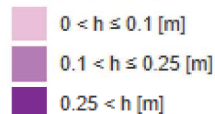
Renseignements généraux

Dangers naturels

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (internet), la cour intérieure située à l'arrière de la demeure représente un point bas en matière de ruissellement. Il est primordial de garantir la qualité du système d'évacuation des eaux pluviales dans ce secteur, sans quoi des inondations sont possibles en cas d'événement météorologique soutenu.



Ruissellement



Les éventuels coûts des travaux d'assainissement du terrain ne sont pas pris en compte dans la présente estimation.

Cadastre des sites potentiellement pollués

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal (internet), cette parcelle ne se situe pas dans un secteur de sites potentiellement pollués.

Secteur de protection des eaux

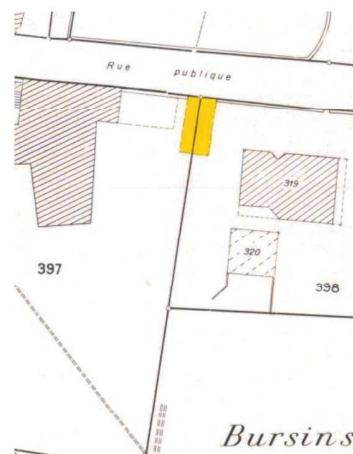
Secteur Au de protection des eaux, sans incidence.

Servitude pertinente

ID.002-2003/006835 (C & D) Passage à pied et pour tous véhicules

Exercice : « cette servitude s'exerce conformément au tracé teinté en jaune sur le plan ci-contre. Les frais d'entretien sont à la charge des fonds dominants et servants chacun pour une demie. »

Pour le reste, voir extrait du Registre foncier, à notre avis sans incidence déterminante dans le cadre de ce mandat.



Mentions / Annotations publiques

Voir extrait du Registre foncier en annexe pour les mentions et annotations publiques.

Couverture indicative d'assurance incendie

A l'indice 140 de 2024

Bâtiment ECA N° 139

fr. 2'290'405.-

Estimation fiscale

Parcelle N° 397

RG94 fr. 946'000.-

COS (coefficient d'occupation du sol) actuel

Sur la base de l'état descriptif, nous déterminons le coefficient d'occupation du sol de la manière suivante :

Surface de la parcelle	m2	1 684
Surface bâtie au sol selon RF	m2	340
COS effectif		0.202

CUS (coefficient d'utilisation du sol) actuel

Compte tenu des éléments en notre possession, nous évaluons le coefficient d'utilisation du sol actuel de cette parcelle de la manière suivante :

Surface de la parcelle	m2	1 684
Surface de Plancher déterminante (SPd)	m2	313
CUS effectif		0.19



Recensement architectural

Le bâtiment ECA N° 139 figure en "note 2" du recensement architectural.

Définition de la note 2 : monument d'importance régionale.

« L'édifice devrait être conservé dans sa forme et dans sa substance. Des modifications qui n'en altèrent pas le caractère peuvent être envisagées. Avant toute intervention, il est opportun de réaliser une étude historique ou archéologique préalable, une recherche d'archives et une documentation iconographique

Mesures de protection : le monument a une valeur justifiant un classement comme monument historique. En attendant l'engagement de cette mesure, il est inscrit à l'inventaire. Il est placé sous la protection spéciale prévue par la loi à ses articles 49 et suivants.

En cas de travaux : le propriétaire a l'obligation d'annoncer au département les travaux qu'il envisage. Le département peut soit les autoriser, soit ouvrir une enquête en vue du classement. La consultation préalable de la Direction générale des immeubles et du patrimoine ne remplace pas les autorisations à obtenir dans le cadre de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). »



Remarques

A ce jour, la dépendance, ancien pressoir, n'est pas habitable et son ajouement est relativement limité.

Moyennant la réalisation d'un projet de mise en valeur de qualité, des ouvertures en façades sont concevables, en particulier de par l'existence de portes d'accès et d'anciennes fenêtres, actuellement murées pour certaines.

Selon les informations transmises pendant la visite par le propriétaire, un permis de construire a été délivré dans les années 90 afin de rendre habitable ladite dépendance.

Ce permis est actuellement caduc. Toutefois, il traduit la possibilité initiale d'aménager ce volume.

Zone d'affectation et mise en valeur

Zone réservée

En date du 15 août 2023, une zone réservée a été instaurée sur le territoire communal de Bursins. La parcelle N° 397, objet de cette analyse, est dorénavant soumise à ladite zone réservée, dans l'attente de l'entrée en force du nouveau Plan d'Affectation Communal (PACom) en cours d'élaboration.

¹ Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.

² Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

³ Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

Durée :

La zone réservée a une validité de 5 ans, prolongeable 3 ans. Elle deviendra caduque après l'adoption du nouveau PACom.

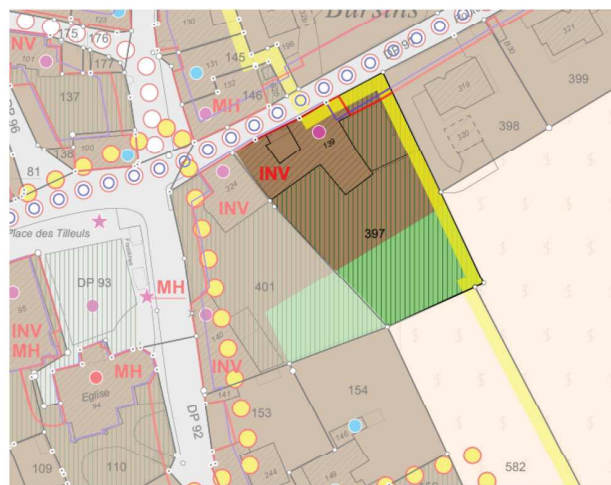
Nouveau Plan d'Affectation Communal (PACom)

Selon les informations communiquées par la Commune de Bursins, le nouveau Plan d'Affectation est actuellement soumis à l'enquête publique (1^{er} au 30 novembre 2024).

Le projet prévoit de colloquer le secteur bâti du bien-fonds en zone centrale 15 LAT et de déclasser le secteur Sud en zone de verdure.

Le plan rappelle que le bâtiment est porté à l'inventaire des monuments historiques en note 2 et que le jardin est recensé ICOMOS.

La date d'entrée en force du nouveau PACom n'est pas connue à ce jour.



- Zone centrale 15 LAT A
- Zone de verdure 15 LAT A
- Parcs et jardins historiques ICOMOS
- Monuments culturels : objets notés 2 au recensement architectural
- Monuments culturels : objets inscrits à l'inventaire
- Secteur de protection du site bâti 17 LAT

Potentiel de valorisation de la dépendance

A ce jour, la zone réservée restreint le potentiel de mise en valeur complémentaire. En effet, selon ladite zone réservée, les volumes bâtis existants peuvent être rénovés et transformés, pour autant qu'ils n'augmentent pas la surface habitable de manière disproportionnée. La surface habitable actuelle est de 236 m², il convient de définir ce qu'est une augmentation de surface proportionnée.

Le volume du corps de bâtiment Est est important. Dans l'immédiat, son potentiel de valorisation est restreint compte tenu de la zone réservée. Sur le moyen terme, il est cependant probable qu'un agrandissement de l'habitation actuelle soit réalisable, en cas d'entrée en force du PACom actuellement soumis à l'enquête publique.



Façade Est

Remarque

Nous relevons que le bâtiment est classé en note 2 au recensement architectural. Tout projet de mise en valeur devra tenir compte des caractéristiques historiques du bâtiment et seul un projet élaboré dans le respect du bâtiment initial pourra être réalisé.

Une demande auprès de la Direction générale des immeubles et du patrimoine doit être faite avant tous travaux de rénovation.

Paramètres économiques (au moment de l'expertise)

Taux hypothécaire de référence : 1.75 %

Indice IPC : base 100 = décembre 2020 ; indice octobre 2024 : 107.1

Taux fiscal communal 2021 : 71 %

Les principales prévisions économiques pour la Suisse

Sources	PIB		IPC		Taux de chômage		Dates de publication
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	
SECO	0.8%	1.6%	2.2%	1.9%	2.0%	2.3%	septembre 2023
BNS	1.0%	-	2.1%	2.2%	2.1%	-	septembre 2023
UBS	0.9%	1.3%	2.2%	1.7%	2.0%	2.3%	septembre 2023
CS	0.7%	0.9%	2.2%	1.7%	2.0%	2.2%	septembre 2023
KOF	0.8%	2.1%	2.6%	1.5%	1.9%	2.2%	mars 2023
BAK	0.3%	1.3%	2.2%	1.6%	2.1%	2.3%	septembre 2023
CREA	1.6%	-	0.5%	-	2.6%	-	décembre 2021
FMI	2.8%	3.0%	7.0%	4.3%	2.4%	-	avril 2023
OCDE	2.6%	2.9%	5.9%	4.5%	4.6%	4.5%	mars 2023

Considérations générales

Avantages

- Situation et vue par échappées sur le lac et les Alpes
- Caractère architectural
- Magnifique parc d'agrément au Sud de la propriété

Inconvénients

- Bâtiment recensé en note 2 aux monuments historiques
- Zone réservée restreignant le potentiel complémentaire dans l'attente de l'entrée en force du nouveau PACom
- Fonctionnalité ne correspondant pas aux standards actuels
- Bâtiment ancien nécessitant d'importants travaux de rénovation
- Bâtiment jouxtant le domaine public

Remarque

Ce document ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques, notamment la mise en conformité des installations électriques (contrôle OIBT) et éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

La présence d'amiante et autre toxique (PCB, plomb, etc.) est possible. Seule une expertise effectuée par un bureau spécialisé avec étude laboratoire à l'appui permettrait d'avoir une certitude à ce sujet.

Le présent rapport tient compte du soin nécessaire lors du démontage (bardeaux d'Eternit, par exemple) mais fait abstraction d'éventuelles précautions particulières et autres frais d'assainissement supplémentaires qu'il y aurait lieu d'entreprendre.

La Loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (mai 2010) exige désormais qu'en cas de travaux soumis à autorisation sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, selon les cas d'un programme d'assainissement.

Les constructions existantes sont supposées avoir été réalisées en conformité des exigences légales en vigueur lors de leur réalisation.

Certificat énergétique cantonal des bâtiments - CECB

Dès le 1er janvier 2017, l'établissement d'un Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments (CECB) est exigé selon la Loi. Le certificat porte d'une part sur l'enveloppe du bâtiment et d'autre part sur son efficacité énergétique. Les articles 39a al.1, 30b al.6 et 30b al.7 de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLene) définissent les cas pour lesquels l'établissement d'un certificat est requis. La validité d'un tel certificat est de 10 ans. Les bâtiments atteignant une classe énergétique F de l'enveloppe doivent effectuer un CECB+ produisant une simulation de mesures concrètes d'amélioration et comparant plusieurs variantes d'amélioration.

Estimation

Valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est la valeur technique obtenue par l'addition de plusieurs valeurs dont les principales sont la valeur du terrain, la valeur de la construction et la valeur des équipements, des aménagements extérieurs et des infrastructures, en tenant compte également de leur dépréciation.

Parcelle N° 397	1 684 m ²			
Terrain vu le droit acquis et compte tenu du potentiel de mise en valeur de la dépendance	1 684 m ² à fr.	1 200.-	fr.	2 021 000.-
PV aménagements extérieurs, y c. couvert		admis	fr.	81 000.-
Corps de bâtiment Ouest - habitation				
Rez-de-chaussée	406 m ³			
1er étage	459 m ³			
Combles	306 m ³			
En moyenne	1 171 m ³ à fr.	450.-	fr.	527 000.-
Corps de bâtiment Est - dépendance				
Sous-sol	284 m ³			
Rez-de-chaussée	732 m ³			
Combles	549 m ³			
En moyenne	1 565 m ³ à fr.	135.-	fr.	211 000.-
Garage				
Rez-de-chaussée			admis fr.	10 000.-
		Total	fr.	2 850 000.-

Remarque :

les prix au m³ admis tiennent compte de l'architecture, des spécificités du bâtiment, de l'utilisation du volume, de la qualité de certains éléments, mais également de l'obsolescence de certaines parties de l'ouvrage et des travaux d'entretien et de remise au goût du jour à réaliser.

Valeur vénale

La valeur vénale est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte.

(Source : les normes d'expertise immobilière en Europe, TEGoVa 2005).

Compte tenu des différents développements précités, nous estimons la valeur vénale de cette propriété à un montant de l'ordre de :

fr. 2'850'000.-

nonobstant d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges, impôts ou taxes impayés.

Cette analyse immobilière, dans un contexte donné, a une validité de l'ordre de six mois, sous réserve d'évolution du marché ou de changement depuis la date de la visite.

"La présente estimation immobilière a été réalisée en fonction des règles cantonales et communales en vigueur ce jour en matière d'aménagement du territoire et du droit des constructions. Tout développement et toute modification futurs relatifs à la mise en pratique sur le plan cantonal et communal, suite à l'application de la LAT du 22.06.1979 (état au 01.01.2019), demeurent par conséquent réservés."

Les documents en annexe font partie intégrante de cette estimation.

Lausanne, le 19 novembre 2024 / YM / bmi

Vago Mattenberger Experts Immobiliers SA



Yann Mattenberger

Directeur